



COMUNE DICETONA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n°08 del 06/03/2008

Urbanistica e Paesaggio

dott. arch. Carlo Nepi
(progettista incaricato)
dott. arch. Claudio Mancianti
dott. arch. Massimo Marini

Geologia

Geosol s.n.c.
dott. geol. Mauro Cartocci
dott. geol. Andrea Capotorti

Marzo 2008

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Campo di applicazione, contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico	Pag. 07
Art. 2	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del R.U. e dei suoi documenti	Pag. 10
Art. 3	Le funzioni	Pag. 10
Art. 4	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Carta della sensibilità e trasformabilità	Pag. 11
Art. 5	Glossario del Regolamento Urbanistico	Pag. 13

TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

Art. 6	Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche	Pag. 16
Art. 7	Disciplina delle aree sensibili di classe 1	Pag. 17
Art. 8	Disciplina delle aree sensibili di classe 2	Pag. 19
Art. 9	Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile	Pag. 20
Art. 10	Norme Tecniche del P.T.C.P. (<i>Art. 3, comma 2</i>)	Pag. 22
Art. 11	D.L. n° 152 dell' 11/05/1999 (<i>Art. 21, Comma 4-9</i>)	Pag. 22
Art. 12	Fattibilità geologica	Pag. 23
Art. 13	Fattibilità geologica degli interventi proposti dal Regolamento Urbanistico	Pag. 24
Art. 14	Determinazione delle Classi di fattibilità geologica sul territorio	Pag. 24
Art.14 bis	Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio urbano	Pag. 27
Art.14 ter	Determinazione del rischio idraulico sul territorio	Pag. 28

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI (UTOE)

CAPO I – Disposizioni generali

Art. 15	Struttura degli insediamenti urbani	Pag. 28
Art. 16	La classificazione del patrimonio edilizio esistente	Pag. 29
Art. 17	Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 30
Art. 18	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	Pag. 34
Art. 19	Definizione dei parametri tecnico urbanistici	Pag. 36

CAPO II – Ambiti di tutela e conservazione

Art. 20	Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero	Pag. 38
Art. 21	Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione	Pag. 41
Art. 22	Ambiti edificati di recente formazione consolidati e ambiti di recente formazione	Pag. 42
Art. 23	Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	Pag. 43
Art. 24	Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	Pag. 44

CAPO III – Ambiti di riqualificazione e nuova edificazione

Art. 25	Ambiti di recente formazione da integrare	Pag. 44
Art. 26	Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	Pag. 47
Art. 27	Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale	Pag. 48
Art. 28	Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale	Pag. 53
Art. 29	Aree produttive di nuova edificazione	Pag. 54

Art. 30	Area destinata alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi	Pag. 55
---------	---	---------

CAPO IV – Aree per attrezzature e servizi

Art. 31	Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Pag. 55
Art. 32	Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate	Pag. 59
Art. 33	Aree destinate ad attrezzature sportive	Pag. 59
Art. 34	Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive	Pag. 60
Art. 35	Aree destinate ad attrezzature turistico – culturali	Pag. 62
Art. 36	Aree destinate ad attrezzature commerciali	Pag. 63
Art. 37	Parco monumentale di villa Terrosi	Pag. 65
Art. 38	Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio	Pag. 66
Art. 39	Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico	Pag. 66
Art.40	Parcheggio interrato a servizio del centro storico	Pag. 67
Art 41	Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	Pag. 68

CAPO V – Sistemi infrastrutturali

Art. 42	Sistema della viabilità	Pag. 68
Art. 43	Aree per impianti e servizi tecnologici	Pag. 69
Art. 44	Distribuzione dell’energia	Pag. 70
Art. 45	Impianti e servizi per le telecomunicazioni	Pag. 71
Art. 46	Classificazione acustica del territorio comunale	Pag. 74

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I – Disciplina del territorio agricolo

Art. 47	Norme generali	Pag. 74
Art. 48	Articolazione del territorio agricolo	Pag. 75
Art. 49	Tipi di intervento possibili in zona agricola	Pag. 75
Art. 50	Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale	Pag. 77
Art. 51	Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo	Pag. 78

Art. 52	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	Pag. 80
Art. 53	Isole ecologiche aziendali	Pag. 81
Art. 54	Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli	Pag. 82
Art. 55	Cambio della destinazione d'uso	Pag. 83
Art. 56	Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne	Pag. 84
Art. 57	Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero	Pag. 85
Art. 58	Attività integrative della funzione agricola	Pag. 86
Art. 59	Strutture a servizio del fondo per proprietà che non costituiscono azienda agricola	Pag. 87
Art. 60	Piano agronomico	Pag. 88
Art. 61	Serre provvisorie e permanenti	Pag. 90
Art. 62	Orti familiari destinati all'autoconsumo	Pag. 90
Art. 63	Attività agrituristiche	Pag. 91

CAPO II – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali del territorio agricolo. Emergenze del paesaggio agrario, aree di pertinenza ed aree di interesse archeologico

Art. 64	Tessitura del paesaggio agrario	Pag. 92
Art. 65	Aree boscate	Pag. 94
Art. 66	Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi	Pag. 96
Art. 67	Pascoli e arbusteti	Pag. 97
Art. 68	Rete fluviale e dei corsi d'acqua. Aree golenali e boschi ripariali	Pag. 97
Art. 69	Aree tartufigene	Pag. 98
Art. 70	Aree di pertinenza	Pag. 100
Art. 71	Aree di interesse archeologico	Pag. 101

CAPO III – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali dei Subsistemi paesistico - ambientali

Art. 72	Disposizione generali	Pag. 102
Art. 73	Subsistema paesistico – ambientale – Monte Cetona	Pag. 102
Art. 74	Subsistema paesistico – ambientale – La catena dei Poggi.	Pag. 103
Art. 75	Subsistema paesistico – ambientale – L’insediamento preistorico di Belverde.	Pag. 103
Art. 76	Subsistema paesistico – ambientale – La collina coltivata	Pag. 104
Art. 77	Subsistema paesistico – ambientale – Paesaggio periurbano di alto valore storico – ambientale	Pag. 105
Art. 78	Subsistema paesistico – ambientale – La piana bonificata	Pag. 106

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE

Art. 79	Esatta delimitazione delle aree indicate dal Regolamento Urbanistico	Pag. 106
Art. 80	Disposizioni transitorie: norme di salvaguardia	Pag. 107

ALLEGATI

ALLEGATO A) – Disciplina d’intervento per gli “ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” e per gli edifici schedati del territorio extraurbano	Pag. 108
ALLEGATO B) – Schede progetto per ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	Pag. 123
ALLEGATO C) – Valutazione degli effetti ambientali	Pag. 124
ALLEGATO D) – Quadro riassuntivo delle quantità (dimensionamento)	Pag. 134
ALLEGATO E) - Prescrizioni relative agli aspetti geologici ed idrogeologici	Pag. 136
ALLEGATO F) – Interventi che necessitano l’esproprio delle aree oggetto di trasformazione.	Pag. 167

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Campo di applicazione, contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale attraverso la gestione degli insediamenti esistenti e la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

In particolare:

- Il perimetro dei centri urbani;
- La disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- Le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti ai fini della generale riqualificazione insediativa;
- Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard urbanistici;
- La disciplina del territorio rurale;
- La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
- La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi;
- La disciplina che regola le trasformazioni e gli ampliamenti degli insediamenti esistenti;
- L'individuazione delle aree da sottoporre a Piani attuativi;
- L'individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture ed urbanizzazioni.

Ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/2005 le previsioni del presente Regolamento Urbanistico vengono differenziate in "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

Nel primo caso, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo 55, il Regolamento Urbanistico individua i seguenti ambiti ed aree:

- a) Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero (art.20);
- b) Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione (art.21);
- c) Ambiti edificati di recente formazione consolidati ed ambiti di recente formazione (art.22);
- d) Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.23);
- e) Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia (art.24);

- f) Ambiti di recente formazione da integrare (art.25);
- g) Aree da sottoporre a Piano di recupero edilizio ed ambientale (art.27);
- h) Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale (art.28);
- i) Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (art.31);
- j) Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate (art.32);
- k) Aree destinate ad attrezzature sportive (art.33);
- l) Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive (art.34);
- m) Aree destinate ad attrezzature turistico – culturali (art.35);
- n) Aree destinate ad attrezzature commerciali (art.36);
- o) Parco monumentale di villa Terrosi (art.37);
- p) Aree destinate a parcheggi (artt. 39 – 40);
- q) Sistema della viabilità (art.42);
- r) Aree per impianti e servizi tecnologici (art.43);
- s) Distribuzione dell'energia (art.44);
- t) Impianti e servizi per le telecomunicazioni (art.45);
- u) Classificazione acustica del territorio comunale (art.46);
- v) Disciplina del territorio extraurbano (Titolo IV – artt. 47 – 78).

Appartengono alla “Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio”, i seguenti ambiti ed aree:

- a1) Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale (art.26);
- b1) Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale (art. 27);
- c1) Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale (art. 28),
- d1) Aree produttive di nuova edificazione (art.29);
- e1) Strade e parcheggi di nuova realizzazione.

Gli interventi da attuare nel periodo quinquennale, di cui all'art.55 della L.R. 1/ 2005, sono individuati in cartografia da apposito simbolo grafico e stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fra questi interventi quelli che necessitano l'esproprio delle aree oggetto di trasformazione sono specificati nell'allegato F.

Il presente Regolamento Urbanistico si attua attraverso piani attuativi o interventi diretti, così come disciplinati dalla L.R. 03/01/2005 n° 1.

La predisposizione di Piani attuativi è obbligatoria in tutti casi individuati esplicitamente negli elaborati cartografici o nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Il presente Regolamento Urbanistico ha definito e verificato le proprie previsioni sulla base delle indicazioni quantitative e qualitative contenute nel corpo cartografico e normativo del Piano Strutturale.

In particolare, secondo lo Statuto dei luoghi individuato all'art. 6 della NTA del Piano Strutturale, il R.U. fa proprio l'elenco delle Invarianti strutturali specificando le relative norme di tutela ai seguenti articoli:

a) Sistema insediativo storico

TITOLO III, CAPO I - artt. 15, 16, 17; CAPO II - artt. 20,21,23,24; CAPO III – art. 27; CAPO IV – art. 37.

TITOLO IV, CAPO I - artt. 52, 54, 56, 57, 58; CAPO II – art. 70.

Allegato A).

b) Sistema della viabilità

TITOLO III, CAPO V – art. 42.

c) Aree boscate

TITOLO IV, CAPO II – art. 75.

d) Struttura idrografica

TITOLO II, artt. 6,7,8,9; TITOLO IV, CAPO II – art. 68.

e) Formazioni riparie

TITOLO IV, CAPO II – art. 68.

f) Tessitura agraria a maglia fitta

TITOLO IV, CAPO II – art. 64.

g) Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale

TITOLO III, CAPO II – art. 23, 24; TITOLO IV, CAPO III – art. 77.

h) Segni caratterizzanti del paesaggio agrario

TITOLO III, CAPO II – artt. 23, 24; TITOLO IV, CAPO II – art. 64,
CAPO III – ART. 77.

i) Monte Cetona

TITOLO IV, CAPO III – art. 73.

l) Tratti di percorsi panoramici

TITOLO III, CAPO V – art. 42; TITOLO IV, CAPO III – art. 73.

m) Insedimento preistorico di Belverde

TITOLO IV, CAPO III – art. 75.

Art. 2 **Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del R.U. e dei suoi documenti**

Il Regolamento Urbanistico attua e specifica le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale.

Sono elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico ed hanno valore prescrittivo:

- a) Gli elaborati cartografici relativi agli insediamenti esistenti e al territorio aperto:
 - Tav 01- Struttura degli insediamenti urbani – Cetona
 - Tav 02- Struttura degli insediamenti urbani – Piazze
 - Tav 03- Aree a destinazione non agricola – Territorio extraurbano
 - Tav 04- Classificazione del patrimonio edilizio esistente – Cetona, Piazze, Tamburino
 - Tav 05a- 5b- 05c- 05d- 05e- 05f - Classificazione del patrimonio edilizio esistente – Territorio extraurbano
 - Tav. 06 - Individuazione delle barriere architettoniche degli edifici pubblici e di uso pubblico – Cetona, Piazze
 - Tav 07a – 07b - Aree tartufigene
 - Tav A1a – A1b - Carta delle risorse ambientali
 - Tav A2a - A2b - Carta della sensibilità e condizioni di trasformabilità
 - Tav A3a – A3b – Carta dei vincoli sovraordinati
- b) Norme Tecniche di Attuazione (con relativi allegati A, B, C e la relazione d’incidenza per la località “Il Varco”)
- c) Relazione geologica tecnica
- d) Gli elaborati cartografici relativi alla fattibilità geologica:
 - Tav F01 – Fattibilità geologica -- Cetona
 - Tav F02 – Fattibilità geologica -- Piazze
 - Tav F03 – Fattibilità geologica -- Aree a destinazione non agricola -- Territorio extraurbano

Art. 3 **Le funzioni**

Il Regolamento Urbanistico individua, all’interno del territorio comunale, le seguenti funzioni:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;

- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Il passaggio da una funzione all'altra, così come definite nel comma precedente, costituisce cambiamento di destinazione d'uso allorchè la variazione interessi oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o comunque oltre 30 mq., anche con più interventi successivi.

Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da atti pubblici ovvero da atti specifici in possesso della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta in data anteriore all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'ammissibilità di ogni intervento di mutamento di destinazione d'uso o incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed in particolare al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio, con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso quando questi ricadono all'interno degli ambiti di interesse storico-ambientale per i quali valgono specifiche normative.

Art. 4 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Carta della sensibilità e trasformabilità

La valutazione degli effetti ambientali di cui al Titolo II, Capo I della L.R. 1 del 03/01/2005 ha come obiettivo l'individuazione e la tutela di quelle parti del territorio di rilevanza ambientale che presentano livelli di vulnerabilità in ragione di particolari caratteri naturalistici, ambientali e storico-artistici.

Valutazione effetti ambientali

In riferimento all'art. 7 e dello specifico Allegato sulla valutazione effetti ambientali del Piano Strutturale, il presente articolo specifica le condizioni alla trasformabilità definite dal Piano Strutturale stesso.

Relativamente alle risorse principali quali le risorse idriche, lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi e l'approvvigionamento energetico la Valutazione degli Effetti Ambientali è stata svolta in sede di Piano Strutturale nel relativo Allegato. Sulla base di tale approfondimento è stato approntato un bilancio che ha determinato il grado di trasformabilità del territorio e il dimensionamento massimo degli insediamenti.

In particolare, relativamente agli aspetti idrici, smaltimento rifiuti e approvvigionamento energetico dell'intero territorio comunale si rimanda a quanto contenuto nell'allegato C alle presenti norme.

Sono sottoposte alle valutazioni degli oggetti ambientali le trasformazioni che necessitano della predisposizione preventiva di un piano attuativo. Una parte di detti interventi, con le relative risorse ambientali coinvolte e le conseguenti precauzioni, sono specificati all'allegato B (Schede di Progetto) delle presenti norme.

Le valutazioni che dovranno essere sviluppate in sede di piano attuativo sono relative all'analisi in dettaglio dello stato di fatto delle risorse coinvolte nella trasformazione e dall'individuazione delle misure necessarie ad evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali negativi eventualmente introdotti.

La valutazione di cui ai punti precedenti dovrà essere sviluppata per la risorsa paesistico – ambientale mediante elaborazioni grafiche, fotografiche, eventuali modelli tridimensionali e rendering che rendano conto delle trasformazioni previste e delle misure adottate al fine di ridurre eventuali interventi negativi introdotti con l'azione trasformatrice; per la parte relativa alla dotazione di infrastrutture e servizi, mediante un bilancio delle risorse presenti, del loro livello di trasformabilità ed efficienza e delle eventuali azioni previste per adeguare le eventuali situazioni deficitarie.

Sono sottoposti inoltre a specifiche valutazioni di compatibilità tutti gli interventi di trasformazione che interessino risorse oggetto di salvaguardia da parte della normativa del PTCP, all'allegato 5, capitolo 2, par. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6.

Carta della sensibilità

La Carta della sensibilità e trasformabilità (TAV. A1a – A1b Carta delle risorse ambientali; TAV. A2a – A2b Carta delle sensibilità e condizioni di trasformabilità) definisce e sviluppa per l'intero territorio comunale le valutazioni di cui all'art. 7 del Piano Strutturale.

La *Carta della sensibilità*, elaborando il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, esegue una ricognizione complessiva delle risorse presenti sul territorio, ne analizza le specifiche caratteristiche e la loro suscettibilità rispetto ad eventuali attività di trasformazione; infine le compara fra loro definendo i diversi livelli di sensibilità.

Rapportando i diversi livelli di sensibilità con la compatibilità all'azione di trasformazione delle diverse parti del territorio ne derivano diversi livelli di *trasformabilità*.

In ragione quindi dei diversi livelli di sensibilità, il regime delle aree e del patrimonio edilizio esistente è sottoposto a condizioni, prescrizioni e vincoli per l'uso e la trasformabilità delle risorse.

Il quadro sinottico delle condizioni generali di trasformabilità inserito nella Tav. A2 mette in rapporto detti livelli di sensibilità con le condizioni e le prescrizioni stabilite per la trasformabilità delle diverse aree.

Art. 5 Glossario del Regolamento Urbanistico

Dei termini qui trattati non viene data una definizione teorica, ma solo la interpretazione necessaria a comprenderne, eliminando il più possibile eventuali ambiguità, il significato e lo scopo secondo cui sono usati nella Normativa di attuazione.

a) Ambito

Si precisa che tale definizione non si identifica con quella di “comparto” di cui all’Art.23 Legge 1150/42

Definisce una parte del territorio o edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea (per tipologie edilizie, destinazioni d’uso o attività insediate, epoca di costruzione, etc.) tuttavia è riconoscibile come un insieme che, pur avendo anche tratti di disomogeneità (questo vale, ad esempio, per le parti di più antica costruzione) è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitarie o comunque finalizzate ad un risultato che coinvolge tutta quella parte di territorio. In generale il termine “ambito” sottolinea la utilità della integrazione delle attività e delle funzioni al contrario di quanto si attribuisce al termine “zona”, e suggerisce dimensione, anche qualitativa, più estesa del termine “area”, che tuttavia in alcuni casi viene in questa normativa adoperato.

b) Contesto

È termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, etc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l’intorno.

È termine che può intendersi nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto sociale, contesto paesistico etc.

c) Morfologia

Aldilà della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è qui usato essenzialmente nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della, o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento. La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

d) Integrazione

L'integrazione va intesa come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate.

Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione.

Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui ci si riferisce e in ragione della scala o della dimensione.

e) Margine

Si definisce margine quella porzione territoriale che – generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotata di destinazione e funzione specifica – costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane.

f) Disegno o ridisegno

È l'operazione che viene richiesta laddove la immagine urbana di una determinata parte dell' insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

“Ridisegnare“ l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineino una nuova e più definita immagine urbana.

g) Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere, questa normativa accoglie quella che esplicitamente si ricollega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la legge 5 1978,n.457.

E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante, senza alcun aumento di volumetria.

h) Riqualificazione ambientale

Riguarda indifferentemente ambiti del territorio edificato e parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie.

Gli obiettivi che si prefigge la riqualificazione ambientale sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a particolari modalità di insediamento di nuovi complessi edificati.

Può riguardare anche parti di tessuti urbani consolidati ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere etc.

i) Conservazione

Riguarda quelle operazioni che, nell'ambito del recupero, devono essere maggiormente finalizzate alla conservazione degli edifici esistenti, della loro struttura principale, della consistenza e della morfologia degli spazi, di tutte le parti architettoniche significative, nel rispetto del carattere e dei segni dell'architettura riconoscibile.

Ogni operazione di recupero e miglioramento funzionale degli edifici deve quindi essere verificata in relazione al rispetto e al mantenimento di tutti quei caratteri che costituiscono il valore di testimonianza del manufatto.

Tali definizioni sono estese anche ai tessuti edilizi consolidati di impianto storico nei quali si esclude qualsiasi nuovo intervento edilizio e si prevedono, appunto, solo interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente.

l) Ristrutturazione urbanistica

Riguarda quelle situazioni contraddistinte da particolare disordine urbanistico e da situazioni di degrado edilizio e insufficienza funzionale, soprattutto laddove sia rilevabile il disagio della presenza di insediamenti impropri rispetto ad un impianto urbano definito, verso il quale tali situazioni agiscono negativamente, sia in termini di abbassamento della qualità ambientale, che di sottrazione di importanti aree strategiche. Si tratta il più delle volte di vecchi insediamenti produttivi ormai obsoleti e di immobili segnati da forte degrado e mancanza di interscambio con l'intorno urbano. Comporta operazioni radicali di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo nuovi parametri e indicazioni tipo – morfologici , nuovo impianto urbanistico e funzionale. Gli indici numerali saranno specificati puntualmente, così come le nuove destinazioni d'uso. In questi casi la progettazione dovrà essere unitaria ed estesa all'intera area d'intervento con specificazione delle opere di urbanizzazione e riorganizzazione e ridisegno delle superfici esterne.

m) Nuova edificazione

Si riferisce alle zone da urbanizzare in ampliamento del tessuto edilizio di recente formazione. Sono parti di territorio inedificate che devono essere organizzate con un progetto unitario definito sia dell'impianto infrastrutturale che di quello tipo – morfologico e funzionale. In esse devono essere definiti il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici e dell'assetto planovolumetrico degli edifici.

Quasi tutte le aree di Nuova edificazione sono individuate da Scheda progetto che ne dettano linee di intervento e regole di edificazione.

n) Scheda – Progetto

Fanno parte integrante costitutiva della normativa; si tratta di schede formate da una parte grafica e da una parte scritta, aventi un duplice scopo.

Primo: quello di introdurre ulteriori termini qualitativi nella struttura della normativa – di conseguenza nello stesso Piano – basati piuttosto su elementi relazionistici che su quelli puramente numerali.

Secondo: quello di specificare per determinate porzioni di territorio particolarmente significative per la struttura del Piano (identificate nelle tavole del R.U. con apposita numerazione) le regole e le indicazioni per gli interventi urbanistici ed edilizi che per quei luoghi il Piano prevede, e non contenibili entro la generale copertura normativa.

In questo senso le Schede – progetto introducono un anello di passaggio tra il R.U. e i diversi strumenti attuativi non prefigurando tuttavia la forma delle parti costruite, ma fornendo le regole morfologiche.

TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

Art. 6 Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche

La carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi facente parte del Piano Strutturale 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 del P.S. 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. 7 Disciplina delle aree sensibili di classe 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.

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.

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.

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 adottati 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;

Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSA. 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.

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.

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.

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. 8 Disciplina delle aree sensibili di classe 2

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.

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;

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.

In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

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".

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 e successive modifiche ed integrazioni, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.

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.

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.

Art. 9 Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano sono individuate nella tavola G05 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi" del Piano Strutturale. 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 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, 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 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni. 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⁽¹⁾. 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 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:

- 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. 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

⁽¹⁾ 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."

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.
- Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, 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 precedente.
- In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
- 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.

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⁽²⁾ (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.

Art. 11 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano D.L. n° 152 dell' 11/05/1999 (Art. 21, Comma 4-9)

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.

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-

⁽²⁾ Si vedano a questo proposito le normative riportate nelle Norme Tecniche del P.S. e gli Artt. A2 e A3 del PTCP.

- quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) 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.

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 province disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

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

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.

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.

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.

Art. 12 Fattibilità geologica

Le classi di fattibilità geologica sono state attribuite ai vari progetti sugli edifici e sugli spazi aperti sulla base delle direttive del D.C.R. n°94 / 85 e nel rispetto delle misure di salvaguardia per la difesa dei fenomeni alluvionali contenute al titolo VII del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (D.C.R.

12/2000) ed in riferimento alle prescrizioni e salvaguardie dell'Autorità di Bacino dei fiumi Ombrone e Tevere .

Art. 13 Fattibilità geologica degli interventi proposti dal Regolamento Urbanistico

La fattibilità geologica attribuita alle varie tipologie di intervento di previsione urbanistica è rappresentata nelle tavole della fattibilità in scala 1:2.000 per gli abitati di Cetona (F01) e di Piazze (F02) e alla scala 1:5.000 per le aree a destinazione non agricola del territorio extraurbano (F03).

Art. 14 Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio

Per tutte le tipologie di intervento sul territorio previste dal Regolamento Urbanistico, si sono individuate la classi di Fattibilità Geologica mettendo in relazione i vari tipi di intervento edilizio e/o urbanistico con la pericolosità geologica ed idraulica del territorio come individuata nelle tavole G08 e G09 del Piano Strutturale Comunale.

Classe 1. *Fattibilità 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);
- Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Classe 2. *Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.*

Equivale a livelli di basso rischio che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progettazione esecutiva, un approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche;

In queste aree si rende utile eseguire, a supporto dell'indagine di superficie, profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea o pozzetti di ispezione e, se necessario, sondaggi o penetrometrie da cui sia possibile rilevare i dati caratterizzanti, sotto il profilo geotecnico, i terreni in questione;

A questa classe sono stati attribuiti interventi edilizi, di vario genere ed entità, che ricadono generalmente in aree di pericolosità bassa comunque non sufficientemente note; fra questi sono compresi gli interventi di riqualificazione e trasformazione oltre a tutte le strade, parcheggi, strutture non interrato, etc. che non necessitano di sbancamenti per la realizzazione.

Ricadono generalmente in questa classe tutti gli interventi di sistemazione a verde e ambientale nei quali non sono previsti interventi edificatori salvo casi di particolari condizioni di pericolosità geologica o dove sono ammissibili interventi di riedificazione previa demolizione di volumi.

Classe 3. Fattibilità condizionata.

Equivale a livelli di rischio medio-alti dovuti essenzialmente a pendii il cui stato di equilibrio può essere messo in crisi da interventi anche non di eccessivo impegno.

In questi casi si dovranno eseguire indagini geognostiche di particolare dettaglio ed approfondimento, che valutino gli effetti sulla stabilità del pendio e che permettano di valutare l'eventuale presenza di discontinuità profonde, potenziale causa di dissesti gravitativi. Gli studi dovranno individuare gli eventuali interventi di bonifica e consolidamento da effettuare per garantire la sicurezza delle opere da costruire e la stabilità dei versanti nel loro insieme. Tali interventi dovranno costituire parte integrante dei progetti esecutivi da sottoporre all'Amministrazione comunale per il rilascio delle relative concessioni edilizie;

Per le aree di fondovalle in cui è possibile la presenza di falde acquifere superficiali oltre a tutte le verifiche geognostiche relative al dimensionamento fondale si dovrà individuare e valutare gli effetti dell'influenza della falda acquifera sulle fondazioni;

Nelle zone di fondovalle, anche dove gli studi idraulici successivi alla realizzazione degli interventi di difesa idraulica hanno evidenziato la loro efficienza, dovrà essere posta particolare attenzione alle quote di progetto e allo stato di manutenzione dei corsi d'acqua al fine di eliminare fenomeni di ristagno o allagamenti per deflusso difficoltoso delle acque.

Nelle aree di fondovalle, interessate da pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, la realizzazione degli interventi è condizionata alla esecuzione, anche a livello qualitativo, di specifici studi idraulici. Qualora gli studi idraulici eseguiti evidenzino un effettivo stato di rischio, dovranno essere realizzate le opere di regimazione idraulica, dimensionate sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; tali interventi dovranno precedere la presentazione dei progetti

esecutivi per il rilascio delle relative concessioni edilizie. Per una più dettagliata lettura della normativa vigente sulle aree a pericolosità idraulica 3 e 4 si rimanda agli appositi articoli delle presenti Norme Tecniche.

Classe 4. Fattibilità limitata.

Equivale a livelli di rischio medio-alti dovuti essenzialmente a pendii il cui stato di equilibrio può essere messo in crisi da interventi anche non di eccessivo impegno.

In questi casi si dovranno eseguire indagini geognostiche di particolare dettaglio ed approfondimento, che valutino gli effetti sulla stabilità del pendio e che permettano di valutare l'eventuale presenza di discontinuità profonde, potenziale causa di dissesti gravitativi. Gli studi dovranno individuare gli eventuali interventi di bonifica e consolidamento da effettuare per garantire la sicurezza delle opere da costruire e la stabilità dei versanti nel loro insieme. Tali interventi dovranno costituire parte integrante dei progetti esecutivi da sottoporre all'Amministrazione comunale per il rilascio delle relative concessioni edilizie;

Per le aree di fondovalle in cui è possibile la presenza di falde acquifere superficiali oltre a tutte le verifiche geognostiche relative al dimensionamento fondale si dovrà individuare e valutare gli effetti dell'influenza della falda acquifera sulle fondazioni;

Nelle zone di fondovalle, anche dove gli studi idraulici successivi alla realizzazione degli interventi di difesa idraulica hanno evidenziato la loro efficienza, dovrà essere posta particolare attenzione alle quote di progetto e allo stato di manutenzione dei corsi d'acqua al fine di eliminare fenomeni di ristagno o allagamenti per deflusso difficoltoso delle acque.

Nelle aree di fondovalle, interessate da pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, la realizzazione degli interventi è condizionata alla esecuzione, anche a livello qualitativo, di specifici studi idraulici. Qualora gli studi idraulici eseguiti evidenzino un effettivo stato di rischio, dovranno essere realizzate le opere di regimazione idraulica, dimensionate sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; tali interventi dovranno precedere la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio delle relative concessioni edilizie. Per una più dettagliata lettura della normativa vigente sulle aree a pericolosità idraulica 3 e 4 si rimanda agli appositi articoli delle presenti Norme Tecniche.

Art. 14 bis **Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio urbano**

Dalle tavole F01, F02 e F03 del Regolamento urbanistico sono escluse le aree agricole; al fine della valutazione della classe di fattibilità per le aree agricole si dovrà fare riferimento alla classificazione della Pericolosità geologica (Tav. G09) e della Carta della Pericolosità Idraulica (Tav.G08), in scala 1:10.000, redatte per il Piano Strutturale Comunale, e stabilire il grado di fattibilità del singolo intervento, caso per caso, o in fase di programmazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA). La tabella sottostante mostra uno schema di massima per l'attribuzione della fattibilità in funzione dell'intervento previsto e della pericolosità geologica assegnata dal Piano Strutturale all'area d'intervento.

Tipo di intervento	P1	P2	P3	P.4	P.I.3	P.I.4
A – Nuova edificazione:						
a1 – residenza;	2	2	3	4	<i>Qualunque previsione di intervento ricadente in zone a pericolosità idraulica 3 o 4 dovrà essere oggetto di variante urbanistica corredata da un opportuno studio idraulico che definisca l'area esposta a rischio in caso di eventi di piena e gli interventi di messa in sicurezza necessari.</i>	
a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli rimesse prodotti e macchine, stalle)	2	2	3	4		
a3 – strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine, maneggi)	2	2	3	3		
a4 – serre provvisorie e precarie.	1	1	2	2		
a5 – serre permanenti.	2	2	3	3		
B – Riuso del patrimonio edilizio esistente						
b1 – residenza;	2	2	3	4	<i>Qualunque previsione di intervento ricadente in zone a pericolosità idraulica 3 o 4 dovrà essere oggetto di variante urbanistica corredata da un opportuno studio idraulico che definisca l'area esposta a rischio in caso di eventi di piena e gli interventi di messa in sicurezza necessari.</i>	
a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);	2	2	3	4		
b3– Strutture per funzioni integrative dell'attività agricola (luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.	2	2	3	4		
b4– Strutture per funzioni compatibili con l'attività agricola: ristorazione e case vacanza solo dove già presenti.	2	2	3	4		

A – Nuova edificazione: a1 – residenza; a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);

B – Riuso del patrimonio edilizio esistente : b1 – residenza; b2– strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);

Art. 14 ter **Determinazione del rischio idraulico sul territorio**

La perimetrazione delle aree soggette a rischio idraulico, riportata nelle tavole F01, F02 e F03 del Regolamento Urbanistico è stata eseguita secondo le direttive indicate dal D.C.R. 12/00. Le aree soggette a rischio idraulico corrispondono di fatto alle aree a pericolosità idraulica 3 e 4 come definite nel Piano strutturale Comunale. Ai sensi della L.R. 94/85, a tali aree non è stata attribuita fattibilità. Per attribuire classe di fattibilità agli eventuali intereventi ricadenti all'interno delle aree soggette a rischio idraulico è necessario eseguire opportune verifiche idrauliche. Per la realizzazione dei previsioni urbanistiche si dovrà in questi casi ricorrere allo strumento preventivo di variante.

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI (UTOE)

CAPO I - Disposizioni generali

Art. 15 **Struttura degli insediamenti urbani**

Gli insediamenti urbani sono quelle parti del territorio nelle quali sono addensate forme diverse di aggregazioni di strutture fisiche e funzionali, diversamente connotate sia dal punto di vista morfologico che da quello funzionale, ma caratterizzate da evidenti reciproche relazioni, non solo fisiche, e dall'essere parte di un sistema di spazi organizzati unitario ed integrato.

Nel regolamento Urbanistico gli insediamenti Urbani sono individuati dalle UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari).

All'interno del territorio urbano, sulla base di riconosciute differenze di ordine morfologico, storico, funzionale etc; e in funzione degli obiettivi del Piano Strutturale sono individuate le seguenti parti; riconosciute in cartografia nelle (Tavv. 01, 02, 03) :

- Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero.
- Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione.
- Ambiti edificati di recente formazione consolidati .
- Ambiti edificati di recente formazione da integrare ed ambiti di recente

formazione..

- Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale.
- Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale.
- Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale.
- Aree produttive di nuova edificazione.
- Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
- Aree per impianti e servizi tecnologici.
- Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate.
- Aree destinate ad attrezzature sportive.
- Aree di interesse storico – ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Aree di interesse ambientale che sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Aree destinate ad attrezzature turistico ricettive.
- Aree destinate ad attrezzature turistico culturali.
- Aree destinate ad attrezzature commerciali.
- Parco monumentale di villa Terrosi.
- Aree destinate alla distribuzione di carburanti e alle stazioni di servizio.
- Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- Parcheggio interrato a servizio del centro storico.

Art. 16 La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Sulla base della schedatura degli edifici, all'interno del complessivo sistema insediativo, predisposta in sede di Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua alcune classi di valore relative alle caratteristiche storiche, architettoniche e paesistico ambientali;

Classe I - Edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico e ambientale.

Classe II - Edifici di valore architettonico, tipologico o ambientale.

Classe III - Edifici di minore valore architettonico, tipologico e ambientale alterati nei loro caratteri originali.

Classe IV - Edifici di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale.

Relativamente a ciascuna Classe di valore sono consentite le seguenti categorie di intervento specificate al successivo Art.17.

Classe I - a), b), c).

Classe II - a), a1), b), c), d1).

Classe III - a), a1), b), c), d1), d2).

Classe IV - a), a1), b), c), d1), d2), d3).

Art. 17 Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore, di manutenzione straordinaria; in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento.

a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare parti significative dell'organismo edilizio.
- rifacimento della armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote (di imposta o di colmo).

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia, in generale, gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali, partiture e colori.
- riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le

- caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare materiali e modalità di posa;
 - tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione.
 - Impermeabilizzazione di tetti e terrazze senza alterazioni delle caratteristiche originarie.

a1) Gli interventi di manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, diversi dalle preesistenti, quali:

- intonaci e coloriture
- infissi e serramenti con altre partiture
- uso di nuovi materiali per il rivestimento esterno e per le pavimentazioni
- inferriate, gronde, pluviali e altri elementi di facciata con diverso disegno.

Tali interventi dovranno riferirsi, per le modalità di esecuzione, alla disciplina contenuta nell'Allegato A delle presenti Norme.

b) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliare e non comportino modifiche delle destinazione d'uso.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- diversa distribuzione interna o riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari, mediante apertura e chiusura di porte, demolizione di tramezzi e loro ricostruzione anche spostata rispetto alla posizione originaria, senza che ciò comporti variazioni esterne;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffitti, ecc...) senza alterazione delle strutture esistenti;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifica di quota;
- rifacimento e installazione di impianti idro – sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico – sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

- rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico;
- abbattimento delle barriere architettoniche esistenti quando non comportino ampliamento dei volumi esistenti.

Tali interventi dovranno riferirsi, per le modalità di esecuzione, alla disciplina contenuta nell'Allegato A delle presenti Norme.

Relativamente alla possibilità di modificare la tipologia dei materiali dell'orditura principale e secondaria dei tetti e dei solai si specifica che tale intervento è consentito:

- negli "Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" e negli "Ambiti di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione" solo per gli edifici inseriti nella Classe IV;
- nel territorio extraurbano per gli edifici inseriti nelle classi III e IV.

E' fatto comunque obbligo di realizzare gli aggetti di gronda con tipologie e materiali tradizionali.

Sia negli ambiti di cui sopra che nel territorio extraurbano per gli edifici sottoposti a schedatura è consentito realizzare con materiali non tradizionali l'orditura principale e secondaria dei tetti e dei solai se già presente tale tipologia di materiali. Gli aggetti di gronda dovranno comunque essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali.

- c) Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- interventi sulle strutture interne ed esterne, purché nel rispetto degli elementi architettonici e tecno-morfologici caratterizzanti;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.);
- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio: ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modiche delle superfici e volumi esistenti;

- il cambiamento della destinazione d'uso attuale, è possibile soltanto in quei casi in cui la nuova attività proposta risulti compatibile, sotto il profilo architettonico, strutturale, igienico-sanitario, con le caratteristiche fisiche e strutturali degli ambienti architettonici restaurati.

Tali interventi dovranno riferirsi, per le modalità di esecuzione, alla disciplina contenuta nell'Allegato A delle presenti Norme.

Relativamente alla possibilità di realizzare nuove aperture (porte e finestre) che non siano configurabili come ripristino di strutture preesistenti si specifica che tale intervento è consentito solo sugli edifici inseriti nelle Classi III e IV del territorio extraurbano. In questo caso le nuove aperture dovranno, sia dimensionalmente che nella loro posizione, inserirsi organicamente nell'articolazione complessiva del prospetto.

d) gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in ristrutturazione edilizia di tipo d1, d2, d3.

d1) questo tipo di ristrutturazione edilizia consente:

- complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente;
- demolizione di volumi identificabili come superfetazioni dell'edificio principale e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, sulla base di un specifico progetto unitario esteso all'intero ambito di intervento e finalizzato, tra l'altro, alla verifica della sua compatibilità paesaggistica e ambientale.
- il mutamento della destinazione d'uso se compatibile con la tutela e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali più significative degli spazi edificati esistenti.
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze di disabili in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- utilizzazione del sottotetto a fini abitativi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- la creazione di nuove unità immobiliari mediante suddivisione di quelle preesistenti, con un limite di superficie utile non inferiore a mq 65 relativamente alle abitazioni. Nel caso di edifici facenti parte della classificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 16) la creazione di nuove unità immobiliari mediante la suddivisione di quelle preesistenti sarà possibile a condizione che tali interventi non alterino l'impianto delle strutture principali e il carattere tipologico originario, soprattutto riferito all'assetto

compositivo delle facciate, alla geometria delle coperture e al sistema principale dei collegamenti interni verticali.

d2) questo tipo di ristrutturazione edilizia non è consentita negli Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero (Art. 20) ;

Negli altri casi sono consentiti :

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo d1.
- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o di parte di essi realizzata in modo identico quanto a sagome, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare in modo completamente interrato i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, nonché per realizzare il rialzamento del sottotetto con un massimo di 40 cm., al fine di raggiungere gli standard igienico - sanitari di abitabilità, senza costituire nuove unità immobiliari.

d3) questo tipo di ristrutturazione edilizia non è consentita negli Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero (Art. 20) ;

Negli altri casi sono consentiti :

- gli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo d1 e d2.
- la modifica degli elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio.

e) gli interventi di ampliamento, consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tali anche da modificarne i caratteri distributivi e tipologici. Tali interventi riguardano accorpamenti di volumetrie secondarie facenti parte del medesimo organismo edilizio, o addizioni funzionali di nuovi elementi negli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ai sensi dell'art. 79 c.2 lett. D, punto 2) e 3) della L.R. n° 1/2005.

Essi sono possibili in tutti gli ambiti edificati ed edificabili che contengano specifiche normative al riguardo e individuino specifici parametri quantitativi. In ogni caso tali ampliamenti non dovranno costituire una nuova unità abitativa autonoma.

Art. 18 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

Gli interventi di trasformazione edilizia consistono in:

Interventi di nuova edificazione

si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono. A seconda dei casi e delle indicazioni

specifiche contenute nelle presenti Norme le loro dimensioni quantitative sono valutate in volumi o superfici.

Installazioni di manufatti vari

Installazione di manufatti, anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni.

Opere di urbanizzazione

realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

Opere infrastrutturali

realizzazione di opere infrastrutturali e impiantistiche, anche pubbliche, che comportino la trasformazione permanente di suolo inedificato.

Depositi e impianti vari

realizzazione di depositi merci o materiali diversi e di impianti per attività produttive all'aperto che comportino trasformazione permanente di suolo inedificato.

Interventi di ristrutturazione urbanistica

consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare e trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

Le nuove volumetrie così determinate, in assenza di specifiche indicazioni, dovranno nel totale corrispondere a quelle preesistenti. L'intervento di ristrutturazione urbanistica consente di modificare le tipologie edilizie esistenti.

Tali interventi si attuano tramite Piano di Recupero.

Ampliamento di edifici esistenti

addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

Interventi di sostituzione edilizia

interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Interventi di sistemazione del suolo

consistono nella trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, movimenti di terra, pavimentazione. Esse comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità.

Art. 19 Definizione dei parametri tecnico urbanistici

Gli interventi di trasformazione edilizia nel territorio sono regolati dei seguenti indici e parametri tecnico urbanistici:

- Superficie fondiaria

Sf - si tratta della superficie del lotto, ovvero delle aree a destinazione omogenea di zona, espressa in metri quadrati, utilizzabile a fini edificatori.

Può corrispondere all'area di pertinenza di un edificio in quanto superficie contigua al medesimo che risulta ad esso asservita nella concessione edilizia.

- Superficie coperta

Sc - la superficie coperta misura in mq la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le parti porticate, le logge e tutte le parti aggettanti superiori alla sporgenza di ml 1,50.

- Rapporto di copertura

Rc - per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- Superficie lorda di pavimento

Slp - misura in mq la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, cavedi, dei balconi, delle logge, dei seminterrati, degli interrati, dei muri perimetrali, dei vani scala condominiali. Sono esclusi solo i sottotetti non abitabili.

- Superficie netta di pavimento

Snp - misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei garage, delle cantine, dei cavedi, dei balconi, delle logge, dei seminterrati, degli interrati. Sono esclusi i sottotetti non abitabili, i muri perimetrali, i vani scala condominiali.

- Superficie utile

Su - misura in mq. la somma delle superficie di tutti i piani fuori e dentro terra, al netto di scale e vano ascensori. Nei casi di piani seminterrati e interrati vanno conteggiate come Su le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, magazzini, cantine e garages a servizio delle singole unità immobiliari, locali agibili anche con permanenza solo temporanea di persone. Sono esclusi dalla Su: i cavedi, i sottotetti non abitabili, le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzi.

- Altezza dei fabbricati

per quanto riguarda la misurazione dell'altezza dei fabbricati essa va computata dalla quota del marciapiede al punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura per quanto

riguarda i fronti a filo strada; dalla quota naturale del terreno negli altri casi.

L'altezza delle costruzioni da realizzare su terreni in pendenza dovrà rispettare il limite massimo previsto in ogni punto misurabile tra la linea del piano di campagna naturale e il punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura.

- Distanza dei fabbricati

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalla strada si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, escluse terrazze e coperture in aggetto fino a ml.1,50.

Distanza tra edifici

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle costruzioni limitrofe che non insistano sul lotto di pertinenza.

In tutto il territorio comunale non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 878 del C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Distanze dai confini

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i volumi fuori terra devono stare alla distanza minima di mt. 5,00 dal confine di proprietà mentre i volumi interrati devono stare alla minima distanza di mt. 3,00 dal confine di proprietà salvo accordo fra le parti.

Nel territorio aperto, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine di proprietà.

In tutto il territorio comunale non si considerano, ai fini della determinazione della distanza dai confini, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 che non costituiscono volume urbanistico. Fanno eccezione le piscine che devono rispettare la distanza minima di mt. 1,5 dal confine.

Distanza dalle strade

Nei vari ambiti edificati, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dalle strade qualora la conformazione urbanistica dell'area già edificata non renda preferibile l'allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti.

Nel territorio aperto, salvo le eventuali prevalenti specifiche indicazioni, i fabbricati devono rispettare la distanza minima di mt. 10,00 dalle strade vicinali e comunali e di mt. 20 dalle strade provinciali e regionali.

In tutto il territorio comunale le distanze minime (tra fabbricati, dai confini e dalle strade), previste anche in

forma specifica nei vari ambiti edificati e nel territorio aperto, non trovano comunque applicazione nel caso di ampliamenti che non comportino riduzione delle distanze preesistenti, salvo il rispetto della distanza fra i fabbricati qualora si abbia almeno una parete finestrata.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime previste all'esterno dei centri abitati dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

- Indice di fabbricabilità

If - L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in metri cubi di Volume su metri quadrati di Superficie fondiaria; indica pertanto la quantità di volume che insiste per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria ($If=V/Sf$ mc/mq).

Agli effetti della determinazione degli indici di fabbricabilità:

- il volume delle logge coperte, dei porticati e delle tettoie non a sbalzo superiori a ml.1,50 è valutato per il 30% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico; sarà computato con la riduzione del 50% quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo condominiale.

I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (negozi ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali. Scale ed elevatori saranno computati con la riduzione del 50%.

- Volume

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno come la somma del prodotto delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani, comprese le soffitte, per le relative altezze lorde misurate tra gli intradossi dei solai e all'estradosso nel caso di lastrico solare. In caso di copertura inclinata dovrà essere determinata la media delle altezze. Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici, cioè serbatoi di acqua, extra corsa ascensori, camini ed altro.

CAPO II - Ambiti di tutela e conservazione

Art. 20 Ambiti edificati di interesse storico - ambientale da sottoporre a conservazione e recupero

Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono tutte quelle parti del tessuto edilizio esistente che presentano elementi di notevole valore storico, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche

intrinseche dell'edificato, sia perché formano, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione); conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo).

Il patrimonio edilizio esistente all'interno di tali ambiti è stato schedato ai fini di rilevarne il grado qualitativo, lo stato di consistenza e di conservazione.

Per tutti gli edifici oggetto di tale schedatura sono state individuate nella TAV.04 in scala 1:1.000 le relative Classi di valore in base alle quali deve essere applicata la normativa stabilita all'art.16 delle presenti Norme. Per gli edifici oggetto di schedatura e facenti parte del presente ambito nel centro abitato di Cetona, gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 non potranno prevedere la modifica degli elementi verticali strutturali.

Sugli edifici non schedati sono autorizzati gli interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia d1. Tali interventi sono ammessi sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto. Ogni altro intervento richiede lo strumento preventivo del Piano di Recupero esteso agli spazi aperti, sia pubblici che privati, riferito sia al caso di edifici schedati sia a quello di edifici non schedati. In ogni caso il P. di R. con variante contestuale non potrà dare luogo a declassificazione del valore degli edifici.

Gli immobili compresi negli ambiti di cui al presente articolo, hanno prevalentemente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie e turistico - ricettive.

Sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinante solo ai piani terreni. Tali possibilità hanno come condizione il mantenimento della configurazione architettonica degli spazi del piano terra destinati a cambiamento d'uso.

Gli interventi previsti in questi ambiti sono inoltre normati dalla specifica disciplina contenuta nell'allegato A integrata come segue:

- il presente Regolamento Urbanistico fa proprie le indicazioni e prescrizioni contenute nell' "Analisi e normativa delle tinteggiature e dei principali elementi presenti nelle facciate del centro storico" approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 13/09/2002 relativa al capoluogo.

- il presente Regolamento Urbanistico fa proprie le indicazioni e prescrizioni contenute nel "Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 31/03/2000 relativo al capoluogo e ai centri di Camporsevoli, Piazze, Belverde e S.Francesco.

- il presente Regolamento Urbanistico fa proprie le indicazioni e prescrizioni contenute nel “Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 07/02/2003 relativo al capoluogo con l’esclusione di quanto previsto all’art.6 (piscine).

Nello specifico:

- per tutti gli “Ambiti di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” e gli “ Ambiti edificati di interesse storico-ambientali da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione” presenti nel territorio comunale con esclusione del capoluogo valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nell’allegato A.

- per l’“Ambito di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” del capoluogo relativamente a:

- ringhiere, corrimano ed altri elementi affini (cap.4)
- segnaletica e pannelli per affissioni pubblicitarie (cap.5)
- cestini portarifiuti (cap.6)
- antenne paraboliche (cap.7)

vale quanto stabilito dal “Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 31/03/2000;

relativamente a :

- vetrine, insegne, tende parasole, bacheche, espositori, altri elementi sussidiari agli esercizi commerciali incidenti sullo spazio pubblico (art.3)
- impianti di riscaldamento e condizionamento, pannelli solari, pompe di calore, cavi elettrici, telefonici e televisivi, tubazioni del gas e dell’acqua, contatori, targhe, cassette postali, campanelli, citofoni e videocitofoni (art.4)

vale quanto stabilito dal “Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 07/02/2003;

relativamente a:

- modalità di intervento sulle facciate;

vale quanto stabilito nell’ “Analisi e normativa delle tinteggiature e dei principali elementi presenti nelle facciate del centro storico” approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 13/09/2002;

relativamente a:

- coperture (punto B)
 - spazi aperti all'interno degli "ambiti di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" (punto D)
 - interventi su strutture facenti parte delle antiche cinte murarie o su antichi ambienti sotterranei (punto E)
- vale quanto stabilito nell'allegato A.

Per quanto riguarda la progettazione degli elementi segnaletici dei luoghi e dei monumenti (cap.3) del capoluogo e dei centri di Camporosevoli, Piazze, Belverde e S.Francesco vale quanto stabilito dal "Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 31/03/2000.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:
Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona CST.2

Art. 21 Ambiti edificati di interesse storico - ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione

Si tratta di ambiti assimilabili a quelli dell'articolo precedente ma normalmente di più recente edificazione.

Il loro valore è costituito da una certa omogeneità del tessuto urbano, formatosi soprattutto lungo le strade principali, che concorre a definire complessivamente l'identità urbana del luogo.

Sono ammessi interventi tesi ad una generale riqualificazione dei tessuti esistenti che possano comportare anche piccoli ampliamenti di superficie a condizione di mantenere inalterati i caratteri architettonici fondamentali degli edifici (composizione degli esterni, geometria delle coperture, materiali costruttivi, tipo di finiture, etc).

Su tali ambiti sono consentite le stesse destinazioni d'uso previste al precedente art.20.

Sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione d1, oltre a interventi che possono comportare la demolizione di documentate superfetazioni, con possibilità di ricostruzione in altra forma, anche in ampliamento della superficie esistente , con un limite massimo di mq. 20 di s.l.p.

I volumi in ampliamento dovranno essere realizzati in parti non visibili dal fronte stradale principale e non superare in nessun caso la massima altezza del fabbricato esistente; ogni possibile ampliamento dovrà essere comunque considerato e verificato nel complessivo disegno del contesto che va a trasformare.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Per tutti gli edifici oggetto di schedatura sono state individuate nella TAV. 04 in scala 1:1.000 le relative classi di valore in base alle quali deve essere applicata la normativa stabilita all'art. 16 delle presenti norme. Per questi edifici che inoltre fanno parte del presente ambito nel centro abitato di Cetona, gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 non potranno prevedere la modifica degli elementi verticali strutturali.

Gli interventi previsti in questi ambiti sono normati da specifica disciplina (allegato A).

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	Al.3
	Al.4
	Al.7
PIAZZE	Al.10

Art. 22 Ambiti edificati di recente formazione consolidati e ambiti di recente formazione

Gli ambiti edificati di cui al presente articolo comprendono quelle parti del tessuto edilizio esistente, di formazione relativamente recente, da considerarsi ormai definite e consolidate, non tanto dal punto di vista di completezza delle urbanizzazioni e della configurazione urbane, ma certamente da quello della densità edilizia.

Per questo gli interventi possono mirare quasi esclusivamente a un ridisegno degli edifici e a possibili ristrutturazioni fino alla loro completa demolizione e ricostruzione, all'interno delle stesse quantità.

Sono consentite, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e turistico ricettiva; sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinanti, solo ai piani terreni.

Sono consentiti gli interventi descritti al precedente Art. 17 lettera a), a1), b), c), d1), d2), d3).

Limitatamente agli ambiti di recente formazione consolidati sono ammessi gli interventi di cui alla lettera e) con un ampliamento una tantum di mq.20 di S.l.p. per unità abitativa, nel rispetto degli indici normativi relativi a distanze e altezza massima.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in

posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	ACC.1
	ACC.3
	ACC.9
PIAZZE	ACC.7
	ACC.18
	ACC.29

Art. 23 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

Trattasi di aree e zone aventi particolare importanza ai fini dell'equilibrio ambientale dell'intero territorio. In queste aree il valore dell'ambiente rappresenta l'elemento più significativo.

Pertanto, la salvaguardia del suolo diviene il fine prioritario anche in senso urbanistico, in quanto elemento di stabilità e di garanzia della qualità ambientale, anche delle zone abitate.

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria. Sono consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3) descritti all'art. 17 delle presenti norme, con esclusione degli edifici sottoposti a schedatura per i quali gli interventi ammessi sono quelli compatibili con il valore storico architettonico dell'immobile interessato e per i quali valgono le prescrizioni previste all'art. 16 delle presenti Norme.

Sono altresì consentiti tutti quegli interventi che abbiano ad oggetto le sistemazioni del suolo e dei relativi manufatti e che siano tesi a migliorare la qualità dell'ambiente.

Si prescrive specificamente la tutela e conservazione di quegli elementi di sistemazione del suolo preesistenti, finalizzati all'uso e alla regimazione del suolo agricolo, quali la viabilità - storica, terrazzamenti e ciglioramenti, filari alberati e rete scolante.

Dovrà essere inoltre tenuto conto delle specifiche indicazioni relative alla tessitura del paesaggio agrario, così come descritte nell'Art. 63 delle presenti Norme.

All'interno di queste aree è ammessa la realizzazione di aree di sosta ad integrazione e in ampliamento di parcheggi già esistenti o previsti nel presente Piano.

Sono anche consentiti limitati interventi di variante della viabilità esistente che siano giustificati da comprovate e documentate esigenze funzionali e strutturali e che, in ogni caso, non comportino alterazione all'ambiente e alle caratteristiche morfologiche generali del tracciato preesistente.

All'interno di queste aree, per tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere presentata una adeguata documentazione che produca un'esauriente informazione e descrizione dei luoghi, attraverso elaborati

scritti, cartografici e fotografici; specifici nel dettaglio tutte le caratteristiche degli interventi previsti e verificati, in rapporto a quelle preesistenze, la compatibilità delle trasformazioni previste.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	VA.13
EXTRAURBANO	VA.23

Art. 24 Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

Il valore di tali aree è simile a quello illustrato nel precedente articolo. Si differenzia da quello per la sua funzione di integrazione paesistica dei centri urbani più antichi, caratterizzandosi per un più complesso rapporto del territorio naturale con il contesto storico – urbano.

Si prescrive specificamente la tutela e conservazione di quelle sistemazioni del suolo e degli elementi caratterizzanti il rapporto tra edificato e spazi aperti, quali muri di contenimento, recinzione e arredi di pregio, viabilità e percorsi di antica formazione, impianti arborei etc.

In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), a1), b), c), d1); descritti all'art. 17 delle presenti Norme con esclusione degli edifici sottoposti a schedatura per i quali gli interventi ammessi sono quelli compatibili con il valore storico architettonico dell'immobile interessato e per i quali valgono le prescrizioni previste all'art. 16 delle presenti Norme.

Sono consentiti limitati interventi di sistemazione del suolo relativi ad eventuali percorsi pedonali e piccole aree di sosta.

All'interno di queste aree, per tutti gli interventi di trasformazione dovrà essere presentata una adeguata documentazione che produca un'esauriente informazione e descrizione dei luoghi, attraverso elaborati scritti, cartografici e fotografici ; specifici nel dettaglio tutte le caratteristiche degli interventi previsti e verificati, in rapporto a quelle preesistenze, la compatibilità delle trasformazioni previste.

CAPO III - Ambiti di riqualificazione e nuova edificazione

Art. 25 Ambiti di recente formazione da integrare

Si tratta di ambiti con le stesse caratteristiche descritte al precedente Art. 22 , ma con maggiori possibilità

di integrazione volumetrica e funzionale , attraverso cui si possono recuperare alcune deficienza della situazione attuale sul piano della generale configurazione urbanistica dei luoghi, della carenza di attrezzature e servizi, della assenza di attività diverse dalla residenza, di inadeguatezza nella sistemazione degli spazi aperti e della eccessiva frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti, spesso basati su impianti urbanistici poco razionali.

Sono consentite, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e turistico ricettiva; sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinanti, solo ai piani terreni.

La diversa connotazione dei vari ambiti ha reso necessaria una diversificazione dei parametro edilizio – urbanistici al fine di una loro maggiore integrazione con il contesto, da cui infatti tali parametri sono desunti. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 17 lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3), e).

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri solo su aree che non siano di pertinenza di altri edifici:

R1

If 1,00 mc/mq

H max ml. 6,50

(2 piani)

Distanza strade ml. 5,00

Distanza confini ml. 5,00

Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

R2

If 1,5 mc/mq

H max ml. 6,50

(2 piani)

Distanza strade ml. 5,00

Distanza confini ml. 5,00

Distanza tra i fabbricati ml.10,00

Con **R3** sono individuate le lottizzazioni già approvate e convenzionate, per le quali valgono le norme tecniche di tali strumenti attuativi.

Relativamente alle UTOE Il Boschetto in territorio extraurbano (Tav. 03) il R.U. riconosce e conferma quanto stabilito dalla Variante al precedente strumento urbanistico, già approvata dall'amministrazione comunale e confermata dal Piano Strutturale stralciando le zone ove sinora non sono stati effettuati interventi. Relativamente all'area R3 non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione oltre quelli previsti nella detta variante.

Nel caso in cui la superficie fondiaria afferente ad un edificio non consenta, per saturazione, l'applicazione degli indici sopra descritti, è comunque consentito un ampliamento una tantum di mq. 20 di SIp, nel rispetto degli indici normativi relativi a distanze e altezza massima .

In caso di accordo tra i confinanti è possibile edificare in aderenza o sul confine di proprietà.

In casi particolari in cui le caratteristiche dell'insediamento esistente consigli di mantenere un allineamento stradale prevalente, l'Amministrazione comunale ha possibilità di derogare, valutando caso per caso, dalle indicazione delle distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà.

Nei casi in cui questi ambiti si trovino all'interno del centro abitato e siano completamente inediticati oppure solo parzialmente edificati, la richiesta del permesso di costruire dovrà essere integrata dalla predisposizione di un Progetto Unitario di Intervento esteso all'intera area, che individuerà le opere di urbanizzazione necessarie, quali viabilità, parcheggi e urbanizzazioni a rete e la conseguente delimitazione dei lotti edificatori, sui quali dovranno essere applicati i parametri edilizio-urbanistici. Tali ambiti sono indicati in cartografia con apposito simbolo grafico.

L'approvazione del Progetto Unitario di Intervento dovrà avvenire contestualmente all'approvazione del primo progetto di edificazione presentato per il rilascio del relativo Permesso di Costruire e dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico e approvato dalla Giunta Comunale affinché venga garantita una soluzione di generale assetto che corrisponda alle reali necessità dell'area e rispetti le esigenze di tutti i soggetti interessati e che sarà definita mediante la stipula di un'apposita convenzione .

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	R1.2
	R1.5
	R1.24
	R1.12
PIAZZE	R1.16
	R1.19
	R1.20
	R1.21
	R1.25
Cetona	ARF.5
	ARF.6
	ARF.7
	ARF.8

Art. 26 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale

Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata, da un lato, la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti. A quest'ultimo fine è particolarmente rivolta la progettazione richiesta.

È possibile l'inserimento di attività di vicinato commerciali e di attività direzionali.

La scheda progetto (Allegato B), quando prevista, fissa i criteri di insediamento, le regole morfologiche e gli schemi della viabilità e dei movimenti.

È obbligatorio lo strumento preventivo del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione). Il piano attuativo deve essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino l'adeguato inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi, e che offrano esaurienti elementi di dettaglio al suo interno.

In particolare la progettazione del Piano attuativo deve contenere:

- a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno;
- b) la definizione dei margini dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato;
- c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive, rendering, fotomontaggi, etc;
- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra e in special modo degli spazi di uso collettivo e degli elementi edificati e di recinzione che prospettano su di essi;
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani, altezze, distanze etc;
- f) il rispetto degli standard urbanistici di legge (verde pubblico, parcheggi, ecc.).
- g) Le indicazioni di tutti i materiali delle finiture esterne e i tipi delle principali alberature, sistemazioni a verde, al fine di valutare il corretto inserimento ambientale del nuovo insediamento.
- h) Valutazione degli Effetti Ambientali di cui all'art. 4.

Negli ambiti di nuova edificazione residenziale per i quali sono state predisposte Schede progetto (Allegato B) vanno considerate prescrittive le seguenti indicazioni:

- Schema della viabilità pedonale e meccanizzata e delle sosta dei veicoli;
- Campo di edificazione dei fabbricati (intendendo con esso l'area di possibile posizionamento dei corpi edificati e non l'area coperta dall'edificio) con i relativi parametri urbanistici; fronti di allineamento .
- Materiali costruttivi, individuazione degli spazi pubblici.

Di norma gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati alla massima semplicità di impianto ed aggregazione e al minimalismo formale nelle soluzioni architettoniche. A questo proposito dovranno essere evitati eccessi di sfalsamenti tra i corpi di fabbrica, scalettamenti inutili delle coperture, realizzazione di mansarde e terrazze a tasca. Eventuali progettazioni più complesse e più marcate sotto il profilo del linguaggio architettonico dovranno essere corroborate e giustificate, oltre che da livelli di progettazione adeguati, da esplicite argomentazioni di ordine culturale in generale e architettonico in senso stretto.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	AE.1
	AE.2
	AE.3
	AE.4
PIAZZE	AE.6
	AE.8

Art. 27 Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale

Si riferisce a parti del territorio in cui le attività edificatorie sono finalizzate al recupero e alla valorizzazione dei tessuti urbani ed edilizi esistenti.

I piani di recupero sono lo strumento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il superamento delle condizioni di insufficienza e degrado riscontrate nelle zone specificamente riconosciute.

L'amministrazione comunale ha facoltà di individuare zone sulle quali intervenire tramite Piani di Recupero. Essi vengono predisposti con l'obiettivo di conseguire:

- la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistente;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio;
- il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;
- la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;

- la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

Il piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero.

Esso deve indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie costruttive ;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi, le destinazioni d'uso da valutare caso per caso in funzione delle caratteristiche degli edifici e degli spazi a disposizioni, e le eventuali convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione sono tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

In assenza di piani di recupero sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia d1, sulla base di una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto. I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Le aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale indicate in cartografia si riferiscono generalmente a casi di recupero a scala urbanistica, attraverso la riconversione di edifici sottoutilizzati o che si trovano attualmente in contrasto con il contesto urbano e ambientale.

Per tali aree si prescrive:

Cetona (Tav. 01)

PR1) Ex monastero della S.S. Concezione.

Si tratta di un complesso edificato, attualmente inutilizzato posto all'interno del centro storico del capoluogo. Gli edifici che lo costituiscono, articolati attorno ad un cortile centrale sono frutto di un complesso processo di trasformazioni conseguenti all'utilizzo del monastero domenicano femminile della S.S. Concezione come "Casa Famiglia Invalidi al Lavoro".

L'area da sottoporre a piano di recupero comprende il complesso edificato, lo spazio aperto presente in corrispondenza del terrapieno contiguo, parte delle pendici della collina compresa fra l'ex-monastero e la via ponte alle gore e all'interno del centro storico lo spazio aperto posto fra via Ricasoli e via S.Domenico. Sono comprese in quest'area anche un tratto dell'antica cerchia muraria dell'abitato ed una torretta facente parte della struttura difensiva.

Gli edifici e gli spazi possono essere sottoposti ad azioni di recupero finalizzate ad una loro migliore utilizzazione purché compatibile con le strutture architettoniche.

E' consentita la destinazione abitativa, ricettiva e commerciale; la destinazione commerciale con il limite massimo di mq.100 di s.n.p..

Relativamente alle modalità d'intervento dovranno essere rispettate quelle corrispondenti a ciascuna struttura sulla base della classificazione del loro valore (Tav.5).

E' consentito nella globalità dell'intervento un aumento massimo di mq.100 di s.n.p. senza incremento di volumetria mediante la creazione di soppalchi.

In corrispondenza dello spazio aperto contiguo al complesso edificato, sfruttando il dislivello esistente fra i due terrapieni attualmente presenti è consentito realizzare una piscina interrata con le relative strutture complementari per una superficie totale massima di 300 mq.di s.n.p. ed un'altezza massima totale di ml. 5,00 (comprensiva del solaio di copertura). Tale struttura avrà come unico affaccio libero esterno vetrato il dislivello fra i due terrapieni adeguatamente arretrato rispetto alla struttura muraria e schermato in modo tale da non essere visibile dalle visuali esterne verso il centro storico. A tal fine si prescrive di usare vetrate non specchianti e di schermare la parete vetrata con opportune strutture esterne frangisole. Sullo spazio soprastante di copertura sarà ripristinata la sistemazione a verde riproponendo il disegno della sistemazione deducibile dalle cartografie storiche. Alla quota del terreno, all'interno delle aiuole sarà possibile realizzare "pozzi di luce" per l'illuminazione naturale della sottostante piscina. Il resto dell'area compresa fra il complesso edificato e la cinta muraria dell'abitato dovrà essere sistemato a verde secondo le modalità d'intervento previste nell'allegato A delle presenti norme (Spazi aperti all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero"). Non è ammessa la realizzazione di aree per la sosta di autoveicoli.

Lo spazio compreso fra via Ricasoli e via S.Domenico dovrà essere ridefinito seguendo le modalità d'intervento previste nell'allegato A delle presenti norme (Spazi aperti all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero").

La progettazione definitiva dovrà essere preceduta da una dettagliata indagine storico -critica estesa a tutte le strutture murarie mediante l'esecuzione di saggi per l'individuazione delle parti di

rilevanza storica del complesso e di eventuali superfici affrescate o paramenti murari di interesse storico - architettonico. I risultati di tale indagine dovranno essere recepiti in sede di progettazione individuando destinazioni compatibili per gli ambienti di rilevanza storico artistica e prevedendo adeguati interventi di recupero e valorizzazione di eventuali preesistenze. Al fine di tutelare dette preesistenze si prescrive che durante la predisposizione del progetto esecutivo e durante l'esecuzione delle opere, la committenza affianchi le proprie strutture tecniche con un archeologo specializzato nel periodo medievale, indicato dall'Amministrazione Comunale con funzione di supervisione e di verifica della compatibilità degli interventi con le strutture storiche. Esso potrà segnalare eventuali situazioni problematiche alla strutture tecniche del Comune al fine di verificare la correttezza delle azioni intraprese.

E' consentito realizzare un percorso pedonale pubblico di collegamento fra via Ricasoli e via Ponte alle gore (indicato con apposito simbolo grafico in cartografia) che attraversi la proprietà interessata all'estremità sud del complesso e metta in collegamento i due diversi livelli (centro storico e percorso nella sottostante area a verde). Tale percorso nel tratto che si sviluppa lungo la pendice della collina compresa fra il centro storico e la via ponte alle gore dovrà essere posizionato a debita distanza dai resti dell'antica cerchia muraria seguendo il più possibile la morfologia del terreno e realizzato con materiali a basso impatto ambientale. Si prescrive inoltre una larghezza massima di ml. 2,00.

E' consentito realizzare in adiacenza al parcheggio pubblico esistente lungo via Ponte alle gore un parcheggio privato a servizio della nuova struttura individuato cartograficamente all'interno del perimetro dell'area di recupero. Per le modalità di esecuzione ci si dovrà attenere alle indicazioni stabilite nelle presenti norme per le "aree destinate a parcheggi pubblici". Si prescrive l'uso di pavimentazioni permeabili e a basso impatto ambientale tipo green pav.

Da tale parcheggio è consentito realizzare un percorso carrabile di servizio della larghezza massima di ml. 3,50 corrispondente all'andamento planimetrico indicato in cartografia (Tav. 04). Si prescrive per detta infrastruttura di ridurre al minimo i movimenti di terreno, l'utilizzo per la pavimentazione di materiali a basso impatto ambientale (tipo greenpav, geoflor, glorit, ecc.) e di utilizzare apparecchi di illuminazione da interrare. Al fine di ridurre l'impatto visivo della parte in prossimità dell'antica cinta muraria, realizzata in trincea si prescrive che questo tratto sia interrato e sulla superficie superiore sia ripristinato il terreno vegetale e sia sistemata a verde, che l'apertura di accesso ai garage abbia una larghezza massima di ml. 3,50 e la trincea d'imbocco a detto garage non superi la larghezza di ml.4,50.

Il tratto dell'antica cerchia muraria dell'abitato e la torretta facente parte di questa struttura

difensiva ricadenti all'interno dell'area di recupero sono sottoposte a tutela e conservazione con il vincolo di intervenire con le modalità del restauro. Dovrà inoltre essere prevista un'adeguata illuminazione notturna di tali strutture.

I rapporti fra soggetto privato e soggetto pubblico saranno disciplinati da un'apposita convenzione.

Piazze (Tav. 02)

PR2) Tamburino. Si tratta di un edificio con destinazione produttiva posto nella fascia edificata.

L'edificio esistente può essere completamente demolito e sostituito con un altro con destinazione d'uso compatibile con quelle previste per gli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale".

Il nuovo edificio dovrà utilizzare la volumetria attuale ed essere articolato su due piani; le sue caratteristiche dovranno essere improntate alla massima semplicità architettonica, soprattutto per quanto riguarda la linearità geometrica dei tetti e le superfici dei fronti, evitando sfalsamenti delle falde, realizzazione di balconi in oggetto e utilizzando un trattamento delle superfici che si accordi, quanto a materiali e tonalità cromatiche, agli edifici dell'insediamento più antico.

Particolare attenzione dovrà essere posta al rapporto con gli spazi esterni in particolare con la strada che lo collega con la via principale e con gli spazi che dovranno essere destinati alla sosta dei veicoli.

PR3) Tamburino. Si tratta di una serie di edifici con destinazione residenziale e produttiva legata all'attività agricola posti lungo la strada provinciale.

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti ad azioni di recupero, ad esclusione dell'edificio sottoposto a schedatura di cui all'art.16, finalizzate alla migliore utilizzazione degli spazi esistenti da destinarsi ad attività residenziali integrate con altre possibili destinazioni compatibili con la residenza. Ferme restando le quantità volumetriche esistenti è possibile riorganizzare le parti edificate che si sono aggregate nel tempo sui fronti posteriori, in una nuova articolazione di volumi, tali comunque da mantenere un complessivo disegno organico con gli edifici principali. In questo caso i nuovi volumi non dovranno superare in altezza gli edifici che prospettano sulla strada provinciale e dovranno rispondere alle stesse caratteristiche tipo-morfologiche ed architettoniche descritte al punto precedente.

Territorio extraurbano (Tav. 03)

PR4) Ex Tabacchificio ATLA. Si tratta di un edificio produttivo di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ormai sottoutilizzato ed in fase di dismissione realizzato attraverso la predisposizione di un'apposita variante allo strumento urbanistico. Si prevede la sua completa demolizione e sostituzione, all'interno dell'area individuata in cartografia, di un nuovo edificio con i seguenti parametri urbanistici:

- destinazione produttiva o commerciale: massimo 50% della superficie coperta attuale con h. max ml. 7,00. E' consentita la realizzazione di un alloggio avente S.n.p. massima di mq. 120, inalienabile separatamente al resto dell'insediamento, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area .

Dovranno essere mantenute le distanze minime di ml. 5,00 dai confini di zona ad eccezione della prevista fascia di rispetto.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati in pietra locale e/o intonaco con coperture in laterizio a coppi e tegole. Dal punto di vista architettonico i nuovi edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità e linearità volumetrica.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:
Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona

PR.1

Art. 28 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale

Tali aree si riferiscono a piccoli insediamenti produttivi esistenti anche se non sempre dotati di adeguati apparati infrastrutturali e delle necessarie urbanizzazioni.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino a "d3" e ampliamento. I progetti di ampliamento o di nuova edificazione. dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali recinzione, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili. Sono ammesse destinazioni d'uso comunque produttive anche se non strettamente artigianali e industriali.

In caso di presenza di formazioni riparie all'interno di tali aree esse, in quanto invarianti strutturali riconosciute dal Piano Strutturale, dovranno essere tutelate e conservate.

Su questa area si applicano per le nuove costruzioni e per gli altri interventi che comportino variazioni di volumi, i seguenti parametri edilizio – urbanistici:

- rapporto di copertura 50% della Sf
- altezza massima ml.8,00
- distanza dai confini ml.5,00
- distanza dalla viabilità principale ml.10,00

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Per aree comprese all'interno di Piani Attuativi già approvati valgono le norme e i parametri edilizi previsti in quest'ultimi strumenti urbanistici.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento agli edifici esistenti sono ammessi solo all'interno delle specifiche aree e nei limiti di quantità previsti nella specifica tabella dell'allegato D alle presenti norme.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	AP.2
PIAZZE	AP.7
EXTRAURBANO	AP.3
	AP.6
	AP.8

Art. 29 Aree produttive di nuova edificazione

È ammesso l'insediamento di attività produttive anche se non strettamente artigianali e industriali, purché compatibili con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente complessivo e non inquinanti.

Sono ammesse destinazioni commerciali nella misura del 20% della superficie coperta ammessa.

In questa area per tutti gli interventi di nuova edificazione o che comportino comunque variazioni di volume, valgono i parametri edificatori riportati al precedente art. 28.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

La previsione di piano si attua mediante Piano Attuativo.

Nel caso della predisposizione di Schede – progetto, le Norme lì contenute prevalgono su quelle presenti.

Relativamente all'area delle Cardete (Tav.03) si prescrive quanto segue:

Il sistema della viabilità e delle altre infrastrutture (approvvigionamento idrico, elettrico, altri fonti di energia, smaltimento e depurazione dei rifiuti) sarà definito all'interno di un accordo di programmazione fra le amministrazioni comunali di Chiusi e di Cetona.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei margini con il territorio agricolo circostante e con l'area di tutela ambientale individuata attorno agli insediamenti poderali di Cardete e Cardetelle. A tal fine dovrà essere prevista lungo detti margini una schermatura da realizzarsi con masse arboree costituite da specie tipiche di questo ambito territoriale. Le aree che non saranno interessate da trasformazioni urbanistiche dovranno essere sottoposte alle normative relative alle zone ad esclusiva funzione agricola. Tutti gli interventi di nuova edificazione, anche in ampliamento agli edifici esistenti sono ammessi solo all'interno delle specifiche aree e nei limiti di quantità previsti nelle specifiche tabelle del Piano Strutturale approvato.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:
Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

EXTRAURBANO NAP.1

Art. 30 Area destinata alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi

Si tratta di un'area contigua alla zona produttiva già esistente posta in località Gamberaio. Detta area è destinata alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi, in particolare quelli risultanti da opere edili o di sistemazione del terreno. Detta attività è definita e regolamentata dal D.L. n°152 del 03/04/2002 e dal D.L. n°184 del 05/04/2006 oltre che da successive modifiche ed integrazione degli stessi e dalla normativa vigente in materia ambientale e sanitaria.

Per gli interventi di nuova edificazione o che comportino comunque variazioni di volume valgono i parametri edilizio-urbanistici previsti al precedente articolo 28.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento ambientale dell'intervento. Si prescrive lungo tutti i margini dell'area una schermatura da realizzarsi con masse arboree costituite da specie tipiche di questo ambito territoriale.

EXTRAURBANO SR.1

CAPO IV - Aree per attrezzature e servizi

Art. 31 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici e d'interesse generale, esistenti e di previsione,

ai sensi e per gli effetti del D.L.02.04.1968 n. 1444; tali aree, insieme a quelle destinate a Verde pubblico e attrezzato, di cui all'art. 32 delle presenti Norme, sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie.

Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione dei seguenti servizi:

- CH – Attrezzature religiose.
- CM – Attrezzature e servizi cimiteriali.
- CS – Attrezzature sociali, culturali e ricreative.
- PS -- Pubblici servizi
- UP – Attrezzature e servizi postali.
- SC – Attrezzature per l'istruzione.
- AS – Attrezzature e servizi sanitari.
- AF -- Attrezzature per lo spettacolo e fiere

Per le nuove edificazioni, gli elaborati di progetto dovranno illustrare le regole morfologiche assunte per la progettazione e le modalità di inserimento nel contesto ambientale esistente. Per il recupero degli edifici esistenti la progettazione deve prevedere una esauriente documentazione grafica e fotografica del manufatto, oltre alla valutazione delle nuove relazioni fisiche e funzionali che la nuova attrezzatura indurrà nel contesto circostante e più generale.

Ogni progetto dovrà essere quindi formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali e ambientali in cui l'opera si colloca, fornendo elaborati grafici in scala adeguata, oltre ad un apparato conoscitivo e documentario che ne ponga in evidenza le implicazioni e conseguenze sull'ambiente.

In questo caso il progetto deve riguardare l'intera area oggetto dell'intervento, e deve comprendere in dettaglio tutte le sistemazioni esterne, con particolare cura per i margini, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Nel caso che l'intervento venga attuato da soggetti privati, la limitazione in altezza degli edifici è di ml. 4,50, nel caso di nuova edificazione, con esclusione dei fabbricati destinati al culto; gli ampliamenti di attrezzature esistenti dovranno viceversa mantenere l'altezza degli edifici originari. Si prescrive inoltre la distanza minima dai confini di ml. 5,00. L'intervento deve essere corredato da un'apposita Convenzione tra Ente pubblico e promotore privato.

Quando l'edificio o il manufatto, per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche, non esprima una unica funzione, ma si presti anche a destinazioni ed utilizzazioni diverse da quella di pubblico interesse, il titolo abilitativo a costruire è subordinato ad apposita convenzione da trascriversi, che garantisca la

destinazione conforme al pubblico interesse.

È prescritto inoltre l'obbligo di reperire spazi per il verde ed i parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Tali interventi oltre a garantire l'adeguata dotazione di attrezzature per il rispetto degli standards, sono un'importante occasione di riqualificazione e salvaguardia del territorio, pertanto la progettazione dovrà essere improntata ad un elevato grado di qualità architettonica e edilizia.

Per quanto riguarda le attrezzature cimiteriali, dato che nel territorio comunale sono previsti soltanto ampliamenti di quelle già esistenti, il R.U. prescrive che ognuno di tali progetti sia sviluppato sulla base di un progetto unitario che tenga adeguatamente conto della struttura esistente e delle intense relazioni che si creano con essa e con il contesto ambientale circostante. Dovrà trattarsi quindi di un progetto completo in ogni sua parte che dia conto, con ricchezza di dettaglio, delle sistemazioni a terra, delle superfici murarie e di ogni parte significativa della nuova realizzazione. Data la sua rilevante importanza paesaggistica e simbolica il progetto dovrà essere caratterizzato dalla migliore qualità architettonica possibile.

In particolare in relazione alla specificità dei luoghi e delle diverse situazioni ambientali valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Cetona (Tav. 01)

Area con siglia PS in località Corvaia

If: 2,0 mc/mq

H max: 7,00 ml.

L'area si trova in una posizione particolarmente strategica: al centro della nuova espansione a nord est dell'abitato di Cetona, con un'ampia visuale sul centro storico e da quest'ultimo è visibile l'area in oggetto.

L'intervento può quindi divenire l'occasione per una riqualificazione ed una maggiore definizione della nuova espansione di Cetona; allo stesso tempo ha notevoli valenze ed implicazioni ambientali e paesaggistiche. Ne deriva che la progettazione della struttura e delle sistemazioni esterne dovrà essere caratterizzata da una elevata qualità architettonica e paesaggistica.

Il progetto dovrà essere formulato tenendo conto del sistema di relazioni funzionali, spaziali ed ambientali esistenti; dovrà prevedere elaborati grafici in scala adeguata oltre ad un apparato documentario che ponga in evidenza le implicazioni ambientali dell'intervento.

Il progetto dovrà illustrare nel dettaglio anche le sistemazioni esterne con particolare attenzione alla definizione dei margini, delle aree per il movimento e la sosta degli autoveicoli, delle alberature, dell'illuminazione, delle recinzioni, ecc.. In particolare dovrà rendere conto delle relazioni visive che si

verranno a creare con il centro storico di Cetona.

Per le aree per la sosta degli autoveicoli si prescrive l'uso di pavimentazioni drenanti (tipo green pav) e la messa a dimora di alberature.

Piazze (Tav.02)

Area con sigla CS1 in prossimità del torrente Fossalto

Snp max: 200 mq.

H max: 4,50 ml.

Le strutture presenti nell'area possono essere demolite e sostituite da un nuovo edificio. Relativamente alla caratteristiche tipo-morfologiche di quest'ultimo, considerati i caratteri paesaggistici del contesto circostante, ci si dovrà attenere a quanto previsto per la nuova edificazione di residenze in zone agricole (art. 51) con esclusione dei parametri di cui sopra ed alla prescrizione di utilizzare un paramento murario in pietra locale e o intonaco. Si prescrive inoltre la messa a dimora di alberature per un migliore inserimento ambientale dell'intervento e l'utilizzo di pavimentazioni permeabili (tipo greenpav) per gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli. Per le recinzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto all'art.56 "Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne" in zone agricole.

Area con sigla CS2 in prossimità di Tamburino

Snp max: 500 mq.

H max: 4,50 ml.

Relativamente alla caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio da realizzare, considerati i caratteri paesaggistici del contesto circostante, ci si dovrà attenere a quanto previsto per la nuova edificazione di residenze in zone agricole (art. 51) con esclusione dei parametri di cui sopra ed alla prescrizione di utilizzare un paramento murario in pietra locale e o intonaco. Si prescrive inoltre la messa a dimora di alberature per un migliore inserimento ambientale dell'intervento e l'utilizzo di pavimentazioni permeabili (tipo greenpav) per gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli. Per le recinzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto all'art.56 "Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne" in zone agricole."

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	CM.1
	AS.1
	SC.1
	SC.3
	AF.1
	CM.2

PIAZZE

AS.4

CS.4

Art. 32 Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate

Tali aree comprendono giardini e parchi pubblici, spazi per il giuoco ed il passeggio.

L'attrezzatura di queste aree dovrà avvenire attraverso progetti estesi all'intera area che definiranno in modo dettagliato posizione e qualità delle essenze arboree, gli elementi di arredo, le pavimentazioni, gli apparecchi di illuminazione, le eventuali recinzioni etc.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona VP.3

PIAZZE VP.26

Art. 33 Aree destinate ad attrezzature sportive

Tali aree sono destinate alla localizzazione di impianti e attrezzature per la pratica sportiva, sia all'aperto che al coperto.

In queste aree la realizzazione degli impianti è subordinata all'approvazione di un progetto complessivo esteso a tutta l'area indicata dal R.U.

Tale progetto dovrà rispondere ai criteri della massima documentazione, sia delle soluzioni progettuali presentate, sia dei rapporti che vengono a crearsi tra i nuovi insediamento sportivi e le aree già urbanizzate circostanti.

Dovranno essere perciò prodotti elaborati grafici e modelli completi ed esaurienti con la descrizione nel dettaglio di tutte le sistemazioni esterne con particolare cura per i margini delle aree, le alberature, le recinzioni, le aree per i movimenti e la sosta.

Sugli impianti esistenti sono consentiti, in assenza di un progetto complessivo unitario, gli interventi di cui alle lettere a), a1), b), c), d1),d2), d3).

In caso di interventi di iniziativa pubblica è possibile realizzare anche piccoli ampliamenti relativi ad attrezzature di servizio.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:
Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona

VS-PC.1

Art. 34 Aree destinate ad attrezzature turistico – ricettive

Tali aree sono destinate specificamente al riconoscimento di strutture alberghiere e simili già esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti finalizzati alla stessa destinazione.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi descritti alle lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3) di cui all'Art.11 delle presenti Norme.

Sono esclusi gli edifici oggetto di schedatura per i quali valgono le previsioni di cui all' Art. 16 delle presenti Norme.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Per i nuovi edifici, in relazione alla specificità dei luoghi e delle diverse situazioni ambientali, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Cetona (Tav.01)

Tr1) La Madonna

E' consentita per l'edificio esistente la destinazione turistico – ricettiva.

Territorio extraurbano (Tav.03)

Tr2) Lamaccia

Il R.U. riconosce e conferma quanto stabilito nel Piano di Recupero adottato dall'Amministrazione Comunale in data 30/08/1994, confermato e integrato dal Piano Strutturale.

In particolare:

Destinazione d'uso degli edifici

Per l'edificio contraddistinto con la lettera A negli elaborati di detto Piano di Recupero è consentito al piano terreno il cambio della destinazione d'uso con la realizzazione di una unità abitativa. Per l'edificio contraddistinto con la lettera B sempre negli elaborati di detto Piano di Recupero è consentito il cambio della destinazione d'uso con la realizzazione di attività turistico – ricettive.

Sistemazione degli spazi esterni

Gli spazi esterni saranno sistemati a verde attenendosi a quanto prescritto all'art. 56. Saranno inoltre ricavati spazi per la sosta degli autoveicoli nella quantità prevista dalla normativa vigente e con le modalità stabilite all'art. 39.

Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero

E' consentita la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero con le modalità stabilite all'art. 57.

Inoltre il presente Regolamento Urbanistico definisce un'ulteriore articolazione dell'UTOE in zone.

E' consentito, nell'area destinata ad attrezzature turistico – ricettive, un aumento di nuova edificazione in ampliamento, una tantum, massimo di mq.200 di Snp articolato su due piani da realizzarsi in modo tale da andare a costituire un complesso edificato significativo, fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione.

In particolare relativamente agli elementi tipo – morfologici, alle caratteristiche ed ai materiali costruttivi degli edifici, delle strutture pertinenziali e delle sistemazioni degli spazi esterni si dovrà fare riferimento a quanto stabilito agli articoli 51 (caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza), Art. 55 e Art. 56 delle presenti Norme.

Gli elaborati di progetto dovranno permettere di valutare l'inserimento delle nuove parti edificate, nel paesaggio e in rapporto all'insediamento esistente, attraverso verifiche grafiche (profili e sezioni territoriali su vari versanti) e simulazioni tridimensionali (modelli, renderings, fotoinserimenti etc.).

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito interessato in modo da specificare i rapporti fra gli edifici, la sistemazione e l'utilizzo delle superfici esterne circostanti, la dotazione di infrastrutture (strade di accesso, recinzioni, sistemazione degli accessi, trattamento delle superfici, illuminazione, regimazione delle acque, sistemazione del verde con specificazione delle essenze arboree etc.).

Tr3) Podere Benefizio (Tav. 03)

E' consentito, nell'area destinata ad attrezzature turistico – ricettive, un aumento di nuova edificazione in ampliamento, una tantum, massimo di mq.100 di Snp. da realizzarsi in modo tale da andare a costituire un complesso edificato significativo, fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione.

Per quanto riguarda modalità e contenuti degli elaborati di progettazione, le regole insediative e le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si rimanda a quanto specificato al precedente punto Tr 2) del presente articolo.

Sono consentiti nella contigua "Area di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia" interventi di miglioramento e ridefinizione della viabilità esistente e di sistemazione degli spazi in prossimità di questa, da destinarsi alla sosta degli autoveicoli; interventi da attuarsi secondo le modalità stabilite rispettivamente agli articoli 56 e 39.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

EXTRAURBANO Tr.2

Art. 35 Aree da destinare ad attrezzature turistico - culturali

Tali aree sono destinate specificamente al riconoscimento di strutture con destinazione ricettiva e culturale già esistenti.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi descritti alle lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3) di cui all'Art.17 delle presenti Norme.

Sono esclusi gli edifici oggetto di schedatura per i quali valgono le previsioni di cui all' Art. 16 delle presenti Norme.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Valgono inoltre le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Territorio extraurbano

Tc1) Palazzolo (Tav. 03)

E' consentito, nell'area destinata ad attrezzature turistico – culturali un aumento di nuova edificazione in ampliamento, una tantum, massimo di mq.100 di Snp. da realizzarsi in modo tale da andare a costituire un complesso edificato significativo, fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione. In particolare, per tutti i nuovi interventi, relativamente agli elementi tipo – morfologiche, alle caratteristiche ed ai materiali costruttivi degli edifici, delle strutture pertinenziali e delle sistemazioni degli spazi esterni si dovrà fare riferimento a quanto stabilito agli articoli 51 (caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza), Art. 55 e Art. 56 delle presenti Norme.

Gli elaborati di progetto dovranno permettere di valutare l'inserimento delle nuove parti edificate nel paesaggio e in rapporto all'insediamento esistente, attraverso verifiche grafiche (profili e sezioni territoriali su vari versanti) e simulazioni tridimensionali (modelli, renderings, fotoinserimenti etc.).

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito interessato in modo da specificare i rapporti fra gli edifici, la sistemazione e l'utilizzo delle superfici esterne circostanti, la dotazione di infrastrutture (strade di accesso, recinzioni, sistemazione degli accessi, trattamento delle superfici, illuminazione, regimazione delle acque, sistemazione del verde con specificazione delle essenze arboree etc.).

Art. 36 Aree destinate ad attrezzature commerciali

Tali aree sono destinate specificamente al riconoscimento di strutture con destinazione commerciale già esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti finalizzati alla stessa destinazione .

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi descritti alle lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3) di cui all'Art.17 delle presenti Norme.

Sono esclusi gli edifici oggetto di schedatura per i quali valgono le previsioni di cui all' Art. 16 delle presenti Norme.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Valgono inoltre le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Cetona (Tav. 01)

Ac1) Struttura commerciale di via Martiri della Libertà.

Sono previste destinazioni d'uso inerenti anche servizi sanitari e di residenza per anziani.

Ac1a) Struttura commerciale di progetto di via Martiri della Libertà, lato nord.

E' consentito all'interno dell'area, la realizzazione di una struttura con destinazione commerciale e direzionale. Al fine di non alterare i caratteri di questo tratto di strada d'ingresso da sud ovest al centro abitato del capoluogo si prescrive:

- l'edificio dovrà essere realizzato arretrato rispetto al filo della strada attuale in modo tale da permettere la realizzazione di un marciapiede della larghezza minima di ml.1,20;
- il fronte sulla strada dovrà essere realizzato con un paramento murario in pietra locale uguale a quello del muro attualmente esistente; le aperture dovranno presentare infissi in legno;
- la parte superiore a copertura che, seguendo l'andamento della strada, non dovrà superare in altezza il livello più alto del terreno attuale, dovrà essere sistemata a verde prevedendo la messa in opera di un livello di terreno vegetale di adeguato spessore ed escludendo prioritariamente il ricorso all'utilizzo di pavimentazioni.

Territorio extraurbano (Tav. 03)

Ac2) Casa Matera

Il R.U. riconosce e conferma quanto stabilito dal Piano di Recupero già approvato con delibera n. 71 del 06/07/1995 dall'Amministrazione Comunale e confermato dal Piano Strutturale e lo integra come segue.

Considerando le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'aggregato e del suo contesto, oltre alle indicazioni espresse dalla normativa del PTCP all'art. L.8, c.5, le future funzioni ed attività che potranno

essere insediate all'interno di questo aggregato, dovranno essere coerenti e compatibili con il contesto rurale e riguardare attività di promozione, commercializzazione e trasformazione di prodotti agricoli e tipici locali, attività turistico-ricettive.

In particolare:

Categorie di intervento su gli edifici

Per gli edifici con destinazione rurale contrassegnati con le lettere B, C, E, G, negli elaborati grafici di detto Piano di Recupero, per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d1), d2), d3) mantenendo la volumetria esistente.

Per gli edifici attualmente già demoliti è previsto il loro trasferimento in altra zona mantenendo la destinazione agricola, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di sostituzione edilizia con la sola limitazione del non superamento della volumetria originaria ed il rispetto delle regole insediative e delle caratteristiche tipo-morfologiche ed architettoniche prescritte all'art. 51.

Modalità di intervento per le aree non edificate

Le aree non edificate e quelle che risultano libere a seguito della demolizione degli edifici di cui sopra dovranno essere interamente sistemate a verde e al loro interno dovranno essere individuate le aree destinate alla sosta degli autoveicoli; queste ultime dovranno essere dimensionate secondo le normative vigenti e realizzate con le modalità previste all'art.39.

Specifiche di intervento

Gli interventi sugli edifici dovranno essere realizzati in modo tale da garantire un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico circostante. In particolare si prescrive nel caso di realizzazione di intonaci l'uso di tinteggiature con colori con tonalità terree e l'utilizzo nei manti di copertura di elementi in laterizio.

Inoltre si prescrive:

- che le aree per il transito pedonale e meccanizzato e per il parcheggio dovranno essere sistemate con pavimentazioni in ghiaio di fiume o con masselli autobloccanti in cls del tipo grigliato da inerbire con la eventuale messa in opera di cordoni di contenimento; potranno essere proposte soluzioni differenti senza tuttavia prevedere pavimentazioni esterne di tipo bituminoso o non permeabili.
- le aree a verde saranno mantenute o sistemate mediante integrazione delle essenze arboree esistenti

(olivi e cipressi), risistemazione e governo a prato naturale delle parti non destinate alla viabilità interna pedonale e meccanizzata.

- potranno essere realizzate recinzioni totali o parziali dell'area mediante messa a dimora di rete plastificata di colore verde, per un'altezza massima di ml. 1,50 e con la messa a dimora su almeno un lato di essenze arbustive locali (alloro, cipresso sempervirens, leccio).

- si raccomanda la schermatura di parte dei corpi di fabbrica di maggiori dimensioni con essenze arbustive locali (alloro, cipresso sempervirens, leccio).

Opere di urbanizzazione e impianti a rete

Oltre alla sistemazione della viabilità principale meccanizzata, dei percorsi pedonali e dei parcheggi come indicato ai punti precedenti, per le sistemazioni esterne dell'area, le eventuali opere di risistemazione del tratto di viabilità privata esistente che si innesta alla s.s. N°321 saranno a totale carico della proprietà.

La realizzazione, integrazione e modifica delle reti tecniche di servizio ai fabbricati dovrà essere fatta nel rispetto delle diverse normative afferenti, in rapporto alle prescrizioni degli Enti eroganti e di controllo.

L'impianto di illuminazione esterno dovrà essere esteso anche al tratto di viabilità privata esterna all'area, fino all'innesto con la S.S. n°321 verificando che le modalità previste di realizzazione siano compatibili con i caratteri paesaggistici del contesto circostante.

Gli scarichi delle acque bianche e nere dei fabbricati dovranno essere trattati come prescritto dalle competenti autorità in sede di rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Le aree esterne di pertinenza dei fabbricati dovranno essere dotate di opportuni sistemi di drenaggio, captazione e smaltimento delle acque meteoriche.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

CETONA

AC.3

Art. 37 **Parco monumentale di villa Terrosi**

Si tratta di un'area di grande valore storico, artistico ed ambientale contigua al centro storico di Cetona e quindi di notevole rilevanza anche dal punto di vista urbanistico. Se ne prevede quindi la più assoluta e completa tutela e conservazione.

Nell'area di cui al presente articolo è vietata qualsiasi nuova costruzione anche precaria. Sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui alla lettera a) descritti all'art.17 delle presenti Norme. Gli interventi di cui alla lettera a1) sempre del medesimo articolo sono consentiti solo se si configurano come ripristino di situazioni preesistenti storicamente documentate oppure se approfonditamente motivati sotto il profilo

storico artistico.

Gli interventi sulle altre strutture del parco quali manufatti edilizi (scale, rampe, vasche, portali, edicole, recinzioni ed altri elementi caratterizzanti), viali e percorsi con le relative modalità di trattamento del piano di calpestio e sistemazioni a verde nelle diverse tipologie (gruppi di alberi, alberi isolati, siepi, ecc.) dovranno essere improntati ai criteri della manutenzione e del restauro. Ogni intervento di modifica di un assetto preesistente dovrà essere giustificato da un'adeguata documentazione storica oppure approfonditamente motivato sotto il profilo storico artistico o fitosanitario. Per le alberature si prescrive la loro sostituzione nel caso di moria.

Art. 38 Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio

Si tratta di specifiche aree all'interno delle quali devono essere ospitati i servizi e le attrezzature legate alla distribuzione di carburanti per autotrazione e di servizio per i mezzi e le persone in viaggio.

La loro realizzazione è limitata al rispetto della Legge 285/92 (Nuova codice della Strada) e D.P.R. 495/92.

Nel caso delle Stazioni di servizio, oltre agli impianti di rifornimento, sono ammesse attrezzature complementari come autofficina, impianto di lavaggio, servizi di ristorazione e servizi igienici.

Rapporto di copertura 20% della s.f.

H. max dei fabbricati ml. 3,50

Eventuali strutture speciali, come le pensiline, potranno raggiungere la massima H. di ml. 6,00.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

PIAZZE STS.1

Art. 39 Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico con apposito simbolo.

La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva. L'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le recinzioni, l'illuminazione. etc.

Particolare attenzione dovrà essere riposta nella progettazione di parcheggi all'interno dei contesti urbani di più antica formazione. In questi casi la progettazione dovrà contenere elementi di dettaglio che diano conto di ogni movimento di terra, ove previsto, della realizzazione di eventuali muri a retta con specificazione delle dimensioni e trattamento delle superfici, materiali costruttivi da utilizzare, collocazione delle essenze arboree e degli apparecchi di illuminazione, con elaborati grafici che illustrino adeguatamente l'inserimento di tali opere nel contesto urbano più ampio.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	P.7
	P.8
	P.9
	P.15
	P.16
	P.17
	P.18
	P.37
	P.38
PIAZZE	P.6
	P.23
	P.38

Art. 40 Parcheggio interrato a servizio del centro storico

L'area destinata a "Parcheggio interrato a servizio del centro storico" è indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico con apposito simbolo.

Il perimetro dell'attuale campo sportivo costituisce il limite della struttura edificata da destinarsi a parcheggio interrato.

La quota dell'attuale campo sportivo deve rimanere invariata una volta realizzata la struttura interrata. Gli accessi al previsto parcheggio interrato saranno definiti in fase progettuale in rapporto alla reale morfologia del terreno. La previsione di Piano indica un possibile tracciato di accesso da valle che potrà essere variato nel suo profilo a seconda delle esigenze geomorfologiche.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	VS-Pc.1
--------	---------

Art. 41 **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**

Ai sensi dell'art. 55, comma 4, lett. f) della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico ha censito gli spazi e gli edifici pubblici e di uso pubblico (Tav. 06) ponendo in evidenza sia quelli che sono stati adeguati alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, sia quelli ancora da adeguare. Rispetto a questi ultimi, si prevede il loro graduale adeguamento attraverso azioni da realizzarsi contemporaneamente a qualsiasi intervento di manutenzione e trasformazione che si rendesse necessario.

CAPO V - SISTEMI INFRASTRUTTURALI

Art. 42 **Sistema della viabilità**

Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati stradali spettano al comune o agli Enti competenti istituzionalmente.

Nel sistema generale della viabilità si riconoscono, come tracciati di importanza storica, ambientale e paesaggistica le seguenti strade:

- a) strada provinciale del Polacco
- b) strada provinciale della Montagna di Cetona
- c) Strada comunale di S.Francesco
- d) strada comunale della Cura di Berverde
- e) strada provinciale n°21.
- f) strada comunale di Santa Margherita
- g) strada comunale di Trombesi (Piazze – strada della Montagna)
- h) strada comunale di Camporsevoli

Lungo tali tracciati è prescritta la conservazione di :

- Caratteristiche morfologiche e planoaltimetriche.
- Sistema di regimazione delle acque.
- Opere di sistemazione e contenimento del terreno.
- Principali opera d'arte.
- Alberature principali e presenza di particolari masse di vegetazione arbustiva.
- Elementi architettonici di rilevanza storica strettamente legati alla viabilità e alla cultura del viaggio.

- Tipologia delle pavimentazioni stradali esistenti.

Per quanto riguarda la strada provinciale della Montagna di Cetona , oltre a quanto specificato nei punti precedenti, in considerazione della sua appartenenza al Sito di interesse Comunitario e Regionale (SIC e SIR), si prescrive:

- divieto di apposizione dei cartelloni pubblicitari, escluso quelli motivati da pubblico interesse, lungo i bordi.
- utilizzazione di materiali e tecniche naturali per le opere di contenimento del terreno e di generale sistemazione delle superfici limitrofe.

Per la rete viaria minore identificabile con i tracciati delle strade vicinali si prescrive una generalizzata conservazione che garantisca, oltre al mantenimento dell'integrità paesaggistica del territorio anche una sua reale e diffusa accessibilità.

Per la viabilità di nuova realizzazione o rilevanti ampliamenti dei tracciati esistenti, dovranno essere seguiti, di norma l'ampiezza e i tracciati indicati nella cartografia del R.U. È possibile discostarsi da essi solo per comprovate necessità di adeguamento alla reale situazione del terreno e dei luoghi, di tecnologie costruttive e sicurezza stradale.

La progettazione dei nuovi tracciati stradali dovrà tenere conto, insieme agli aspetti tecnico funzionali anche di quelli di compatibilità e integrazione ambientale, indicando, a tale fine, dettagliatamente le modalità di realizzazione di scarpate, muri di sostegno, tipi di pavimentazione, alberature, segnaletica, illuminazione pubblica.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	S.1
	S.2
	S.3
Piazze	S.4
	S.9
EXTRAURBANO	S.7

Art. 43 Aree per impianti e servizi tecnologici

Si tratta di aree di proprietà pubblica e privata destinate agli impianti di depurazione e ad attrezzature relative al processo di smaltimento dei rifiuti (stazioni ecologiche).

Nella realizzazione di tali impianti e attrezzature, oltre alle specifiche normative tecniche, si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

Per il loro inserimento si dovranno valutare, attentamente le condizioni morfologiche del terreno; si dovrà tenere conto delle infrastrutture viarie esistenti; si dovrà dimostrare, attraverso opportune ed adeguate rappresentazioni progettuali, il loro corretto inserimento nel paesaggio, indicando tutte le opere di trasformazione del suolo, dagli scavi ai riporti di terra, ai muri di contenimento, alle recinzioni, oltre ad indicare le opportune schermature per mitigarne l'impatto paesaggistico.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

PIAZZE	IE.2
EXTRAURBANO	IGPL.4

Art. 44 Distribuzione dell'energia

Nella realizzazione di linee ad alta e media tensione si dovrà tenere conto della necessità di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti coerentemente con il disposto della L. n°36 del 22/02/2001 ed i relativi decreti di attuazione, e della L.R. n.51/1999 e del relativo regolamento di attuazione oltre alle problematiche relative al loro inserimento nel paesaggio.

A tale fine dovrà essere predisposta una documentazione che indichi in modo esauriente i motivi delle scelte progettuali, tutte le trasformazioni indotte nel paesaggio in conseguenza di tali scelte e le soluzioni adottate per ridurre gli effetti negativi sul territorio.

A tale proposito, il passaggio di tali linee aeree è vietato nelle seguenti aree:

- Calanchi (art. 17 del Piano Strutturale)
- Rete fluviale dei corsi d'acqua – aree golenali e boschi ripariali (art. 19 del Piano Strutturale), con possibilità di attraversamenti puntuali .
- Subsistema paesistico-ambientale Monte Cetona. (art. 20 del Piano Strutturale).
- Subsistema paesistico-ambientale della catena dei Poggi. (art. 21 del Piano Strutturale).
- Subsistema paesistico-ambientale dell'insediamento preistorico di Belverde. (art. 22 del Piano Strutturale).
- Paesaggio agrario periurbano di alto valore storico – ambientale (art. 24 del Piano Strutturale).
- Sistemi insediativi (art. 5 del Piano Strutturale)
- Aree di Pertinenza dei centri urbani, degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici. (art. 57 del Piano Strutturale)

In questi casi le linee elettriche dovranno essere interrato, cercando di seguire quanto più possibile il tracciato della viabilità esistente.

Nel caso in cui, per motivi esplicitamente di ordine tecnico – funzionale, l'interramento delle linee non fosse attuabile, dovrà essere predisposta una adeguata documentazione progettuale, al fine di dimostrare e consentire una sufficiente valutazione delle conseguenze paesistico – ambientali dell'intervento.

Art. 45 Impianti e servizi per le telecomunicazioni

Nella localizzazione e realizzazione di tali impianti nel territorio aperto e nelle zone urbane il Regolamento Urbanistico fa proprie le indicazioni e prescrizioni contenute nel "Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti di telefonia mobile e di diffusione radiofonica e televisiva e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ai sensi della D.C.R.T. n°12 del 16/01/2000 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°34 del 26/04/2004.

Relativamente all'area in località "Il Varco" (Tav. 03) le apparecchiature già in funzione o da insediare potranno essere di proprietà e gestione di enti pubblici o di privati; in ogni caso dovrà essere dimostrata la necessità e il pubblico interesse, anche in rapporto alle normative vigenti per la regolamentazione delle telecomunicazioni.

I manufatti illegittimamente realizzati dovranno essere demoliti.

Qualsiasi intervento di nuova realizzazione è subordinato alla predisposizione ed approvazione di un piano di recupero unitario e contestuale di iniziativa pubblica o privata teso ad un riordino generale dell'area individuata nella TAV. 03 con apposita perimetrazione di colore blu.

Tale recupero unitario dovrà avvenire secondo quelli che sono i principi già espressi dall'art. 73 della legge regionale 1/2005.

Nel caso di iniziativa privata, le proposte di piani di recupero possono essere presentate anche da parte dei proprietari nelle porzioni, rispetto all'intera zona, previste dagli artt. 30, comma 1, legge 457/1978 e 9 della legge regionale 59/1980. Decorso due anni dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia stato presentato il Piano, sulla base di quanto stabilito dall'art.66 della L.R. 1/2005, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi all'interno di detto piano attuativo, potranno costituire un consorzio per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento, con le modalità stabilite al presente articolo, e del conseguente schema di convenzione. Il Comune inviterà i proprietari non aderenti al consorzio di cui sopra ad attuare le indicazioni del Piano mediante l'adesione alla

convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, il Comune procederà a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Detta procedura dovrà essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il nuovo termine, rientreranno fra i beni soggetti ad espropriazione quelli all'interno del perimetro del Piano in possesso dei proprietari non aderenti al consorzio.

Il piano dovrà contenere tutte le indicazioni relative alle infrastrutture viarie, alla individuazione delle aree di intervento, alle normative riguardanti ogni aspetto della realizzazione dei manufatti stessi e della sistemazione generale sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Tale piano attuativo dovrà avere ad oggetto come unità minima di intervento l'intera zona in esame, così come risulta dalla previgente Variante al P.R.G. approvata con delibera n.18 del 20/03/2001 e dal vigente "Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti della telefonia mobile e di diffusione radiofonica e televisiva e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ai sensi della D.C.R.T. n°12 del 16/01/2002".

Inoltre, il piano di recupero dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- a) preliminarmente alla agibilità e/o utilizzazione di qualsiasi nuovo apparato è la demolizione delle strutture esistenti non regolarmente autorizzate;
- b) tutte le apparecchiature ricetrasmittenti dovranno essere concentrate su due tralicci metallici di altezza massima di ml. 30,00 oltre ad un pennone di altezza massima di ml.10,00. Quest'ultimo non potrà avere una sezione superiore a cm. 80 x 80 comprese le apparecchiature installate. Tali tralicci dovranno trovare base su un edificio interrato destinato ad ospitare le attrezzature ed apparecchiature necessarie al funzionamento e gestione di quegli apparati ricetrasmittenti. L'edificio in questione non dovrà avere superficie coperta superiore a mq. 300,00 e altezza interna massima di ml. 3,50. L'edificio dovrà essere sostanzialmente interrato; potrà emergere dalla linea di terra non più di ml. 1,00; la distanza dai confini minima dovrà essere di ml.5,00. Tale edificio dovrà essere realizzato all'interno dell'area individuata in cartografia con apposito retino e campitura di colore giallo.
- c) La realizzazione della viabilità interna di servizio e di tutti i piazzali necessari dovrà essere improntata alla assoluta necessità e al minimo grado invasivo. La superficie di tale area dovrà essere permeabile e trattata in terra battuta e stabilizzato.
- d) Le recinzioni dovranno essere metalliche, a rete o grigliate, senza pannellature opache e non superare l'altezza massima di ml. 3,00.
- e) La parte emergente dell'edificio dovrà essere rivestita in pietra locale.
- f) Tutta l'area dovrà essere oggetto di uno studio ambientale finalizzato alla migliore integrazione con il

paesaggio ed il contesto naturale circostante, attraverso l'utilizzazione di piante e cespugli autoctoni e della stessa specie e con le medesime caratteristiche di quelli circostanti.

In particolare le aree che saranno bonificate dopo la demolizione prevista di parte delle installazioni esistenti, dovranno essere rinaturalizzate e integrate con il contesto limitrofo.

- g) E' fatto assoluto divieto con i presenti interventi di ridurre le aree di prateria.
- h) E' richiesta la predisposizione di un progetto specifico di mitigazione dell'impatto che l'attività di cantiere potrà avere sul contesto ambientale circostante. Tale progetto dovrà valutare anche la possibilità di riutilizzare il materiale di risulta dello scavo per la realizzazione dell'edificio, per il rivestimento dello stesso. Dovrà inoltre indicare le modalità per ottimizzare e ridurre al massimo le operazioni di trasporto, carico e scarico dei materiali necessari alle lavorazioni nell'area di cantiere e di conseguenza il transito dei mezzi pesanti all'interno dell'area boscata del SIR (Sito di Interesse Regionale) del Monte Cetona.
- i) Trovandosi l'area all'interno del SIR e pSIC del Monte Cetona, detto piano attuativo dovrà tenere conto anche di quanto stabilito nella relazione d'incidenza appositamente predisposta per questa previsione urbanistica e allegata al Regolamento Urbanistico.
- j) Il piano di recupero dovrà essere corredato da specifica Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art. 5) ed Allegato G del DPR n° 327/1997 e dell'art. 15) della L.R. n° 56/2000 che dimostri la compatibilità degli interventi, l'adeguatezza della modalità di esecuzione, delle cautele e misure di minimizzazione degli impatti ivi previsti.

Il piano attuativo dovrà, oltre che rispettare i punti prima descritti, essere corredato da un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con adeguate garanzie fidejussorie con il quale il concessionario si impegna fra l'altro, al rispetto delle modalità esecutive, all'assunzione degli oneri di manutenzione delle aree e della viabilità di accesso, anche esterne all'area in questione, ai tempi limitati di mantenimento dei manufatti e alle conseguenti opere di demolizione, rimessa in pristino e recupero ambientale ed eventualmente cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

Visto il protocollo d'intesa tra il Comune di Cetona ed il Comune di Sarteano approvato con delibera di Giunta Comunale n°186 del 09/11/2006, la procedura di approvazione del piano di recupero dovrà avvenire secondo quanto previsto dagli artt. 21 e sgg. della L.R. 1/2005 per gli Accordi di pianificazione, attraverso la indizione da parte del Comune di Cetona di una Conferenza dei Servizi.

Relativamente a interventi su manufatti già esistenti e legittimati da appositi atti amministrativi sono ammessi (anche senza la predisposizione del Piano di Recupero, secondo quanto previsto dall'art.27, comma 4, legge 457/1978) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumenti di volumetria, di superfici, e senza

l'inserimento di elementi accessori.

Salve le previsioni generali della normativa in materia edilizia e le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio comunale, per ogni intervento che sia eccedente la manutenzione ordinaria, dovrà essere predisposto un apposito progetto che, nel rispetto delle prescrizioni tecniche sopraindicate, fornisca un esauriente rilievo dello stato attuale dei luoghi, indichi le caratteristiche dei manufatti da realizzare, dimostri la indispensabilità e la congruità delle soluzioni tecniche proposte, evidenzi le soluzioni relative alla viabilità e all'accesso alle parti interessate dal progetto con le necessarie connessioni alle altre aree e attrezzature, specifichi le opere di sistemazione ambientale previste e proponga lo schema di Convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:
Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

EXTRAURBANO IT.1

Art. 46 Classificazione acustica del territorio comunale

Il Regolamento Urbanistico fa proprio il "Piano di classificazione acustica del territorio comunale e delle attività rumorose" con la relativa classificazione acustica del territorio comunale approvati con delibera di Consiglio Comunale n°18 del 18/03/2005. Inoltre recepisce le indicazioni e prescrizioni contenute nel relativo Regolamento di Attuazione.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I – Disciplina del territorio agricolo

Art. 47 Norme generali

Le presenti norme relative alle zone agricole attuano le disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle indicazioni contenute negli atti di pianificazione relativi al P.T.C. della Provincia di Siena e al Piano Strutturale del Comune di Cetona.

Esse conserveranno efficacia fin quando non saranno state modificate in modo sostanziale le citate norme regionali e del P.T.C. provinciale; in tal caso continueranno ad applicarsi solo nei limiti in cui saranno state

fatte salve da quella normativa di livello superiore.

Le presenti disposizioni valgono su tutto il territorio comunale ad esclusione di quelle aree contenute all'interno dei perimetri del Sistema insediativo e delle specifiche aree a destinazione non agricola (Tav. 03) individuate nel presente Regolamento Urbanistico.

Art. 48 Articolazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo è suddiviso in due distinte aree: a prevalente e ad esclusiva funzione agricola.

Tale suddivisione è evidenziata nelle Tav. U08 del Piano Strutturale. All'interno di tali aree vige quanto stabilito dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della L.R. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni, con le specificazioni e limitazioni che seguono, mutate dalle prescrizioni ricavabili dal Piano Strutturale.

Art. 49 Tipi di intervento possibili in zona agricola

Nelle zone agricole sono ammessi i seguenti interventi:

A – Nuova edificazione:

- a1 – residenza agricola;
- a2 – strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);
- a3 – strutture pertinenziali per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine, maneggi);
- a4 – serre ed altri manufatti provvisori e precari.
- a5 – serre permanenti .

B – Recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente

- b1 – residenza agricola e non;
- b2– strutture a servizio del fondo (annessi agricoli quali edifici per la rimessa dei prodotti e macchine, stalle per gli allevamenti zootecnici e simili);
- b3– Strutture per funzioni integrative dell'attività agricola (luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio).
- b4– Strutture per funzioni compatibili con l'attività agricola: ristorazione e case vacanza.

Le aziende agricole, per realizzare nuovi edifici rurali, devono raggiungere le superfici fondiarie minime previste dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Nelle zone a PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA sono ammessi i seguenti interventi:

A) Per le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime:

a1, a2, a3, a4, b1, b2, b3, b4.

Gli interventi di cui ai punti a1, a2, a3, a4, e b1, b2, b3, b4 nel caso vi sia cambio di destinazione d'uso, sono ammessi previa presentazione ed approvazione del PMAA.

Per gli altri casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

B) Per proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime:

a4, b1, b2, b3, b4.

Per questi casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

Per le proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime ma raggiungono le superfici minime stabilite dall' art. 59 è ammesso l'intervento:

a2 (con le limitazioni stabilite dallo stesso art. 59)

Tale intervento potrà essere attuato previa approvazione del Piano Agronomico di cui all'art. 60.

Nelle zone ad ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA sono ammessi i seguenti interventi:

A) Per le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime:

a1, a2, a3, a4, a5, b1, b2, b3, b4.

Gli interventi di cui ai punti a1, a2, a3, a4, a5 e b1, b2, b3, b4 nel caso vi sia cambio di destinazione d'uso sono ammessi previa presentazione ed approvazione del PMAA.

Per gli altri casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

B) Per proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime:

a4, b1, b2, b3, b4.

Per questi casi l'attuazione avverrà con intervento diretto, secondo le procedure di Legge e le specificazioni contenute nei relativi articoli delle presenti NTA.

Per le proprietà che non raggiungono le superfici fondiarie minime ma raggiungono le superfici minime stabilite dall' art.59 è ammesso l'intervento:

a2 (con le limitazioni stabilite dallo stesso art. 59)

Tale intervento potrà essere attuato previa approvazione del Piano Agronomico di cui all'art. 60.

Relativamente alle Regole insediative e alle Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si fa riferimento ai seguenti articoli delle presenti NTA:

art. 51 "Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo"

art. 57 "Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero"

art. 59 "Strutture a servizio del fondo per proprietà che non raggiungono i minimi aziendali"

Relativamente al riuso del patrimonio edilizio esistente e alle relative modalità di intervento si fa riferimento ai seguenti articoli delle presenti NTA:

art. 52 "interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola";

art. 54 "interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli"

Tutte le proprietà che raggiungono le superfici fondiarie minime, sia in zona a prevalente che ad esclusiva funzione agricola, in sede di predisposizione di PMAA dovranno individuare l'isola ecologica aziendale come previsto dall'art. 53 delle presenti NTA.

Art. 50 Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) firmato da tecnico abilitato, dovrà essere predisposto secondo i modelli, le procedure e i contenuti indicati dall'art. Q3 e Q4 del PTC Provinciale e dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 03/01/2005 n°1. Dovrà tenere inoltre conto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle normative relative ai Subsistemi paesistico-ambientali, in quelle relative alle Emergenze del Paesaggio Agrario, alle Aree di Pertinenza, alle Aree Tartufigene e alle Aree di interesse archeologico (TITOLO V, CAPO III e IV delle presenti Norme).

Per quanto riguarda le superfici fondiarie minime si fa riferimento all'Art. Q8 del PTC provinciale.

Per quanto riguarda la Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo, si fa riferimento all'art. Q7 del PTC provinciale.

Per quanto riguarda gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale, si fa riferimento a quanto disposto agli artt. 95) e 96) c.1 delle Norme del PTCP, dall'art. 42) c.8 delle L.R. 1/2005 e dall'art. 9), comma 8 e 12 del Reg. Attuativo n° 5/R/2007.

Ai sensi della L.R. n°1 del 03/01/2005 i P.M.A.A. che comportino interventi edilizi di nuova edificazione in zone agricole con volumetrie superiori a 200 mc. si configurano come piani attuativi.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con volumetrie < 200 mc interessanti il patrimonio edilizio non schedato si rende necessaria la verifica preventiva dell'U.T.C. e l'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 51 Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo

Le nuove costruzioni dovranno attenersi a quanto stabilito dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 3/01/2005 n°1, a quanto indicato di seguito relativamente alle caratteristiche edilizie e morfologiche.

Regole insediative

- Ubicare gli interventi proposti nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio.
- Favorire l'insediamento nelle vicinanze delle infrastrutture viarie e di servizio esistenti.
- Localizzare e configurare i nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati esistenti anche in deroga alla normativa comunale di riferimento per le distanze.
- Adottare tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive tipiche e prevalenti della zona, dell'intorno e del più ampio contesto ambientale.
- Ottimizzare l'inserimento dei manufatti in rapporto al sistema delle acque superficiali e sotterranee in base alla rete scolante e più in generale in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
- Prevedere l'inserimento di filari di alberature e masse di vegetazione adeguate alla schermatura dei nuovi manufatti.

Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza.

Snp massimo 110 mq.

- altezza massima corrispondente a 2 piani con altezze interne non superiori a ml. 2,80 ; 1 piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre ml.1,00;
- massima semplicità di impianto volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari);
- prospetti lineari, privi di sfalsamenti, aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali;
- divieto di terrazze in aggetto;
- divieto di realizzazione di terrazze a tasca;
- paramenti murari in pietra locale o finiti con intonaco a calce colorato in pasta con terre naturali e ossidi e applicato con tecniche tradizionali.

- coperture in laterizio a coppi , vecchi o invecchiati, e tegole in forma di capanna o padiglione;
- gronde realizzate con mensole di legno e mezzane con la medesima pendenza del tetto in continuità con esso.
- non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di finitura delle gronde.
- canali e discendenti per lo smaltimento delle acque meteoriche da realizzarsi esclusivamente in rame, con terminali in ghisa o in acciaio.
- infissi di legno naturale oppure verniciato con colore da concordare con l'amministrazione comunale;
- non è ammesso l'uso di avvolgibili.
- non sono ammessi persiane e sportelloni sul filo esterno della facciata. Eventuali chiusure esterne potranno essere ammesse solo all'interno del vano di apertura, in modo tale da mantenere integra la forma di porte e finestre;
- i comignoli dovranno essere dello stesso materiale usato per il rivestimento dei tamponamenti di facciata.

Le nuove abitazioni dovranno essere dotate di :

- Cisterne o vasche interrate di dimensione compresa tra 0,3 e 0,5 mc. per ogni mq. di superficie coperta al fine di recuperare l'acqua piovana ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L. 36/94;
- Lo smaltimento dei reflui fuori fognatura dovranno essere effettuati con trattamento appropriato come definito al punto 3), comma 4) dell' Allegato 5) al D.Lgs n° 152 del 11 / 05 / 1999 e successive modificazioni e integrazioni così come attuato con la L.R. n° 64 del 21 / 12 / 2001 e relativo Regolamento approvato con Deliberazione P.G.R. n° 28 / R del 23 / 05 / 2003.
- Impianti duali in ogni caso.

Le pompe di calore eventualmente utilizzate per il condizionamento estivo dovranno prevedere l'utilizzo del calore residuo per il riscaldamento dell'acqua sanitaria

E' suggerito l'uso di fonti energetiche rinnovabili quale il solare fotovoltaico.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture del nuovo edificio all'interno delle coperture o delle pareti o a terra e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico – ambientale.

Caratteristiche tipo-morfologiche e architettoniche dei nuovi annessi agricoli.

- non dovranno superare ml. 5.0 di altezza e dovranno avere un unico piano.
- la muratura esterna potrà essere realizzata in pietra locale e/o intonaco oppure in legno.
- per quanto riguarda la finitura delle gronde e dei relativi canali di gronda, valgono le indicazioni relative alle residenze.
- gli infissi dovranno essere realizzati in legno naturale e verniciato o in ferro verniciato con colore da concordare con l'Amministrazione comunale;

- le coperture dovranno essere realizzate in laterizio a coppi, vecchi o invecchiati, e tegole evitando falde contrapposte sfalsate;
 - dovranno essere previste e indicate nel progetto alberature già di notevole altezza e masse vegetazionali da impiantare per la schermatura dei nuovi manufatti;
 - nelle zone ad esclusiva funzione agricola sono consentite strutture prefabbricate con elementi di tamponamento da tinteggiare con colore da concordare con l'Amministrazione comunale;
 - nelle zone a prevalente funzione agricola sarà possibile l'uso di strutture prefabbricate che dovranno essere tamponate con murature in pietra locale e/o intonaco oppure in legno. E' consentita anche l'intonacatura dei paramenti murari con coloriture a calce da concordare con l'Amministrazione Comunale. Potranno essere consentite deroghe ai limiti di altezza e alle prescrizioni relative alle coperture, per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate, silos, e altri impianti agricolo-industriali assimilabili, previa dimostrazione della specifica necessità.
- E' comunque vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo.

Art. 52 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso
agricola

Su tale patrimonio edilizio sono consentiti con attuazione diretta i seguenti interventi che non comportino la modifica della destinazione d'uso:

- a) - manutenzione ordinaria
- a1) - manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo
- d1) d2) d3) - ristrutturazione edilizia

Sono altresì consentiti, con esclusione degli edifici oggetto di specifica schedatura ed individuati nelle Tavv.05, trasferimenti di volumetrie con contestuali opere di demolizione della quota da trasferire, nei limiti del 10% del volume degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della ex LR 64/95 con un massimo di 600 mc. di ricostruito, e un'altezza massima non superiore a quella del fabbricato principale esistente.

Saranno inoltre consentiti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mc. 100 per gli edifici ad uso abitativo purchè non comportino aumento delle unità abitative e non superino la complessiva Snp di mq. 150,00.

Sono altresì consentiti, per gli annessi agricoli, ampliamenti una tantum del 10%, con il limite massimo di

300 mc.

Quanto indicato ai punti precedenti vale per gli edifici preesistenti alla data di entrata in vigore della ex LR n° 64/95“ e che non siano individuati nelle classi I, II e III secondo quanto previsto dall’art. 16).

Oltre questi limiti dovrà essere predisposto un apposito PMAA secondo quanto previsto agli Artt. Q3 e Q4 del PTC provinciale.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati con caratteristiche edilizie e morfologiche, uso dei materiali costruttivi e dotazione di impianti per il contenimento del consumo idrico ed energetico come specificato nel precedente art.51..

Non è consentita la realizzazione di logge porticati, terrazze a tasca ed in aggetto.

Al fine di mantenere intatti i caratteri architettonici degli edifici è consentito derogare dai rapporti minimi di illuminamento, senza comunque scendere al di sotto di 1/14.

Le destinazioni d’uso degli edifici oggetto degli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere garantite da uno specifico atto unilaterale d’obbligo della durata di venti anni, limitatamente agli interventi di cui ai punti c), d) e a tutti gli interventi che comportino aumento delle volumetrie.

Per gli edifici oggetto di specifica schedatura, individuati nelle Tavv. 05 valgono le categorie di intervento previste all’Art. 16 delle presenti Norme.

E’ comunque vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici, che non siano giustificati in funzione delle esigenze della conduzione agricola o che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo.

Art. 53 Isole ecologiche aziendali

Al fine di salvaguardare il suolo e le falde acquifere dall’inquinamento, le aziende agricole che raggiungono le superfici fondiarie minime dovranno, in sede di presentazione del PMAA, individuare un annesso o un’area all’interno dell’ azienda da destinare a :

- Manutenzione mezzi e attrezzature;
- Lavaggio mezzi;
- Deposito carburanti e sostanze inquinanti (pesticidi);
- Stoccaggio rifiuti speciali e tossici nocivi

L’annesso o l’area individuati, per essere considerati isola ecologica aziendale, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione impermeabile;
- Sistemi di contenimento di eventuali sversamenti attraverso apposite cisterne;

- Locali chiusi e ben areati per il deposito di sostanze inquinanti ai sensi di Legge.

Quanto sopra vale soltanto per quelle aziende agricole che svolgono le attività sopra descritte all'interno della proprietà.

Art. 54 Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola o per il quale è prevista tale variazione sono consentiti in attuazione diretta i seguenti interventi:

- a) - manutenzione ordinaria
- a1) - manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo
- d1) d2) d3) - ristrutturazione edilizia.

Sono altresì consentiti ampliamenti una tantum per l'adeguamento igienico funzionale nei limiti di mc. 70 di volume, limitatamente agli alloggi che attualmente non superino mq. 80,0 di Snp e preesistenti alla data di entrata in vigore della ex Legge Regionale 64/95 e che non siano individuati nelle classi I, II e III secondo quanto previsto dall'art. 16).

E' inoltre consentita la creazione di nuove unità abitative mediante suddivisione di preesistenti abitazioni, a condizione che le nuove unità risultino avere una Snp di almeno mq. 65,00.

Gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati con caratteristiche edilizie e morfologiche, uso dei materiali costruttivi e dotazione di impianti per il contenimento del consumo idrico ed energetico come specificato nel precedente art.51.

Non è consentita la realizzazione di logge porticati, terrazze a tasca ed in aggetto.

Al fine di mantenere integri i caratteri architettonici degli edifici è consentito derogare dai rapporti minimi di illuminamento senza comunque scendere sotto 1/14.

E' vietata la realizzazione di volumi interrati e fuori terra, anche destinati a locali tecnici, che non siano giustificati in funzione delle esigenze della conduzione agricola che eccedano in qualunque misura i limiti volumetrici previsti nel presente articolo, ad eccezione degli ampliamenti previsti nel presente articolo.

Su tale patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a)- residenza non collegata alla conduzione dei fondi agricoli;
- b)- attività pubbliche o di interesse pubblico a carattere sociale o culturale senza fini di lucro;
- c)- attività ricettive come individuate alla L. R. 23.03.2000 n° 42 e considerabili compatibili con l'attività agricola;

- d)- attività di ristorazione, come piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive ed il tempo libero (piscine e maneggi) ;
- e)- attività artigianali, artistiche, sociali e culturali, da considerarsi compatibili con l'attività agricola;
- f)- attività sportive e per il tempo libero (piscine e maneggi), che non siano già pertinenze di strutture esistenti, per le quali è ammessa anche la realizzazione di nuove volumetrie strettamente connesse a tali attività.
- g) Si prescrive che vengano previsti spazi di adeguata dimensione da destinare alle attività di gestione dell'area di pertinenza.

Art. 55 Cambio della destinazione d'uso

Il cambio della destinazione d'uso è disciplinato dall'art.45 della L. R. 01/2005 e successive modificazioni e integrazioni ed è assentito anche in assenza di opere edilizie, previa richiesta di concessione o denuncia di inizio attività, ai sensi della normativa vigente in materia.

La destinazione d'uso in atto è definita con le procedure di cui all'art. 59 della L.R. 2/01/2005 n° 1 e successive modifiche e integrazioni.

Sono considerati cambi di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, i passaggi dall'una all'altra delle categorie individuate dall'art 59 della L.R. 01/2005:

- Residenziale
- Industriale e Artigianale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Direzionale
- Di servizio
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di Legge

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una Unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'Unità stessa o comunque oltre mq.30, ottenuti anche con interventi successivi.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso a residenza, potranno avvenire soltanto per immobili di superficie utile pari o superiore a mq. 65, così come in caso di suddivisione di più unità abitative.

La individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano la destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agrario.

In tal senso la perimetrazione della suddetta area deve tenere conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico;
- della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata nel Catasto leopoldino

Al fine di attenuare le cesure con il circostante paesaggio agricolo, le recinzioni, ove ritenute indispensabili, dovranno essere realizzate con siepi di essenze autoctone.

Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza da sottoporre a miglioramento ambientale.

Per la definizione degli spazi destinati a resede di edifici che mutano la destinazione agricola, sono individuate le pertinenze di tali edifici direttamente dagli organi tecnici del Comune in base ai criteri previsti dall'Art. Q6 del PTC con particolare riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate etc.) e alla conformazione particellare se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

In riferimento all'art.12 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. 1/2005 non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della ex L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PMAA ai sensi della ex L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni.

All'interno degli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola, dovranno essere individuati spazi sufficienti da destinarsi alle attività di gestione dell'area di pertinenza.

Art. 56 Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne

In questo caso il termine resede individua genericamente l'area circostante ai fabbricati senza alcuna sovrapposizione con l'area di pertinenza definita all'art.45 della LR. 01/2005 e le aree di pertinenza definite agli articoli 59 e 70 delle presenti norme.

- Per la recinzione dei resedi e delle aree esterne sono ammesse esclusivamente siepi costituite da specie locali. Eventuali reti o barriere di protezione dovranno essere comunque schermate da tali siepi. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml. 1,60.

Per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono ammesse recinzioni a palizzata di legno, a pali di legno e rete zincata. Eventuali cordonati in c.l.s. dovranno risultare completamente interrati.

Le richieste di autorizzazione a realizzare opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una

documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Ad esclusione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici, tutte le pavimentazioni dovranno avere carattere di permeabilità.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della L.122/89.

Nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso di edifici agricoli, si dovrà fare riferimento a quanto disposto dall'art. 12) del Regolamento di attuazione dalle L.R. 1/2005 e dall'art. 45 delle L.R. 1/2005.

Per eventuali interventi sulla viabilità poderal e forestale sono ammesse limitate opere di variante della viabilità esistente solo se effettivamente necessarie e tali da comportare un miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, oltre che contribuire alla regimazione delle acque e alla prevenzione dei fenomeni di incendio. Tali opere non dovranno produrre effetti negativi sull'equilibrio ambientale e paesaggistico; è altresì consentita l'apertura di piste per esbosco, ove autorizzate dagli uffici competenti.

Per quanto riguarda la viabilità storica, individuata dalla TAV. 03) le modifiche del tracciato devono essere strettamente limitate all'aggiramento di insediamenti poderali, in quei casi in cui la viabilità palesemente impedisce una adeguata e sicura utilizzazione degli immobili.

Art. 57 Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero

Sono definibili come tali quelle strutture, ad esclusiva destinazione privata, limitate a piscine e maneggi, di pertinenza di una residenza o di una attività turistico-ricettiva e/o agrituristica.

La progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Questa valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali che si intendono realizzare.

E' vietata l'edificazione di nuovi edifici a servizio di tali strutture. Quanto necessario per un corretto funzionamento delle stesse dovrà essere ricavato solo all'interno di edifici esistenti. Nel caso delle piscine è ammessa la realizzazione, quando non possa essere collocato in manufatti esistenti, di un locale tecnico che dovrà essere interrato ed avere le dimensioni massime di ml. 2,00 x 2,00 ed un'altezza massima di ml. 2,20 salvo diverse esigenze dimensionali specificatamente documentate.

La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca, quadrata o rettangolare non dovrà superare mq. 90; nel caso delle strutture agrituristiche tale dimensione potrà raggiungere i mq.120. In ambedue i casi, in tali superfici è compreso un eventuale fuori sagoma relativo alla creazione di gradini per la discesa, da ubicare su uno dei lati minori, di forma quadrata o rettangolare e di dimensioni tali da non superare 1/20 dell'intera vasca.

La vasca dovrà essere collocata nella pertinenza stretta dell'edificio; ove questo non sia possibile, per dimensioni e caratteristiche della stessa, è consentita una diversa collocazione purchè contigua ad altri eventuali manufatti edilizi, in modo da realizzare un insieme edificato organico e integrato, tenendo conto delle condizioni planoaltimetriche del luogo, delle complessive sistemazioni delle aree circostanti e degli allineamenti arborei. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito senza eccessivi movimenti di terra.

- le pavimentazioni esterne dovranno avere una larghezza massima di ml. 1, realizzate in pietra locale o cotto, limitatamente al formato rettangolare non lucidato e senza boiacatura nelle fughe; è possibile un aumento dell'area pavimentata fino alla profondità massima complessiva di ml. 3 in corrispondenza di uno dei lati minori.

il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro o compreso nelle tonalità verde acqua, escludendo l'uso di materiali lucidi e riflettenti; gli specchi d'acqua dovranno avvicinarsi alla configurazione delle tradizionali strutture agricole o da giardino (fontoni, peschiere etc.) sia per forma e tipologia dei materiali che per qualità cromatica dell'acqua.

- sono vietati elementi in cls prefabbricato nelle parti esterne o comunque visibili;

L'approvvigionamento idrico delle piscine non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale nè da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riaboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

Art. 58 Attività integrative della funzione agricola

Le attività integrative della funzione agricola sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.

Tali attività possono essere esercitate attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non più utilizzato a fini agricoli, destinati al sostegno produttivo e al servizio delle attività agricole, ivi comprese le funzioni legate alla fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

In dettaglio tali attività integrative si dividono in :

a) attività di servizio all'agricoltura intese come attività artigianali e commerciali strettamente connesse all'agricoltura, luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio.

Tali interventi dovranno dimostrarsi compatibili con i caratteri spaziali e architettonici delle strutture edilizie esistenti. A tal fine dovrà essere prodotta una idonea ed esauriente documentazione progettuale che permetta di valutare l'inserimento delle nuove funzioni e attività nel complesso edilizio esistente e nel contesto paesaggistico circostante.

- b) Attività di fruizione del territorio agricolo per il tempo libero intesa come quelle attività legate alla ristorazione e accoglienza, compatibili con la funzione agricola e con le strutture edilizie esistenti sino ad un massimo di 20 posti letto o 30 posti a sedere per le attività di ristorazione. Fanno parte di queste strutture piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, con possibili attrezzature di servizio pertinenziali per le pratiche sportive ed il tempo libero, specificatamente normate all'art. 57 delle presenti norme. Tali attività sono realizzabili esclusivamente attraverso operazioni di recupero di strutture esistenti, previa dimostrazione di compatibilità tra tali strutture edilizie esistenti e la loro nuova utilizzazione, attraverso una idonea ed esauriente documentazione che illustri adeguatamente le caratteristiche spaziali e architettoniche dei manufatti esistenti e le possibilità dell'inserimento delle nuove funzioni senza l'alterazione di quei caratteri e del contesto paesaggistico circostante.

**Art. 59 Strutture a servizio del fondo per proprietà che non costituiscono
azienda agricola**

Tali realizzazioni sono disciplinate dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) della L.R. 3/01/2005 n° 1. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni qualora risultino restrittive rispetto al testo del Regolamento Attuativo.

E' possibile edificare nuove strutture a servizio del fondo per quelle proprietà che non costituiscono azienda agricola non raggiungendo le superfici fondiarie minime (U.M.A.) previste all'art. Q.8 del PTC provinciale, alle seguenti condizioni:

Per proprietà con superficie da un minimo di mq. 5000 fino a 1/4 della superficie U.M.A.

- E' ammessa la costruzione di un annesso in legno di Slp mq. 25, previo impegno allo smantellamento entro anni 10 dalla installazione compresa la platea di appoggio, senza pagamento degli oneri urbanistici, senza Atto di vincolo della destinazione d'uso e senza P.M.M.A.

- Per la realizzazione di tali strutture sarà sufficiente una comunicazione all'Amministrazione comunale, presentata ai sensi del presente articolo, corredata da una semplice documentazione dalla quale risultino le superfici di proprietà, le caratteristiche della struttura e l'ubicazione nel territorio, corredata da esaurienti riprese fotografiche.

- Alla scadenza indicata l'autorizzazione potrà essere rinnovata soltanto se risulteranno immutate le condizioni originarie. Nel caso che tali condizioni vengano a mancare anche prima della scadenza, il manufatto dovrà essere ugualmente smantellato.
- I terreni, la cui superficie ha contribuito alla definizione della U.M.A. potranno essere trasferiti di proprietà ma non ulteriormente frazionati e comunque non potranno concorrere alla costruzione di nuovi annessi.
- L'annesso dovrà essere di semplice costruzione, a pianta rettangolare con un'unica apertura, su uno dei fronti minori, di larghezza non inferiore a ml.2,40. L'altezza massima misurata al sottogronda non dovrà superare ml. 2,40; la sporgenza di gronda non dovrà superare ml.0,30. Il manufatto potrà essere ancorato al suolo mediante opera in calcestruzzo per la realizzazione di una semplice platea. La copertura dovrà essere risolta con materiali leggeri metallici, ricoperti in guaina ardesiata di colore verde e/o materiali vegetali o comunque naturali (legno, cannicciati, scopi etc.)

Per proprietà con superficie compresa tra 1/4 e l'intero della U.M.A

- E' autorizzata la costruzione di un annesso in legno o in muratura di Slp mq. 35 , previa presentazione di un piano agronomico di cui al successivo art. 60.
- L'annesso dovrà avere pianta rettangolare con apertura, su uno dei fronti minori, di larghezza non inferiore a ml. 2,40. Eventuali finestre aperte sugli altri lati dovranno avere il davanzale ad una altezza minima di ml. 1,50 dal pavimento interno. L'altezza massima misurata al sottogronda non dovrà superare ml. 2,40; la sporgenza di gronda non dovrà superare ml. 0,30.
- Nel caso di manufatti in muratura, le pareti esterne potranno essere trattate con intonaco a calce colorato con toni terrosi neutri, a pietra faccia a vista o muratura mista, secondo le modalità delle costruzioni rurali tradizionali. La copertura dovrà essere in cotto (coppi e tegole) o comunque materiali naturali (legno, cannicciati, scopi etc.)

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture nel caso della preesistenza di altri manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla Slp ammessa.

Art. 60 Piano agronomico

Istruttoria dei Piani Agronomici

Il richiedente dovrà presentare all'Amministrazione comunale, allegata alla richiesta di concessione edilizia, un Piano agronomico dal quale si evinca la situazione attuale ed il programma del fondo in oggetto, in

relazione alle coltivazioni agricole ed alla dotazione di macchinari, su cui verrà espresso giudizio soltanto dagli uffici del Comune. Dovrà essere sottoscritto, preventivamente al rilascio del permesso di costruire, atto unilaterale d'obbligo il quale garantisca per un periodo di venti anni dal momento dell'ultimazione dei lavori il mantenimento degli impegni rappresentati nella stessa istanza di concessione e nel piano agronomico sopra descritto. Al termine di tale periodo i manufatti dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

E' comunque consentito il mantenimento dei manufatti nei seguenti casi:

- 1) Nel caso che sussistano le condizioni previa sottoscrizione di un nuovo atto unilaterale d'obbligo.
- 2) Nel caso che vengano modificate le norme del Regolamento purchè i manufatti risultino ad esse conformi o possano ad esse conformarsi.

Si specifica che, tenuto conto della ridotta entità dei fondi oggetto di domanda, dovranno essere vincolati a tale atto unilaterale d'obbligo tutti i terreni costituenti la proprietà posti all'interno dello stesso subsistema paesistico-ambientale, salvo gli eventuali terreni boscati censiti in distinte particelle catastali.

I terreni le cui superfici sono computate ai fini della edificazione di tali annessi rurali, non dovranno essere stati frazionati in epoca posteriore all'entrata in vigore della ex L.R. 64/95 e successive modificazioni.

Si specifica che la definizione dell'area di pertinenza di manufatti edilizi non costituisce frazionamento, per cui viene mantenuta inalterata la particella catastale interessata. La destinazione rurale del manufatto e gli impegni in ordine alle eventuali modifiche dell'assetto colturale e della dotazione di macchinari saranno confermati su atto unilaterale d'obbligo. Nel caso di proprietà che nel loro complesso raggiungano i limiti ma siano suddivise in fondi non confinanti ubicati in prossimità l'uno dell'altro, occorrerà dimostrare nel piano agronomico che la proprietà nel suo complesso mantiene una sua unità di conduzione tale da consentire l'individuazione di un centro operativo; nel caso in cui una proprietà sia costituita da più appezzamenti distanti tra loro che singolarmente raggiungono i limiti, l'eventuale richiesta di più annessi ubicati ciascuno sui vari appezzamenti, dovrà essere adeguatamente giustificata all'interno del Piano agronomico in cui si evidenzierà la necessità di disporre di più basi operative.

Specifiche per la redazione del Piano agronomico

Con il Piano Agronomico il tecnico abilitato, nel caso in cui le qualità colturali non corrispondano alle qualità catastali, attesterà la reale superficie delle varie colture in atto o in programma. In tal caso nell'atto d'obbligo il conduttore si impegnerà ad introdurre le effettive qualità catastali all'UTE. Nel caso di strutture preesistenti che non sia possibile o opportuno recuperare e/o ampliare, esse dovranno essere demolite prima della realizzazione del nuovo manufatto.

Nel Piano agronomico dovranno essere altresì indicate le modalità per l'adduzione idrica e per l'eventuale smaltimento dei reflui.

Eventuali linee di adduzione elettrica dovranno essere realizzate con cavo interrato fatte salve specifiche ed eccezionali esigenze valutate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 61 Serre provvisorie e permanenti

Nel caso di colture protette, le strutture poste a loro protezione si distinguono in:

- a) Piccole strutture provvisorie: basse coperture su singole piante o file, realizzate con materiale plastico, anche sorretto da archetti metallici o simili: possono essere realizzate senza alcuna comunicazione, tranne che nelle zone che lo vietino esplicitamente.
- b) Strutture precarie: tunnel o simili con scheletro in metallo od altro materiale asportabile, semplicemente ancorate a terra e copertura in P.V.C. che permangono per un periodo inferiore all'anno nello stesso sito. Tali strutture possono essere realizzate previa comunicazione al Sindaco se realizzate in territorio a prevalente funzione agricola; non dovrà essere fornita alcuna comunicazione nel caso di territorio ad esclusiva funzione agricola, tranne che nelle zone che lo vietino esplicitamente.
- c) Strutture permanenti: tunnel o serre costituite da struttura metallica, in muratura o in legname o materie plastiche e copertura in materie plastiche o vetro, che comunque restino posizionate per più annate agrarie nello stesso sito. Tali strutture, equiparate ad annessi rurali, potranno essere realizzate previa redazione di un P.M.A.A., solo nelle zone ad esclusiva funzione agricola, che dovrà indicare specificamente i tempi di utilizzazione ed il ripristino dello stato dei luoghi

Art. 62 Orti familiari destinati all'autoconsumo

Nel territorio aperto è ammessa l'attività ortiva destinata all'autoconsumo a condizione che vengano mantenute e tutelate le caratteristiche del territorio, dalla sua morfologia, al complessivo assetto del convogliamento e scolo delle acque, alla conservazione dei manufatti a tenuta del terreno e delle formazioni arboree e arbustive.

Sarà possibile delimitare le proprietà tramite palizzate in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente con telaio in legno o metallo.

Negli orti aventi superficie coltivata inferiore ai limiti indicati all'art. 59 si potrà realizzare un annesso agricolo con funzione di rimessa delle attrezzature nei seguenti casi:

- fino a 300 mq. di superficie effettivamente coltivata (a prescindere dal tipo di coltura praticata) non si potrà realizzare nessun annesso;

- da 300 a 1.000 mq. si potrà realizzare un annesso di mq. 6 di superficie;
- da 1.000 a 5.000 mq. si potrà realizzare un annesso di mq. 12 di superficie.

Tale annesso dovrà avere pianta rettangolare, dimensioni massime: alt: ml. 2,5, largh: ml. 2, prof: ml. 3 un solo finestrino dimensioni massime cm. 30 x cm. 50 ed altezza min. rispetto al piano terreno ml. 1,4, pendenza massima della copertura 30% e dovrà essere realizzato esclusivamente in legno. Il manufatto potrà essere ancorato al terreno con una modesta opera in calcestruzzo non strutturale e con la semplice funzione di livellamento del piano . Nei casi di particolare visibilità da luoghi panoramici dovranno essere applicate quinte vegetali di mascheramento e copertura.

La realizzazione sarà consentita previa comunicazione del proprietario, redatta con le medesime modalità descritte al precedente Art. 59 comma 2 .

Dovrà essere inoltre sottoscritto l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione, comunque fissato in un tempo non superiore a dieci anni.

La realizzazione di tali annessi non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione in quanto destinati alla rimozione.

Art. 63 Attività agrituristiche

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L. R. n°30 del 23/06/2003 e successive modifiche e integrazioni.

In riferimento all'art. 12 della suddetta legge, comma 2, è consentito il superamento del limite dei 30 posti letto (fatta salva l'approvazione della relazione agriturbistica che giustifichi la prevalenza della produzione lorda vendibile o, nel caso di zone svantaggiate, delle ore/lavoro degli addetti) che viene portato a 40 nei seguenti Subsistemi paesistico-ambientali:

- La catena dei Poggi;
- La collina coltivata;
- Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale.

Per quanto riguarda l'ospitalità in spazi aperti, oltre a quanto disposto e previsto all'art. 13 della suddetta legge regionale, l'attività è consentita nei sottoindicati Subsistemi paesistico-ambientali:

- La collina coltivata.
- Nel paesaggio periurbano di alto valore storico ambientale detta attività è consentita nei territori che si trovano sotto i 300 ml. s.l.m. previa analisi ambientale che evidenzi che non si introducono alterazioni paesaggistiche dalle visuali circostanti.

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 13 della suddetta legge regionale si prescrive che la sistemazione

delle aree da destinarsi a campeggio dovrà risultare, in ogni dettaglio, da una specifica progettazione delle infrastrutture tecnologiche e ambientali, relative ad ogni opera da realizzarsi, all'accesso dei mezzi, al loro stazionamento, all'approvvigionamento di acqua ed elettricità, allo smaltimento di ogni tipo di rifiuto e reflui; inoltre dovrà essere precisato l'inserimento dell'intervento nel contesto naturale, con indicazione del tipo di pavimentazioni, di sistemazioni del terreno, recinzioni, apparecchi di illuminazione e di arredo, sistemazione del verde.

Strutture di questo tipo già esistenti, in caso di ampliamento dovranno adeguarsi alle precedenti prescrizioni.

Al fine di preservare ovunque l'integrità del paesaggio e di evitare che tali attività siano causa di intrusioni dannose e permanenti di mezzi come roulotte, camper etc., non è ammesso lo stazionamento nello stesso sito per un tempo superiore a 45 giorni nell'arco dell'anno.

La realizzazione di eventuali piscine e altre strutture complementari alle attività agrituristiche è disciplinata dall'art. 57 delle presenti Norme.

CAPO II – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali del territorio agricolo. Emergenze del paesaggio agrario, aree di pertinenza e aree di interesse archeologico.

Art. 64 Tessitura del paesaggio agrario

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.

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.

La tessitura del paesaggio agrario, come ricavabile dalla TAV. U08 del Piano Strutturale, è stata suddivisa in:

- Maglia fitta
- Maglia media
- Maglia larga

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

In ognuna delle tre diverse situazioni dovranno essere seguite, in sede di redazione dei PMAA, le specifiche prescrizioni di seguito descritte.

- 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 podereale e dalla marcatura dei confini.

In questi casi si prescrive:

- 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.
- La conservazione e valorizzazione della rete della viabilità agraria, il recupero di colture abbandonate, eliminando processi invasivi del bosco e ripristinando le opere di sistemazione del suolo legate a tali coltivazioni;
- La valorizzazione e riqualificazione della 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;
- Il mantenimento della 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;
- L'individuazione e la valorizzazione dei numerosi elementi puntuali disseminati nel territorio, quali fonti, pozzi, tabernacoli e piccole cappelle, fontoni, etc., come testimonianza della cultura materiale;
- La riqualificazione delle 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 (fossi di raccolta delle acque, siepi,

alberature, etc.), pur mantenendo evidenti confini naturali e la rete viaria poderale di riferimento;

In questi casi si prescrive:

- Tutela e mantenimento della condizione attuale;
- Attenuazione della 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; limitazione massima della tendenza alla scomparsa dei tracciati della viabilità poderale e nella riduzione della rete scolante;
- Tutela dei caratteri geomorfologici del territorio evitando spianamenti e rimodellamenti.

Zona a maglia larga:

Sono quelle parti del territorio caratterizzate da forti processi di alterazione della maglia originaria dei campi, attraverso:

- Grandi accorpamenti di colture;
- Scomparsa di gran parte del sistema di regimazione delle acque e della rete viaria poderale;
- Forte riduzione della superficie arborata;
- Scomparsa di importanti elementi caratterizzanti il paesaggio.

In questi casi si prescrive:

- Tutela e conservazione dei segni e delle testimonianze ancora presenti e riconoscibili sul territorio della tessitura agraria originaria;
- Reintroduzione, in caso di ulteriori trasformazioni colturali, di 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.

In sede di redazione dei PAMM dovrà essere presentato uno specifico elaborato cartografico nel quale dovranno essere indicati gli elementi significativi delle diverse tipologie di maglia prima descritte.

Nello stesso modo dovranno essere documentate le trasformazioni del paesaggio indotte dal PMAA che dovranno rispondere alle prescrizioni specifiche indicate per ogni tipo di maglia.

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. 65 Aree boscate

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nella Tavv. U08 del Piano Strutturale.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata

ciò che è definita tale nella Legge Regionale 39/2000 e successive modifiche ed integrazioni. Per queste aree sono stabiliti gli interventi vietati e quelli consigliati;

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.
- 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.
- In casi eccezionali e dietro valutazione degli organi competenti potranno essere impiantate specie forestali adatte alla prima colonizzazione di terreni poveri o rocciosi.
- 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 e all'interno della stessa proprietà, 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, ancorchè 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.).
- Particolare attenzione per cipressi, olmi ed altre specie gravemente minacciate.

Interventi prescritti

Per i fondi chiusi autorizzati che contengano al loro interno una superficie boscata classificata ai sensi dell'art.3 della L.R. 39/00 dovrà essere predisposto annualmente un Piano Operativo Antincendi Boschivi redatto da un professionista abilitato.

Nel Piano inviato al Comune entro il 30 Marzo di ogni anno dovranno essere indicati:

- Il responsabile e il personale incaricato del servizio di sorveglianza e spegnimento, i turni ed i numeri di reperibilità;
- I mezzi e le attrezzature impiegate;
- Le opere di prevenzione da effettuare;
- La planimetria con gli accessi del fondo;

E' facoltà del proprietario o del conduttore del fondo delegare agli Enti preposti ai sensi dell'art.70 della L.R. 39/00 le funzioni di cui al precedente comma 2; tale delega potrà essere effettuata a mezzo di una convenzione tipo predisposta dall'Ente competente.

Art. 66 Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico:

Calanchi

Si tratta delle parti del territorio, evidenziate nella Tav. U08 del Piano Strutturale, caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi. La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di forte connotazione paesaggistica e, al tempo stesso, luoghi di preminente interesse naturalistico.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Divieto di ogni forma di edificazione, compresa l'apertura di nuove strade anche campestri.
- Divieto di ogni forma di alterazione e rimodellamento, di escavazione e rinterro.
- Divieto della riduzione del perimetro dei calanchi da salvaguardare anche dalle azioni della pratica agricola, mantenendo congrue fasce di distacco.
- Divieto di manomissione e alterazione della vegetazione esistente.

Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, dovranno essere attuati sulla base delle "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica" contenute nella D.C.R. 10.05.1997 n. 155.

Art. 67 Pascoli e arbusteti

Si tratta di parti residuali del territorio tipiche delle zone di crinale, evidenziate nella Tav. U08 del Piano Strutturale, originariamente destinate a pascolo e sopravvissute al generale processo di espansione del bosco.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Tutela degli attuali assetti geomorfologici e vegetazionali.
- Divieto di rimboschimento.
- Divieto di ogni forme di edificazione, compresa l'apertura di nuove strade anche campestri.

Art. 68 Rete fluviale e dei corsi d'acqua. Aree golenali e boschi ripariali

Si tratta del sistema ambientale evidenziato nella Tav. U08 del Piano Strutturale come "Sistema idrografico e formazioni riparie" costituito dalla complessiva rete idrografica e dalle fasce contigue connotate dalla tipica vegetazione ripariale. Nell'insieme costituiscono una delle componenti essenziali del paesaggio.

All'interno di queste aree si prescrive:

- Divieto di ogni forma di edificazione e 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, purché ne sia studiato l'inserimento ambientale attraverso uno specifico progetto.
- Divieto di scavo e asportazione di ghiaia e sabbia sia nell'alveo che in golena, ad esclusione di quelle zone coperte da autorizzazione.
- Divieto, lungo i corsi d'acqua, per una fascia di almeno ml. 50 da ambo i lati, di spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo;
- Divieto di ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque;
- Divieto di interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi sommersi che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le altre autorità competenti;

- Divieto di qualsiasi immissione di acque nere nella rete fluviale;
- 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;
- 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 ambientale;
- 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;

Art. 69 Aree tartufigene

Si tratta di aree caratterizzate dalla produzione di tartufi. La loro valorizzazione e tutela è giustificata da motivazioni di ordine produttivo-economico, sia da motivazioni di ordine paesaggistico-ambientale essendo localizzate in corrispondenza di zone calanchifere, aree boscate o di formazioni riparali. Ai sensi della L.R. 14/04/1995, n.64, art.1, comma 4, sono state quindi individuate nel territorio agricolo le aree tartufigene rappresentate con apposita retinatura nelle Tav.07a e 07b e suddivise in:

- a) tartufaie produttive;
- b) tartufaie a bassa produttività.

Su tali aree, con esclusione delle parti di territorio ricadenti all'interno del perimetro delle UTOE, del sistema della viabilità principale (statale, provinciale e comunale) e dei resede degli edifici così come definito all'art. 55 delle presenti norme si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

Nelle aree di tipo a) non sono ammessi interventi che siano in contrasto con la salvaguardia, protezione ed incremento della produzione di tartufi, ovvero:

- 1) Cambio di destinazione d'uso del soprassuolo boschivo.
- 2) Movimenti di terreno che non siano strettamente necessari alla riapertura e/o pulitura dei corsi d'acqua o alla realizzazione di drenaggi e fossette laterali sempre dei corsi d'acqua.
- 3) Realizzazione di strade di qualsiasi tipo con esclusione di quelle finalizzate alla prevenzione degli incendi. Dovranno in ogni caso permettere, per quanto possibile, la continuità della vegetazione, la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali.
- 4) Le arature profonde oltre cm.30, sempre e solo comunque nei terreni per i quali sono già in atto, al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, coltivazioni che richiedano tale opera.
- 5) L'uso di diserbanti.

6) L'uso di concimi chimici e trattamenti antiparassitari al di sopra delle soglie ammesse dall'Allegato Tecnico del Programma Attuativo regionale del Regolamento C.E.E. n.2078/92, art. 2, lettera a) e successive integrazioni e modificazioni.

Dette aree sono soggette inoltre alle seguenti prescrizioni:

7) Nel caso di rimboschimento con nuove piantagioni dovranno essere utilizzate specie arboree idonee all'ambiente, fra quelle di seguito elencate:

Quercus petraea (rovere), *Quercus cerris* (cerro), *Quercus robur* (farnia), *Ostrya carpinifolia* (carpino nero), *Crapinus betulus* (carpino bianco), *Colylus vellana* (nocciolo), *Salix alba* (salice bianco), *Salix caprea* (salicone), *Tilia platyphyllos* (tiglio nostrano), *Tilia cordata* (tiglio selvatico), *Populus alba* (pioppo bianco), *Populus nigra* (pioppo nero).

8) Nel caso di recinzioni queste dovranno essere realizzate con pali di legno o reti zincate o plastificate colore verde, lasciando passaggi o scalette in legno per il superamento della recinzione in corrispondenza di percorsi di accesso esistenti ed in ogni caso a distanza non superiore a 200 metri uno dall'altro.

9) Nel caso di taglio del bosco e della vegetazione riparia dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Non sono ammessi, nello stesso anno, interventi di utilizzazione del soprassuolo accorpati con una superficie superiore ad ettari uno. Fra l'area tagliata o sfoltita ed un'altra dovrà essere lasciato un intervallo di almeno 500 metri lineari.

- Non possono essere utilizzate due porzioni di soprassuolo boschivo qualora non siano trascorsi almeno quattro anni dal taglio della porzione contigua di soprassuolo.

- In caso di sfoltimento, diradamento o avviamento a fustaia, dovranno essere rilasciate prioritariamente le essenze di cui al punto 7 del presente articolo.

- In caso di interventi di ripulitura, sfoltimento o altro dovrà essere curata l'asportazione e l'eventuale abbruciamento in altro luogo idoneo dei materiali di risulta con le modalità prescritte dalle disposizioni vigenti.

- Nella realizzazione degli interventi di ripulitura e di taglio in genere è vietato l'uso di mezzi pesanti e l'intervento dovrà essere effettuato a suolo asciutto.

- Fa obbligo al proprietario il taglio periodico della vegetazione arbustiva del sottobosco in particolare lungo strade e sulle rive dei corsi d'acqua.

Nelle aree di tipo b) non sono ammessi gli interventi e valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti, con la limitazione che quanto indicato ai punti 2), 3) e 7) si applica solo in presenza di soprassuoli boschivi e all'interno di una fascia di m.50 da ambo i lati dei corsi d'acqua di qualsiasi natura e tipo.

Gli interventi consentiti ai punti 2), 3), 7) e 8) sono ammessi previa autorizzazione del Sindaco. L'istanza di

autorizzazione dovrà contenere:

- Relazione tecnico illustrativa dell'intervento;
- Planimetria ubicativi dell'area di intervento;
- Documentazione fotografica.

Gli interventi consentiti al punto 9) sono ammessi previa Comunicazione al Sindaco con la sottoscrizione dell'impegno a rispettare quanto previsto dalla presente normativa.

Art. 70 Aree di pertinenza

Si tratta delle parti del territorio a forte valenza paesaggistica, che identificano il rapporto tra le diverse forme di insediamento umano e il territorio aperto. Tali aree sono evidenziate nella Tav. U05 del Piano Strutturale. Esse si riferiscono ai Centri urbani, agli Aggregati di edifici e ai Beni storico – architettonici.

Nel caso dei centri urbani identificati dalle UTOE, sono escluse dalle aree di pertinenza quelle parti di territorio oggetto di trasformazione; per quanto riguarda le altre, anch'esse comprese all'interno del perimetro delle UTOE, vale la normativa predisposta per le aree di pertinenza dei centri urbani. Ci si riferisce esplicitamente alle seguenti zone:

- Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia.
- Parco monumentale di Villa Terrosi.
- Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate.

Queste stesse parti di territorio concorrono alla determinazione della UMA, di cui all' art. 49 delle presenti Norme.

Il regolamento urbanistico fa proprie le indicazioni del Piano Strutturale e del PTC provinciale, articolando le Aree di pertinenza nei tre seguenti livelli di salvaguardia, derivati dal riconoscimento di differenti rapporti paesaggistici tra sistemi insediativi e territorio aperto:

AP.C.U. – Area di pertinenza dei Centri Urbani.

In queste Aree è vietata ogni forma di nuova edificazione con esclusione delle strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero, di cui all' art. 57 le presenti Norme, degli annessi rurali per proprietà

che non costituiscono azienda agricola, di cui all' art. 59 delle presenti Norme e dei manufatti a servizio degli orti familiari, di cui all' art. 62 delle presenti Norme.

AP.1 – Area di pertinenza degli Aggregati di edifici e dei Beni Storico architettonici di particolare valore architettonico e paesaggistico.

In queste Aree valgono le limitazioni indicate per le Aree di pertinenza dei Centri urbani (A.P.C.U).

AP.2 – Area di pertinenza degli Aggregati di edifici e dei Beni Storico architettonici.

In queste Aree valgono le limitazioni indicate per le Aree di pertinenza dei centri urbani (AP.C.U) tranne nel caso di nuove edificazioni, comprovate da apposito PMAA per le quali valgono le seguenti prescrizioni:

- Le nuove residenze agricole, dovranno essere costruite solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
- I nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di realizzarli in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'Area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;

Tutti gli interventi di nuova edificazione, per quanto riguarda le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche, dovranno fare riferimento a quanto stabilito all'Art. 51 delle presenti Norme.

Gli interventi di significativa trasformazione edilizio-urbanistica devono essere sottoposti a valutazioni specifiche di cui al Capo U, allegato 5, cap. 2, par. 2.5 2.6 del PTCP.

Art. 71 Aree di interesse archeologico

Si tratta di aree, evidenziate nella Tav. U02 del Piano Strutturale, sulle quali, in base a segnalazioni, rinvenimenti etc., è ipotizzabile la presenza di testimonianze e reperti archeologici.

In tali aree, ogni intervento di trasformazione del suolo potrà essere attuato soltanto previa comunicazione alla Soprintendenza archeologica della Toscana e al locale Museo civico per la preistoria del monte Cetona, al fine di accertare la presenza di materiali archeologici e la compatibilità delle azioni di trasformazione con la tutela dei suddetti materiali.

CAPO III – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali dei Subsistemi paesistico ambientali.

Art. 72 Disposizione generali

Il Regolamento Urbanistico assume e fa propri gli obiettivi e le prescrizioni contenuti al Titolo V, CAPO A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali, del Piano Strutturale.

Sulle base di tali obiettivi e prescrizioni, per ognuno dei Subsistemi paesistico – ambientali descritti nella TAV.U10 del Piano Strutturale, valgono i seguenti divieti, prescrizioni e limitazioni a quanto previsto ai Titoli precedenti, con esclusione delle zone individuate nella TAV. 03 del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 73 Subsistema paesistico - ambientale – Monte Cetona

- È vietata di norma ogni forma di nuova edificazione, con esclusione di alcuni limitati casi, riguardanti esclusivamente le aziende agricole riconosciute e già insediate alla data di adozione del Piano Strutturale.

In questo caso, sulla base di un PMAA, di cui all'art. 50 delle presenti Norme, sono consentiti interventi di nuova edificazione o come ampliamento delle strutture edilizie esistenti, o come nuove strutture ad esse fortemente relazionate, in ogni caso con le modalità costruttive e le regole insediative di cui all'art.51 delle presenti Norme.

- È vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, di cui all'art. 57 delle presenti Norme.

- È consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi.

- È consentita la realizzazione di punti di sosta legati al turismo escursionistico, anche dotati di piccole attrezzature di servizio costruite, solo a condizione che facciano parte di un progetto unitario per la valorizzazione dell'intero ambito del Monte Cetona e comunque legati all'iniziativa e sottoposti al diretto controllo dell'Amministrazione comunale,

- È vietata la realizzazione di serre provvisorie e permanenti di cui all'art. 61 delle presenti Norme.

- È vietata la realizzazione di nuove strade, anche campestri con esclusione delle piste tagliafuoco specificamente motivate.

- I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale. La

predisposizione di tali strutture sarà consentita soltanto a seguito di documentazione sufficiente che dimostri la loro piena integrazione nel paesaggio e l'assenza di ogni impatto negativo.

- Relativamente alla tutela e salvaguardia del patrimonio vegetazionale e faunistico, si prescrive:
- Verifica e/o adeguamento dei piani di gestione forestale agli obiettivi di conservazione del sito, in modo da garantire la conservazione delle fitocenosi di interesse regionale; la conservazione e l'incremento delle fasi mature e senescenti con salvaguardia di alberi di grosse dimensioni e marcescenti; la conservazione e il miglioramento qualitativo e quantitativo (ampliamento della superficie occupata) dei boschi misti mesofili e in particolare delle formazioni con tigli e aceri.

Si promuove inoltre :

- 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.

Tutti gli interventi all'interno dell'area del S.I.C. del Monte Cetona sono sottoposti alla predisposizione della valutazione d'Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e del D.P.R. 120/2003.

Art. 74 Subsistema paesistico-ambientale - La catena dei Poggi

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme. In caso di assenza di un vero e proprio centro aziendale, l'ubicazione dei nuovi edifici dovrà essere valutata in funzione delle compatibilità ambientali e caratteristiche del paesaggio, attraverso specifiche elaborazioni grafiche e fotografiche che dimostrano il loro corretto inserimento, comunque in adiacenza o in prossimità di un edificio esistente.
- È consentita la realizzazione di annessi rurali, anche per proprietà che non costituiscono azienda agricola (sotto i minimi UMA), purchè realizzati completamente in legno.

Art. 75 Subsistema paesistico-ambientale - L'insediamento preistorico di Belverde

- E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione comprese strutture pertinenziali per lo sport e il tempo

libero e la realizzazione di serre provvisorie e permanenti di cui all'art. 61 delle presenti Norme.

- Sono consentiti limitati interventi a condizione che siano inquadrabili in un progetto coerente di valorizzazione turistico – culturale dell'area archeologica e comunque legati all'iniziativa e/o sottoposti al diretto controllo dell'Amministrazione comunale. Il progetto dovrà essere esteso all'intero ambito comprendente il Centro servizi, l'area archeologica e i relativi percorsi di collegamento.

In particolare si prescrive di attivare opportuni interventi di integrazione e mitigazione paesistico-ambientale dell'edificio di recente costruzione del Centro servizi. Dovrà essere predisposto uno specifico progetto paesistico-ambientale che indichi un'idonea sistemazione delle aree aperte, la messa a dimora di masse arboree adeguate alla zona e tali da mitigare l'impatto visivo dalla viabilità principale, materiali idonei per pavimentazioni e arredi, etc.

Allo stesso modo, dovrà essere valutata la collocazione e integrazione dei manufatti costituenti la struttura didattica dell'Archeodromo e i relativi percorsi di collegamento e distribuzione dell'area archeologica.

Detti interventi dovranno essere sottoposti a valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5) ed Allegato G del DPR n° 327/1997 e dell'art. 15) della L.R. 56/2000.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale. La predisposizione di tali strutture sarà consentita soltanto a seguito di documentazione sufficiente che dimostri la loro piena integrazione nel paesaggio e l'assenza di ogni impatto negativo.

- Relativamente alla tutela del patrimonio archeologico dell'area si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 71 delle presenti norme ("aree di interesse archeologico").

Art. 76 Subsistema paesistico-ambientale - La collina coltivata

- Sulla base delle indicazioni contenute nei PMAA, di cui all'Art. 50 è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali esclusivamente in prossimità o in stretta adiacenza del centro aziendale esistente, comunque rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo-morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme. In caso di assenza di un vero e proprio centro aziendale, l'ubicazione dei nuovi edifici dovrà essere valutata in funzione delle compatibilità ambientali e caratteristiche del paesaggio, attraverso specifiche elaborazioni grafiche e fotografiche che dimostrano il loro corretto inserimento, comunque in adiacenza o in prossimità di un edificio esistente.

- È possibile derogare dalle prescrizioni di cui al punto precedente, solo in presenza di una adeguata e dettagliata documentazione progettuale che dimostri che, nel caso specifico l'alternativa proposta risulta

migliorativa, sotto il profilo paesistico-ambientale, di quella prevista dalla norma generale.

- I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale. La predisposizione di tali strutture sarà consentita soltanto a seguito di documentazione sufficiente che dimostri la loro piena integrazione nel paesaggio e l'assenza di ogni impatto negativo.

- Relativamente alle UTOE Benefizio (attività turistico - ricettive) e Palazzuolo (attività turistico – culturali) presenti all'interno di questo subsistema paesistico ambientale si vedano le prescrizioni contenute negli articoli relativi alle rispettive destinazioni.

**Art. 77 Subsistema paesistico-ambientale - Paesaggio periurbano di alto
valore storico-ambientale**

- È consentita la realizzazione di edifici rurali, sulla base delle indicazioni dei PMAA, di cui all'Art. 50 , per le proprietà che costituiscono azienda agricola (sopra i minimi UMA); per le proprietà che non costituiscono azienda agricola (sotto i minimi UMA) è consentita la realizzazione di annessi rurali, secondo le indicazioni dell'Art. 59 . In entrambi i casi dovrà essere dimostrata, attraverso una adeguata documentazione di verifica, la compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali, paesaggistici e la presenza

delle risorse essenziali (acqua e possibilità di smaltimento dei reflui); oltre a ciò dovrà essere dimostrata, con adeguata documentazione, l'impossibilità di localizzare le nuove strutture edilizie previste, al di fuori dei limiti del presente Subsistema paesistico-ambientale.

In ogni caso tali strutture edilizie dovranno essere realizzate rispettando e seguendo le regole insediative e le caratteristiche architettoniche e tipo -morfologiche specificate all'Art. 51 delle presenti Norme.

- I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale. La predisposizione di tali strutture sarà consentita soltanto a seguito di documentazione sufficiente che dimostri la loro piena integrazione nel paesaggio e l'assenza di ogni impatto negativo.

- Relativamente alle UTOE Il Boschetto (ambiti di recente formazione da integrare – R3) presente all'interno di questo Subsistema paesistico-ambientale si vedano le prescrizioni contenute nell' articolo relativo alla sua destinazione.

Art. 78 Subsistema paesistico-ambientale - La piana bonificata

- In riferimento alle indicazioni e prescrizioni del Piano Strutturale, relativamente alla necessaria tutela idrogeologica di questa parte del territorio, si rimanda alla apposita normativa di cui al TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO.

- Relativamente alle UTOE Lamaccia (attività turistico - ricettive) presente all'interno di questo subsistema paesistico ambientale si vedano le prescrizioni contenute nell'articolo relativo alla sua destinazioni.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE

Art. 79 Esatta delimitazione delle aree indicate dal Regolamento Urbanistico

Nell'attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, sarà possibile operare, senza che questo costituisca Variante al PRG, contenuti spostamenti del perimetro delle UTOE, degli Ambiti, delle Aree, delle Pertinenze etc., in sede di interventi diretti e strumenti attuativi, esclusivamente nel caso in cui le linee grafiche rilevabili sulle cartografie di Piano non coincidano perfettamente con gli elementi fisici leggibili sul territorio e identificabili come strade, fossati, recinzioni, manufatti costruiti, limiti tra colture agrarie etc.

Art. 80 Disposizioni transitorie: norme di salvaguardia

In attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R. n.1 del 03/01/2005. In particolare dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le previsioni del presente Piano.

ALLEGATO A)

Disciplina di intervento per gli “ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” e per gli edifici schedati del territorio extraurbano

A) Ambito di Applicazione

Per gli edifici all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" e per gli edifici sottoposti a schedatura nel territorio extraurbano, con le integrazioni e le limitazioni specificate all'art.20 valgono le seguenti norme che stabiliscono i criteri generali d'intervento sulle strutture murarie e sugli spazi esterni al fine di conservare e recuperare i valori storici, architettonici ed urbanistici dei centri abitati e degli insediamenti di antica formazione.

B) Interventi sulle coperture

Nel rifacimento del manto di copertura dovranno essere impiegate esclusivamente tegole in laterizio della tipologia di tegole piane e coppi disposti alla toscana (filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi) o con uso esclusivo di coppi (filari di coppi concavi e convessi). E' da escludere, salvo per edifici con tipologia industriale del passato, l'utilizzo di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole in laterizio del tipo piane, marsigliesi e portoghesi. E' obbligatorio, per quanto possibile, riutilizzare gli elementi del manto di copertura preesistente, inserendo in maniera alterna e casuale il materiale nuovo in sostituzione di quello non più recuperabile.

Nel restauro e nella costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Tali strutture dovranno essere quindi realizzate, a seconda del paramento murario esterno, in mattoni di recupero o anticati a faccia vista, pietra od in laterizio intonacato. Anche i torrini esalatori dovranno essere realizzati con le stesse forme e materiali dei comignoli.

Nel caso di nuova realizzazione di canne fumarie è vietato posizionarle aggettanti se previste su superfici esterne visibili dallo spazio pubblico. Quando è consentito realizzarle esterne dovranno essere rivestite con i medesimi materiali del paramento murario esterno del fabbricato. Saranno prese in esame soluzioni diverse, esterne ed in materiali anche non tradizionali (es. rame, acciaio, ecc.), purché inserite in un progetto generale del prospetto che dimostri un adeguato inserimento del manufatto nel contesto storico .

Nel restauro o nella ricostruzione di abbaini dovranno essere conservate le forme preesistenti ed utilizzate le stesse tecniche costruttive. Eventuali variazioni nella dimensione e nel posizionamento saranno permesse previa dimostrazione delle esigenze funzionali e del corretto inserimento nel contesto urbano.

E' consentita la realizzazione di lucernari previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali legate all'utilizzazione del sottotetto e del corretto inserimento della struttura nel contesto storico. E' escluso categoricamente l'uso di superfici a specchio.

Nel rifacimento delle coperture non è consentito realizzare terrazze a tasca.

Gli aggetti di gronda realizzati con tipologie e materiali tradizionali dovranno essere restaurati o ricostruiti simili a quelli preesistenti. Se ciò non fosse possibile o nel caso di distruzione di quanto preesistente, tutti i nuovi aggetti di gronda dell'edificio dovranno essere realizzati con dimensioni, forme, materiali e tecniche costruttive tradizionali. In particolare è vietato l'uso di travetti in cemento (anche se tinteggiati), di tavelloni o solettine in cemento armato (anche se intonacate).

Eventuali cornici modanate di sottogronda dovranno essere conservate e restaurate nelle forme e con le coloriture originarie.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame ed avere uno sviluppo circolare. Di norma i pluviali dovranno essere posizionali all'estremità della facciata prevedendone, se possibile, l'utilizzo anche per la facciata contigua; la parte terminale (ml.2,50) dovrà essere, se possibile, messa in opera sotto traccia.

Le antenne televisive e le antenne paraboliche, una per ogni edificio, dovranno essere poste in opera esclusivamente sulla copertura, preferibilmente sulla falda interna (quella non prospiciente la pubblica via) e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore dall'altezza emergente dal tetto. In caso di manutenzione straordinaria della copertura è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive. In particolare per le antenne paraboliche, queste dovranno essere sempre collocate sulla copertura in posizione defilata e presentare una colorazione che si integri il più possibile con quella del manto di copertura.

Non è consentito installare pannelli solari e impianti tecnologici in genere sulle falde delle coperture degli edifici all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero". In detti ambiti e relativamente alle unità esterne delle pompe di calore degli impianti di refrigerazione è consentita la loro posa in opera solo su prospetti non visibili in nessun caso dalla pubblica via o da spazi pubblici e posizionandoli all'interno di aperture preesistenti. Nel caso in cui tale soluzione non sia tecnicamente possibile potranno essere messe in opera anche su aperture prospicienti la pubblica via, solo se all'interno del vano dell'apertura e schermate con opportune strutture il cui disegno sia compatibile con il carattere della facciata.

Nel caso di edifici sottoposti a schedatura nel territorio extraurbano è consentita la messa in opera di pannelli solari con le modalità stabilite dall'apposito articolo delle presenti Norme tecniche di attuazione. Gli altri impianti tecnologici dovranno essere messi in opera sui prospetti di minore valore storico-architettonico.

C) interventi sulle facciate

Ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie negli edifici all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico-ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" di cui all'Art. 20 delle N.T.A..

C1) Edifici con prospetti ad intonaco

Intonaci

Gli edifici che hanno conservato gli intonaci originari dovranno mantenere tale tipo di finitura. Non è quindi di norma consentito ridurre a faccia vista gli edifici attualmente intonacati. Tale tipo di intervento, potrà essere valutato in sede di Commissione Edilizia, solo per edifici che presentino elementi architettonici di particolare rilevanza storico-architettonica e che comunque siano caratterizzati da un'articolazione compositiva. Non è consentito evidenziare in facciata elementi strutturali isolati quali archi di scarico, travi in legno, pietre, ecc.

I nuovi intonaci dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali. Si prescrive nella realizzazione dell'intonaco una malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia. Si esclude categoricamente l'uso di malta cementizia, di malta di calce idraulica artificiale e di rivestimenti plastici. Si consiglia la stesura dell'intonaco in tre strati (rinzafo, arriccio o intonaco vero e proprio, velo o fino).

L'intonaco dovrà essere realizzato su tutti i prospetti dell'edificio, sulle canne fumarie e sui volumi oltre gronda. In assenza di bugnato o di particolari tradizionali finiture al piano terra, l'intonaco dovrà essere realizzato fino alla quota del piano stradale. Nel caso di presenza di particolari lavorazioni plastiche ad intonaco quali cornici sottogronda, cornici marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., ove possibile saranno reintegrate o realizzate ex-novo con forme identiche a quelle originarie.

Coloriture

Tutti i prospetti degli edifici intonacati, compresi quelli laterali ed interni devono essere tinteggiati. Detta tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche e materiali tradizionali; in particolare è consigliata la tecnica a calce. Si esclude categoricamente l'uso di pitture lavabili e di tecniche da stendere a spatola (tipo graffiati).

Nel caso di edifici che conservano parti dell'intonaco originario, il colore da utilizzare sarà dedotto dalle tracce di coloritura rintracciabili nelle zone meglio conservate e protette dagli agenti atmosferici (sottogronda) ed a seguito di analisi stratigrafica eseguita anche con metodi empirici (raschiatura con spatola dei diversi livelli di tinteggiatura) che rintracci le diverse coloriture stese nel tempo sulla facciata.

Nel caso di preesistenti decorazioni cromatiche che evidenzino elementi architettonici (cornici marcapiano, riquadrature di aperture, lesene, ecc.) o di vere e proprie decorazioni pittoriche (cornici con ombreggiature, finti bugnati, finte finestre, ecc.) anche su singoli elementi residui, il progetto di nuova coloritura dovrà prevedere una loro integrazione in forme e dimensioni estesa all'intero modulo costitutivo l'apparato decorativo del prospetto.

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà essere valutata in sede di Commissione Edilizia previa presentazione di progetto, la realizzazione di riquadrature attorno alle aperture e di fasce marcapiano e marca affaccio.

Nel caso di edifici che attualmente non conservano tracce dell'intonaco originario, si potrà procedere, in base alle caratteristiche dell'edificio e del contesto circostante, seguendo due metodologie distinte, o portare a vista il sottostante paramento murario o realizzare una nuova intonacatura con tecniche tradizionali (vedi). Resta inteso che nel caso di ripristino di prospetto a faccia vista si dovrà procedere alla completa pulitura del paramento murario originario e alla sua struccatura con tecnologie tradizionali. Nel caso che sia valutato più opportuno intonacare la facciata, relativamente all'individuazione delle parti di prospetto da trattare con un'unica coloritura si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando nel prospetto esterno sia leggibile l'accorpamento di più unità edilizie mediante diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differenti quote dei piani terra, diversa altezza dei corpi di fabbrica, s'interverrà, di norma, con colori distinti anche in presenza di un'unica proprietà;
- b) quando l'edificio conserva una costante tipologia edilizia in tutto il suo sviluppo, anche in presenza di proprietà frazionata, s'interverrà, di norma, con un unico colore.

Relativamente al colore da utilizzare per la tinteggiatura di ciascun prospetto, questo sarà concordato con le strutture tecniche comunali. A tal fine l'Amministrazione Comunale predisporrà una *tavolozza dei colori* da utilizzare, che non dovrà avere un valore impositivo, quanto piuttosto quello di fornire una prima indicazione per orientarsi nella scelta del colore della tinteggiatura. I colori base di detta tavolozza risulteranno da un'indagine coloristica svolta sul tessuto storico esistente osservando i resti degli intonaci dipinti ancora oggi visibili e dovranno possibilmente derivare, se esistono e sono individuabili, da terre minerali del luogo o di zone limitrofe. La scelta del colore definitivo avverrà dopo la predisposizione di apposite campionature eseguite direttamente sul prospetto.

C2) Edifici con prospetti a faccia vista

Gli edifici che presentavano in origine prospetti a faccia vista o comunque ormai storicizzati con quest'immagine, dovranno mantenere tale caratterizzazione del paramento murario.

E' consentita la pulitura mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di sabbiatura. Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati dovranno essere eseguiti con il metodo del cuci-scuci, usando materiali per tipo e colore simili a quelli originali; la malta da utilizzare per le connettiture dovrà essere analoga per composizione e colore a quella originaria ed i giunti lavorati come quelli preesistenti.

C3) Elementi di finitura di facciata

Tutti gli elementi originari di finitura della facciata contribuiscono alla definizione complessiva del prospetto, se ne prevede quindi la tutela e la conservazione.

Portali, cornici di finestre, marcapiani, marcadavanzali, cornicioni e cantonali in pietra locale, travertino o altri materiali tradizionali devono essere conservati mediante il loro restauro o in caso di degrado sostituiti. Nel caso del restauro si utilizzeranno le tecniche più consone ai relativi materiali. La sostituzione è ammessa nei casi di estremo dissesto o danneggiamento della struttura originale utilizzando lo stesso materiale e la medesima lavorazione superficiale ed eseguendo un'eventuale intonazione a velatura con pigmenti minerali.

Relativamente alle zoccolature in linea di massima sono riscontrabili due tipologie: nella forma "aggettante in intonaco" e nella forma "fascia dipinta" con un tono diverso e normalmente più scuro del colore del resto della parete. Se possibile si dovrà procedere al loro restauro utilizzando le tecniche più consone ai relativi materiali. Nel caso di sostituzione, quando non sia possibile recuperare la struttura preesistente dovrà essere utilizzata la medesima tipologia, materiali e coloritura di quella originaria. Per le modalità di esecuzione ci si atterrà alle indicazioni previste per gli intonaci e le coloriture.

E' consentito introdurre nuove zoccolature solo se compatibili con il resto del disegno del prospetto.

Per la realizzazione di nuove balze è inoltre opportuno ricorrere alle seguenti indicazioni: creare una linea in piano di altezza compresa fra i 60 e i 120 cm. dal piano stradale medio, per esempio calcolato in corrispondenza del portone principale, ed evitare, tra edifici contigui in pendenza, che quello alla quota più bassa abbia la sommità della balza più alta rispetto a quella dell'edificio adiacente a quota superiore.

Non è consentito l'uso di zoccolature in materiali lapidei (travertino, marmo, ecc.) o realizzate con leganti miscelati a pietrisco. Nel caso di loro presenza, se questa non è storicamente documentata se ne prevede la rimozione e la sostituzione con una zoccolatura realizzata con una delle tipologie precedentemente descritte.

Davanzali e soglie in pietra locale o altri materiali tradizionali devono essere conservati mediante il loro restauro o in caso di degrado sostituiti con altri della stessa forma e materiale. Nel caso di rifacimento della

facciata si deve prevedere la rimozione di soglie e davanzali realizzati in materiali incongrui (es. marmo, cemento) sostituendoli con altri in materiali e forme tradizionali (es. pietra).

Si prescrive la più rigorosa conservazione di terrecotte invetriate e di lapidi con scritte.

Non è consentito inoltre rimuovere gli elementi originari in ferro di finitura della facciata quali grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci, anelli, uncini a collo d'oca, porta-stendardi, ecc. che presentino forme, caratteri o tipologie di lavorazione di interesse storico o costituiscano semplicemente testimonianze di cultura materiale locale. Per tali elementi è consentita la manutenzione ed in caso di degrado che non ne permetta il recupero, la sostituzione con copie di uguale forma e disegno.

C4) Serramenti

Per i serramenti esterni (serramenti esterni di oscuramento) in caso di rifacimento di strutture preesistenti, all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" è consentito solo l'uso di persiane in legno tradizionali verniciate. Nel territorio extraurbano è consentito l'uso di sportelloni in legno, che comunque dovranno essere posti all'interno del vano dell'apertura. Si esclude categoricamente in entrambi i casi l'uso di persiane avvolgibili e di veneziane poste all'esterno.

Non è consentito negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" al piano terra per le finestre prospicienti la pubblica via, l'apposizione di infissi esterni che si aprano all'esterno. E' consigliato l'uso di scuretti interni ed ammesso, se ne risulti l'esigenza, di persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata. I serramenti esterni dovranno essere dipinti con colorazione opaca, dedotta dagli infissi originali. In caso di intervento sull'intera facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali.

Si prescrive che gli infissi esterni della stessa unità abitativa abbiano il medesimo colore.

Nel caso di edifici che attualmente non presentano serramenti esterni, la messa in opera di persiane in legno dovrà essere attentamente valutata in sede di Commissione Edilizia ed è comunque da escludere per fabbricati di rilevante valore storico-architettonico.

Nel caso di serramenti esterni esistenti per i quali non sia rintracciabile la colorazione originaria o nel caso di nuova realizzazione, la colorazione dovrà essere individuata fra le seguenti colorazioni tradizionali: verde, marrone, grigio e dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura del prospetto.

Non è consentito la messa in opera di doppie finestre in metallo. In alternativa si consiglia l'installazione di vetro camera o doppie finestre in legno che comunque non dovranno essere apposte a filo esterno di facciata. Non è consentita la messa in opera di doppi infissi a porte esterne negli "Ambiti edificati di

interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” e negli “Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione”. Per gli edifici sottoposti a schedatura del territorio extraurbano e consentita l’installazione di doppi infissi a porte esterne purchè realizzati in vetro, legno o metallo con reclusione dell’alluminio anodizzato.

I serramenti interni (finestre vere e proprie) dovranno essere realizzati in legno, del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti in più luci, secondo la tipologia originaria preesistente ed in caso di mancanza di questa secondo quella prevalente nella facciata. Sono esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle partiture del tipo inglese. Il legno dovrà essere verniciato con finitura a vista o con colore a seconda delle preesistenze.

Potrà essere consentito in casi eccezionali l’uso di serramenti interni in ferro.

Si prescrive che i serramenti interni della stessa unità abitativa abbiano la stessa forma e colorazione.

Non è consentito realizzare tettoie a protezione di porte o finestre negli “Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero”, negli “Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione” e negli edifici sottoposti a schedatura.

C5) Porte e portoni di abitazioni

Le porte ed i portoni costituiscono un elemento fondamentale nella definizione dell’immagine complessiva del centro antico. Quindi ogni intervento su tali elementi dovrà essere valutato con la massima attenzione.

Nel caso di porte e portoni in legno che presentino forme e disegni di interesse storico o anche *semplicemente tradizionale* e che sia possibile restaurare, si dovrà procedere con tale metodologia. Qualora l’infisso, con le caratteristiche di cui sopra, sia irrimediabilmente degradato dovrà essere sostituito con uno simile all’originario.

Negli altri casi, porte e portoni con forme di scarso valore o in materiali incongrui, da sostituire, di norma, i nuovi infissi dovranno essere realizzati in legno e con disegno tradizionale.

Relativamente al colore, fermo restando il principio del recupero, quando possibile, del colore originario, questo dovrà armonizzare con la coloritura della facciata e potrà essere anche diverso da quello degli altri infissi presenti ai piani superiori.

Nel caso di interventi complessivi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant’altro incongruo per forma e materiale rispetto ai caratteri dell’edificio.

C6) Porte e portoni di negozi

Porte e portoni di locali al piano terreno potranno essere sostituiti con infissi con forme e materiali anche diversi da quelli originari solo nel caso di trasformazione non abitativa e comunque valutando volta per volta la soluzione proposta che dovrà armonizzarsi con i caratteri della facciata e del tessuto storico.

Relativamente alle serrande, contrastando con i caratteri del tessuto antico la loro messa in opera è consentita solo nei casi di documentata necessità. Si consiglia l'uso di infissi in legno per i garage o per altri locali simili e di infissi in metallo o legno e vetro antisfondamento per i negozi. E' consentito, per dimostrate ragioni di funzionalità e di sicurezza, la messa in opera di serrande avvolgibili del tipo a maglia, verniciate con gli stessi colori della vetrina. Sono tassativamente vietate le serrande a fascioni continui in lamiera.

Nel caso di intervento di restauro di facciata dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati in lega leggera e quanto altro incongruo per forma e materiali con i caratteri del prospetto.

C7) Vetrine di negozi

Nel caso di vetrine preesistenti realizzate con materiali e tipologie che abbiano valore storico-documentario, queste dovranno essere conservate e restaurate.

Nel caso di vetrine realizzate ex-novo o nel caso di trasformazione di strutture preesistenti dovrà porsi particolare attenzione al loro disegno, ai materiali e al loro rapporto con il contesto circostante.

C8) Impianti tecnologici

Per impianti tecnologici delle facciate si intendono i cavi della rete elettrica e telefonica, le tubazioni del gas e dell'acqua potabile. Vi sono compresi inoltre i campanelli, i citofoni e i videocitofoni.

In occasione del restauro di una facciata i cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere riordinati in modo tale da non recare disturbo alla visione unitaria del prospetto.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere seguiti i seguenti criteri guida:

Nel caso di facciate ad intonaco:

- 1) Predisposizioni di condotti sotto traccia.

Nel caso di facciate a faccia vista o ad intonaco, quando non sia possibile realizzare i condotti sotto traccia:

- 2) Discese verticali in corrispondenza dei confini dell'unità edilizia e possibilmente nascoste dai pluviali delle acque meteoriche.
- 3) Tratti orizzontali in corrispondenza delle fasce marcapiano o delle fasce di gronda. In questo caso dovranno essere tinteggiate con lo stesso colore della facciata o delle fasce.
- 4) Rispetto assoluto nel tracciato degli impianti di pitture murali o decorazioni plastiche.

Relativamente alle tubazioni del gas dovranno essere messe in opera possibilmente sulle facciate interne dell'edificio. Quando questo non fosse possibile e dovessero essere installate in facciata dovranno essere posizionate all'estremità dell'unità edilizia e tinteggiate dello stesso colore del prospetto. I contatori del gas e dell'acqua potabile dovranno di norma essere alloggiati all'interno dell'edificio (parti private o condominiali) qualora non fosse possibile e dovessero trovare posto in facciata saranno posti in nicchie la cui chiusura sarà occultata secondo le seguenti modalità:

- sportelli in rame o in ferro verniciato dello stesso colore della facciata;
- nel caso di facciate ad intonaco sportelli in plastica a filo della facciata opportunamente trattati per essere finiti ad intonachino identico a quello della facciata;
- nel caso di facciate a faccia vista sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni di recupero della facciata.

Campanelli, citofoni e videocitofoni dovranno essere messi in opera negli sguanci del vano porta; qualora questo non sia possibile o gli stipiti siano in pietra, potranno essere collocati a lato dell'ingresso. Nel caso di diversi appartamenti, non sono consentiti più campanelli, che invece dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Forme e materiali dovranno essere consone ai caratteri del tessuto antico. Si consiglia il materiale lapideo, l'ottone ed il bronzo. Si prescrive il restauro delle pulsantiere storiche.

Le cassette postali non possono essere installate di norma sul prospetto ma dovranno trovare posto all'interno del vano d'ingresso o prevedere la buca delle lettere nel portone di ingresso.

C9) Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà essere effettuata tenendo conto dei caratteri architettonici e cromatici degli edifici. Al piano terra potranno essere posizionate solo a servizio di negozi o pubblici esercizi prospicienti su piazze o vie quando non vadano a creare ostacolo per la viabilità. Dovranno essere posizionate all'interno del vano di apertura ed essere del tipo a braccio estensibile senza appoggi a terra e chiusure laterali. E' consentito un oggetto massimo dal filo facciata di ml. 1,20 ed un'altezza minima dei

lombi inferiori della tenda dal suolo di ml.210. Nel caso in cui il vano di apertura sia particolarmente ridotto potrà essere valutata la possibilità di posizionare la tenda anche esternamente alle riquadrature della porta. La colorazione della tenda dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. In uno stesso edificio le tende dovranno uniformarsi il più possibile per tipo, altezza, sporgenza, materiale e colore. Ogni nuova installazione di tenda dovrà quindi armonizzarsi con quanto preesistente sempre che quest'ultima risponda a quanto sopra richiesto.

L'apposizione di tende frangisole ai piani superiori è consentita solo per la copertura di balconi o terrazze e dovranno avere, sia in larghezza che in lunghezza, le dimensioni degli stessi. Dovranno essere del tipo a braccio estensibile senza chiusure laterali. Il colore dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico della facciata e le tende di nuova installazione dovranno armonizzarsi con quanto preesistente sempre che risponda a quanto sopra richiesto.

C10) Elementi legati alle attività commerciali nel centro storico

Tutti quegli elementi legati allo svolgimento delle attività commerciali quali insegne, tende frangisole, arredi esterni (tavoli e sedie), illuminazione privata a servizio del negozio, contenitori espositivi e distributivi, contribuiscono in maniera determinante alla definizione dell'immagine dei prospetti degli edifici e più in generale alla qualità degli spazi pubblici. Dovranno quindi far parte di un progetto complessivo coordinato che renda conto di tutti questi elementi, ne garantisca l'omogeneità e ne verifichi il corretto inserimento nel contesto del centro storico.

Le insegne dovranno essere posizionate all'interno dei vani delle porte, portoni o vetrine o in casi eccezionali ove non siano possibili altre soluzioni entro le finestre al piano primo; dovranno, di norma, essere arretrate di cm.5 rispetto agli stipiti e comunque mai in aggetto rispetto al filo della facciata. Dovranno essere posizionate nella parte superiore dell'apertura e seguirne l'andamento. Non sono quindi consentite le insegne posizionate sui muri esterni e quelle "a bandiera".

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizza marchi di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza. E' consigliato l'uso di materiali tradizionali per il supporto dell'insegna e l'apposizione di scritte sempre con modalità tradizionali. I colori dovranno essere compatibili con l'assetto cromatico complessivo dell'intera facciata. Non è consentito l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colori.

E' consentita, l'apposizione di targhe esterne recanti l'indicazione di studi, ditte, professionisti, enti pubblici e privati che hanno sede nell'edificio. Dovranno essere posizionate in modo tale da inserirsi nell'articolazione degli elementi architettonici di facciata e di norma ai lati della porta, preferibilmente sopra

la zona occupata da campanelli e dalle buche per lettere. Dovranno essere realizzate in pietra locale (la stessa di eventuali riquadrature di porte o portoni), in ottone satinato, in bronzo, in legno o in plexiglas trasparente non colorato. La dimensione massima di ogni targa è di cm. 25 x 30.

In corrispondenza di piazze o di slarghi delle vie, su richiesta di pubblici esercizi, dietro presentazione di progetto, compatibilmente con le esigenze della viabilità, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'installazione di tende o ombrelloni che implicino un temporaneo appoggio a terra. Detta installazione dovrà essere limitata al periodo primavera- estate – autunno. L'area di installazione potrà essere ,sia in profondità che in larghezza, anche superiore a quanto prima esposto per le tende frangisole. Il progetto dovrà rendere conto anche dei modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno adeguarsi per forma, materiale e colori all'immagine storica della piazza.

L'eventuale illuminazione privata a servizio di negozi o di abitazioni nel centro storico con corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione dovrà essere indicata nel progetto presentato per la richiesta delle necessarie autorizzazioni.

Non è consentita l'installazione di contenitori distributivi (apparecchi per la distribuzione di sigarette, bancomat, ecc.) a rilievo sulla facciata che dovranno essere posizionati a filo vetrina del negozio o della banca.

C11) Targhe toponomastiche, numeri civici, segnaletica stradale, affissioni

L'apposizione di segnaletica deve avvenire nel massimo rispetto del contesto storico dove va ad inserirsi. E' vietata qualsiasi apposizione non direttamente effettuata dall'Amministrazione Comunale. La segnaletica, di norma, con esclusione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici non potrà essere posizionata direttamente in facciata, ma su sostegni verticali accostati alle pareti dei fabbricati. Si dovrà evitare di nascondere cantonate con motivi decorativi plastici e di interferire visivamente con edifici di rilevante valore storico artistico.

E' auspicabile che l'Amministrazione Comunale predisponga uno specifico progetto coordinato che definisca luoghi, forme, materiali e colori della segnaletica. Sono elencate di seguito le linee guida di un tale progetto:

- L'indicazione toponomastica ed i numeri civici dovranno essere realizzati in pietra locale o materiali tradizionali.
- I segnali che indicano monumenti o servizi dovranno essere realizzati in un unico cartello che raggruppi tutte le indicazioni. Si suggerisce come materiale il metallo verniciato, il colore marrone con le scritte bianche.

- Gli indicatori di alberghi e ristoranti dovranno essere raggruppati in un unico cartello che abbia le stesse dimensioni di quello sopra. Si suggerisce come materiali il metallo verniciato di colore giallo con le scritte nere.
- La segnaletica stradale sia ridotta a quella indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni e per quanto possibile raggruppata su medesimi cartelli e sostegni.

D) Spazi aperti all'interno degli "ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero"

La presenza ed i caratteri di tali spazi costituiscono un elemento fondamentale nella definizione della struttura e dell'immagine complessiva dei tessuti storici; si prescrive quindi la più rigorosa ed attenta conservazione dei loro caratteri originari. E' vietata ogni forma di nuova edificazione, comprese le autorimesse interrate.

Si prescrive la conservazione ed in caso di intervento il restauro di tutti quegli elementi caratteristici originari quali muri a secco di contenimento, recinzioni di valore storico o semplicemente tradizionali, pavimentazioni, arredi funzionali, alberature significative.

Per gli spazi aperti privati in caso di necessità di ridefinizione di tali aree, si prescrive oltre quanto sopra ricordato, il mantenimento degli assetti morfologici originari, il limitare al massimo le zone pavimentate prevedendo tipologie simili a quelle eventualmente presenti o tradizionali, recinzioni tradizionali o di semplice disegno, sistemi di illuminazione poco invasivi, evitare l'introduzione di elementi di arredo funzionale non tradizionali. Ogni intervento di trasformazione dovrà fare seguito ad un progetto unitari che preveda il rilievo di quanto preesistente e renda conto delle trasformazioni introdotte. Si prescrive in caso di presenza di superfetazioni o corpi di fabbrica impropri per caratteri con il contesto storico, la loro demolizione senza ricostruzione.

Per quanto riguarda gli spazi aperti pubblici (vie e piazze) si prescrive la più rigorosa ed attenta conservazione dei loro caratteri originari con la conservazione e restauro di tutti gli elementi sopra ricordati. Ogni intervento dovrà essere improntato quindi al restauro di quanto preesistente salvaguardando tutti gli elementi caratteristici. In caso di nuova pavimentazione di spazi privi di tale finitura o di sostituzione di parti con caratteri impropri si avrà attenzione a riproporre quella originaria presente nel tratto di via contigua.

Particolare attenzione dovrà essere posta al restauro di giardini storici o di quanto conservatosi di questi. Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'approfondita analisi delle fonti cartografiche ed archivistiche antiche e teso al recupero delle strutture fisiche e della eventuale vegetazione originaria. Ogni intervento di ripristino, anche per quanto riguarda le sistemazioni a verde dovrà essere effettuato sulla base di fonti

documentarie e approfonditamente giustificato. Non è comunque consentito cambiare i caratteri dell'area destinata a giardino storico.

Per la sistemazione degli spazi aperti degli edifici del territorio extraurbano sottoposti a schedatura si faccia riferimento alle norme contenute nel titolo relativo al territorio extraurbano.

E) Interventi su strutture facenti parte dell'antica cinta muraria o su antichi ambienti sotterranei

Relativamente all' "Ambito edificato di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero" del capoluogo si prescrive che siano sottoposte a tutela e conservazione, con il vincolo di intervenire con le modalità del restauro, tutte le porzioni delle antiche cinte murarie, isolate o incorporate negli edifici in aderenza.

Con le medesime modalità si dovrà intervenire in presenza di ambienti interrati e di antiche strutture o costruzioni sotterranee.

Nei casi di interventi che interessassero quote sottostanti il piano stradale, è richiesta una preventiva indagine finalizzata ad accertare l'esistenza e lo stato di eventuali grotte scavate ed è prescritto di intervenire su tali strutture con le modalità del restauro.

F) Progetto unitario della facciata

Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato in caso di intervento esteso all'intera copertura e/o alla facciata di un'unità edilizia alla presentazione di un progetto unitario che renda conto di quanto presente allo stato attuale e degli interventi previsti. Con l'obiettivo di procedere ad un graduale recupero dell'immagine dei centri storici tale progetto dovrà prevedere la rimozione di tutti gli elementi incongrui presenti ed il loro adeguamento alle prescrizioni sopra riportate.

Con tale progetto unitario si potrà procedere anche alla demolizione di strutture edilizie incongrue con i caratteri originari degli edifici (terrazze in aggetto, chiusura di dette terrazze con infissi, servizi igienici in aggetto) ed alla ridefinizione di aperture alterate nella dimensione e nei loro caratteri originari (es. porte al P.T. di accesso a garage). Resta inteso che tali interventi dovranno essere finalizzati esclusivamente a recuperare l'immagine originaria dei fabbricati e a ridare loro coerenza. Il progetto, mediante elaborati grafici, fotografici e descrittivi, dovrà rendere conto di tali obiettivi e specificare le modalità per raggiungerli.

Per gli edifici classificati in Classe I – "Edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico e ambientale" di cui all'art. 16, si prescrive che il progetto sia accompagnato da un'approfondita relazione storico critica che tenga conto anche di eventuali documentazioni cartografiche antiche e sia

estesa anche agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.

Al fine di tutelare le testimonianze storiche ed archeologiche degli insediamenti storici del territorio comunale si prescrive che l'inizio dei lavori per gli edifici oggetto del presente allegato sia comunicato anche al locale Museo civico per la preistoria del monte Cetona in modo tale da poter permettere di accertare prima e durante i lavori di testimonianze storiche ed archeologiche e poter procedere così alla loro tutela (superfici affreschi, testimonianze di archeologia medievale, pozzi, grotte, ecc.).

ALLEGATO B)

Schede Progetto

ALLEGATO C)

Valutazione effetti ambientali

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Intero ambito comunale

Caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa

Il sistema di approvvigionamento idrico del Comune di Cetona è caratterizzato da un' articolata e complessa rete acquedottistica che riesce ad utilizzare numerose sorgenti presenti su questo versante del monte Cetona.

L'approvvigionamento idrico di Cetona è garantito da pozzi e sorgenti. Con più precisione dalle sorgenti Belvedere e Lame (4 punti di presa per una portata totale di 4-6 litri/sec.) e dal pozzo artesiano Lame che con una profondità di 30 m. ed una portata di 6 litri/sec. costituisce una delle principali risorse idriche del Comune di Cetona.

Le acque captate vengono convogliate presso il serbatoio posto sul Poggio Olivo e da qui distribuite verso il centro abitato di Cetona.

Relativamente ai consumi idrici si registra un massimo estivo di 9 litri/sec.

La qualità dell'acqua è buona.

Presso il Convento di S.Francesco si trova la sorgente Frati (0,1 litri/sec.), che nel secolo scorso serviva l'abitato di Cetona mentre oggi è utilizzata dalla Comunità presente in questo luogo.

L'approvvigionamento idrico di Piazze avviene mediante pozzo e sorgenti. Con più precisione dalle sorgenti Fonterucola (0,2 litri/sec.), Fontanelle (0,25 litri/sec.), Lucarella (0,1 litri/sec.), Casa Bruciata (nel Comune di S.Casciano dei Bagni; 0,4 litri/sec.) e Ranciole (nel Comune di S. Casciano dei Bagni; 0,3 litri/sec.) e dal pozzo Contesse (8 litri/sec.)

Le acque raccolte vengono convogliate presso il serbatoio posto nelle vicinanze del pod.Olivo e da qui distribuite verso il centro abitato di Piazze.

La qualità dell'acqua è buona.

E' possibile allo stato attuale collegare fra loro le due reti, quella di Cetona e quella di Piazze. Lo stato di conservazione delle condotte, sia quelle principali che quelle secondarie è buono. Mentre è mediocre quello della rete di distribuzione interna del centro storico di Cetona.

La gestione della rete di approvvigionamento idrico è affidata all'Acquedotto del Fiora, s.p.a.; l'A.A.T.O. competente è il n°6, Ombrone.

E' presente inoltre nel territorio comunale l'Acquedotto rurale del Conicchio gestito dall'Acquedotto del Fiora s.p.a. che serve parte delle campagne dei Comuni di Cetona e di Città della Pieve. E' alimentato dal pozzo del Conicchio (1,5 litri/sec.; minimo: 0,75 litri/sec.), ma è possibile convogliarvi anche le acque dal pozzo delle Contesse.

Lo stato di conservazione delle condotte è cattivo (anno di realizzazione 1970 ca.) e risultano sottodimensionate rispetto alle utenze.

L'abitato di Camposervoli utilizza un proprio pozzo privato.

Condizioni di trasformabilità:

- determinazione dei limiti compatibili di uso delle risorse con definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;

- misure di compensazione degli effetti.

La possibilità di collegare fra loro le reti acquedottistiche di Cetona e di Piazze garantisce una certa flessibilità del sistema di approvvigionamento idrico comunale sia per quanto riguarda la quantità che la qualità dell'acqua. In particolare permette ad entrambe le reti di utilizzare il pozzo Lame e il pozzo Contesse che costituiscono le maggiori risorse idriche del territorio. Va comunque considerato che parte delle acque del pozzo Contesse sono utilizzate per compensare i deficit del pozzo Conicchio (acquedotto rurale omonimo).

La disponibilità attuale complessiva (escluso il pozzo del Conicchio) è di 14.2 litri/sec. pari a 447.800 mc/anno.

Approvvigionamento idrico											
Località	Disponib. attuale mc/anno	Consumi attuali mc/anno	Abitanti attuali (pop.res)	Abitanti dimoranti centri abitati ³	Incremento abitanti massimo			Abitanti futuri effettivi totale max	Obiettivi di consumo l/ab/gior.	Consumi previsti effettivi massimo mc/anno	Saldo mc/anno
					Incr. demog. max ⁴	Strutture Ricettive max ⁵	Abitanti dimoranti extra urbano max ⁶				
Cetona Patarnione Poggio alla Vecchia	447.800	142.800	1850	618	470	207	104	3.249	200	237.200	+ 94.100
Piazze Vecciano		77.200	1000	202	305	33	56	1.596	200	116.500	

Condizioni alla trasformabilità

Ambito territoriale di riferimento: intero territorio comunale

Incrementi di popolazione con i limiti massimi specificati per ogni UTOE nelle relative tabelle del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- predisporre misure atte ad evitare usi impropri dell'acqua potabile.

³ Valore stimato: abitazioni occupate e non occupate – famiglie residenti x 2 (dimensione media nucleo familiare).

⁴ Incremento demografico massimo (incremento totale extraurbano suddiviso in parti uguali per l'ambito afferente ai centri; vedi tab. dimensionamento) previsto per i centri urbani + ½ incremento massimo (tab. dimensionamento) previsto extraurbano per ogni centro. Cetona. 425 + 45 = 470 abitanti; Piazze 260 + 45 = 305 abitanti.

⁵ Vedi tabella.

⁶ Valori stimati suddividendo proporzionalmente l'extraurbano fra i due centri: abitazioni occupate e non occupate – famiglie residenti x 1/2 (si stima che la metà delle abitazioni che risultano non occupate siano utilizzate da non residenti) x 2 (dimensione media nucleo familiare).

RETE FOGNARIA E DEPURAZIONE

Cetona capoluogo

Caratteristiche qualitative e quantitative

Fino a poco tempo fa la rete fognaria di Cetona era priva di una struttura organica ed unitaria e non prevedeva un sistema finale di trattamento dei reflui.

Nella parte nord dell'abitato i diversi tratti di collettori fognari non erano collegati fra loro. Era invece presente per una parte dell'insediamento un impianto di depurazione ed i reflui trattati di quest'ultimo o non trattati perché relativi al resto delle utenze venivano riversati nel fosso Gamberaio. Nella parte sud dell'abitato (centro storico) i collettori erano collegati fra loro ma scaricavano liberamente nel fosso Maltaio. Entrambi i due corsi d'acqua con i relativi reflui confluivano nel torrente Astrone.

La rete fognaria è di tipo misto.

Condizioni di trasformabilità:

- determinazione dei limiti compatibili di uso delle risorse con definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;

- misure di compensazione degli effetti.

Al fine di ovviare alle problematiche di ordine igienico-sanitario connesse alla mancanza di un complessivo sistema di smaltimento dei reflui, è stato predisposto un progetto esecutivo per la riorganizzazione del sistema fognario e per la depurazione dei reflui. I lavori sono stati ormai ultimati ed il sistema di fognatura e l'impianto di depurazione sono pienamente in funzione..

Attualmente il sistema di smaltimento dei reflui di Cetona risulta così strutturato.

I diversi collettori fognari, collegati fra loro confluiscono in un unico punto, a sud-est dell'abitato, in prossimità del torrente Taragna. Per le nuove zone di espansioni poste a nord, che precedentemente scaricavano nel fosso Gamberaio è stato realizzato un micro tunnel a pendenza gravitazionale che convoglia nell'area predetta i reflui di quella parte dell'abitato. Nel punto di confluenza dei collettori è stato realizzato un impianto scolmatore-dissabbiatore e di grigliatura che garantisce che le acque che proseguono verso il depuratore sono prive di sostanze grossolane (grigliatura) e di sabbie (dissabbiatore). Detto impianto, essendo le fognature di tipo misto, è costituito anche da uno scolmatore che riversa in caso di pioggia le acque in eccedenza, prive di materiali grossolani in sospensione, nel torrente Teragna.

Un collettore fognario della lunghezza di 1,8 km. collega questo impianto con il depuratore a fanghi attivi realizzato fra i poderi Caio basso e Poggio Martellone lungo il fosso di Bargnano, nel quale sono poi riversate le acque depurate.

Potenzialità depurativa						
Potenzialità attuale impianto	Abitanti					Potenzialità residua impianto
3.000	Abitanti attuali (pop. residente)	Abitanti dimoranti ⁷	Incremento abitanti massimo		Totale	+ 626
	1.292	604	Incremento demografico massimo	Strutture ricettive ⁸	2.374	
			425	53		

Condizioni alla trasformabilità

Ambito territoriale di riferimento: Cetona, intero abitato, UTOE 1.1 (l'insediamento storico), UTOE 1.2 (l'antiporta del paese), UTOE 1.3 (le nuove espansioni).

Incrementi di utenze con i limiti massimi specificati per questa UTOE nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- verificare che il nuovo carico insediativo sia compatibile con la potenzialità dell'attuale impianto di depurazione ed in caso contrario si provveda a potenziarlo.

⁷ Valore stimato: abitazioni non occupate x 2 (dimensione media nucleo familiare): 302 x 2 = 604.

⁸ Valore all'anno 2001 (compreso Ostello per la Gioventù).

RETE FOGNARIA E DEPURAZIONE

Piazze

Caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa

I caratteri morfologici del terreno e le molteplici direzioni di accrescimento dell'insediamento hanno condizionato la struttura del sistema fognario e la localizzazione dei relativi depuratori.

Attualmente solo circa il 20% dell'abitato è dotato di un sistema fognario con una completa separazione fra acque meteoriche e scarichi urbani; il resto dell'insediamento presenta una rete fognaria mista.

Esistono quattro reti fognarie separate:

Rete 1: serve il versante nord con la zona delle nuove espansioni e di via Malpasso (bacino fosso Vecciano).

Rete 2: serve il versante nord con Tamburino nella zona della scuola (bacino fosso Pozzone).

Rete 3: serve il versante nord con la zona di Tamburino nella zona di via del Tamburino (bacino fosso Pozzone).

Rete 4: serve il versante sud con la zona a valle di via Camporsevoli e della S.P./ via del Tamburino (bacino torrente Fossalto).

Solo circa un terzo degli scarichi fognari sono depurati. Sono quelli relativi alla rete 4 e corrispondono con più precisione a quella parte dell'insediamento posta lungo il versante che degrada verso il fosso di Fossalto con il nucleo più antico dell'abitato (zona attorno alla Chiesa), con una parte della nuova zona di espansione (in prossimità del pod.Olivo) e con parte della frazione di Tamburino. Queste zone sono dotate di un collettore che raccoglie gli scarichi fognari e li convoglia al depuratore posto a valle dell'insediamento lungo il torrente Fossalto. Il sistema di depurazione utilizzato è quello della fitodepurazione a "letto drenante humificato". La presenza di una rete fognaria mista ha reso necessario per smaltire il sovraccarico delle portate di pioggia la realizzazione anche di uno scolmatore di piena con grigliatura per il troppo pieno. Le acque depurate vengono riversate nel torrente Fossalto affluente del torrente Astrone. L'impianto è dimensionato per 400 AE.

Condizioni di trasformabilità:

- determinazione dei limiti compatibili di uso delle risorse con definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;

- misure di compensazione degli effetti.

Per garantire una complessiva soluzione progettuale che garantisca la depurazione dei reflui dell'abitato di Piazze, l'Amministrazione Comunale ha dato incarico per la predisposizione del relativo progetto preliminare.

Con detto progetto è stato individuato il depuratore di Fossalto, poi realizzato ed individuata la necessità di realizzare un impianto di fitodepurazione lungo il torrente Pozzone a servizio dell'abitato di Tamburino (reti 2 e 3; potenzialità 200 AE) ed un impianto di depurazione lungo il torrente Vecciano afferente alle nuove espansioni (rete 1; potenzialità non specificata). Queste due ultime opere sono attualmente nella fase della progettazione preliminare.

Nei prossimi anni l'Amministrazione Comunale ha previsto di realizzare tali infrastrutture rinviando a quel momento l'esatta localizzazione dei detti impianti di fitodepurazione.

Potenzialità depurativa						
Potenzialità depurativa attuale	Abitanti					Potenzialità depurativa residua
	Abitanti attuali (pop. residente)	Abitanti dimoranti ⁹	Incremento abitanti massimo			
			Incremento demografico massimo	Strutture ricettive ¹⁰	Attività produttive	
400	727	128	260	30	20	- 765

Condizioni alla trasformabilità

Ambito territoriale di riferimento: Piazze, intero abitato, UTOE 2.1(Nucleo di Piazze), UTOE 2.2 (Tamburino e le espansioni lungo strada)

Incrementi di popolazione con i limiti massimi specificati per questa UTOE nella relativa tabella del dimensionamento saranno possibili se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- realizzare l'impianto di depurazione afferente a quel determinato ambito di nuova edificazione e rapportato alle utenze attuale e a quelle nuovamente previste.

⁹ Abitazioni non occupate x 2 (dimensione media nucleo familiare) = 64 x 2 = 128.

¹⁰ Valore stimato.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- Le Cardete

Si tratta di un UTOE con destinazione produttiva che si prede di realizzare ex-novo posta in continuità con l'area produttiva del Comune di Chiusi (si vedano le relative norme nel presente Regolamento Urbanistico).

Condizioni alla trasformabilità

Ambito territoriale di riferimento: UTOE Le Cardete.

La realizzazione di tale area produttiva, come previsto nell'apposita normativa del Regolamento Urbanistico, sarà possibile se e solo se contemporaneamente si provvederà a:

- Dotarla o collegarla ad un adeguato impianto di approvvigionamento idrico e di un sistema di smaltimento dei reflui in rapporto alle sue dimensioni e al suo fabbisogno.

Smaltimento rifiuti solidi urbani - anno 2001		
Località	Tipo di rifiuti	Quantità ton./anno
Intero ambito comunale	Rifiuti urbani misti	1084
	Rifiuti compostabili	289
	Carta e cartone	56
	Vetro	58
	Plastica piccole dimensioni	6
	Metallo piccole dimensioni	3
	Altri tipi di metallo	50
	Apparecchiature contenenti clorofloriocarburi (frigoriferi)	5
	Apparecchiature elettriche	3
	Pile e batterie	0,14
	Accumulatori al piombo (batterie auto)	4
	Medicinali	0,08
	Pneumatici usati	9
	Altri rifiuti non compostabili	7
	Erba (biodegradabile)	49.80
	Sfaldi e ramaglie	163.76
	TOTALE	1787.78

La gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani è affidata a : Siena Ambiente, Strada Massetana Romana 58/D Siena. IL servizio attuale è in grado di far fronte ad eventuali incrementi di popolazione. E' in corso realizzazione di un'isola ecologica presso Cetona ed una presso Piazze

DISPONIBILITÀ ENERGETICA

Energia elettrica: Tutti i centri ed il territorio comunale sono serviti dalla rete dell'energia elettrica. Le attuali cabine di trasformazione presenti presso i centri abitati sono in grado di far fronte ad eventuali incrementi della popolazione.

Gas metano: Cetona è dotata di una rete per la distribuzione del gas metano, realizzata in modo tale da poter fare fronte anche ad eventuali incrementi di popolazione.

Anche l'abitato di Piazze, utilizzando la diramazione che dal metanodotto nazionale raggiunge la Val di Paglia e che transita per questo centro, è dotata di una rete di distribuzione del gas metano.

Non vi sono invece allo stato attuale progetti di metanizzazione dei nuclei minori e del territorio rurale.

ALLEGATO D)

Quadro riassuntivo delle quantità
(dimensionamento)

DIMENSIONAMENTO NUOVA EDIFICAZIONE AREE RESIDENZIALI (alloggi)
(ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale)

UTOE	Previsioni Piano Strutturale		Previsioni Regolamento Urbanistico		Saldo	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CETONA – UTOE 1.3 Le nuove espansioni	90	120	/	/	+ 90	+ 120
CETONA TOTALE	90	120	/	/	+ 90	+ 120
PIAZZE UTOE 1.1 Nucleo di Piazze	30	35	/	/	+ 30	+ 35
PIAZZE UTOE 1.2 Tamburino e l'espansione lungo strada	40	50	/	/	+ 40	+ 50
PIAZZE TOTALE	70	85			+ 70	+ 85

DIMENSIONAMENTO NUOVA EDIFICAZIONE AREE PRODUTTIVE (mq)

UTOE	Previsioni Piano Strutturale	Previsioni Regolamento Urbanistico	Saldo
	Aree produttive di nuova edificazione		
UTOE Le Cardete	8.000	/	+ 8.000
PIAZZE: UTOE Tamburino e le espansioni lungo strada	4.000	/	+ 4.000
	Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale		
UTOE Gamberaio UTOE Cantina Sociale UTOE Cantina località Fabiani Completamenti di altre aree produttive esistenti	11.400	5.700	+ 5.700
TOTALE	23.400	5.700	+ 17.700

ALLEGATO E

Prescrizioni relative agli aspetti
geologici ed idrogeologici

INTERVENTI PREVISTI IN AREE A FATTIBILITA' CONDIZIONATA

INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – CETONA

Area CM.1 Attrezzature e servizi cimiteriali di Cetona

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Ampliamento della attuale area cimiteriale.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1.

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla specificità dell'intervento.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per l'affioramento di depositi sabbioso-limosi pliocenici generalmente dotati di scadenti caratteristiche geotecniche, comunque permeabili, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia fondale più appropriata e la determinazione della profondità della falda idrica ed il suo monitoraggio nel corso del tempo.

Sarà necessaria inoltre l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di garantire l'idoneità dei terreni per l'inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

- S.2/S.3 Realizzazione di viabilità di servizio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Parziale adattamento e nuova realizzazione di viabilità di servizio alla struttura cimiteriale di Cetona.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 41 (Sistema della viabilità)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1.

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla specificità dell'intervento.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per l'affioramento di depositi sabbioso-limosi pliocenici generalmente dotati di scadenti caratteristiche geotecniche, ed in condizioni di forte acclività, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia di fondo stradale più idonea in funzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni. Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità dei versanti immediatamente a ridosso della viabilità in realizzazione, e programmati gli eventuali interventi che si renderanno necessari.

Aree AP.2 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 25 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi volumi, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Aree P.15 Parcheggi in Loc. La Madonna

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di parcheggi a raso

FUNZIONI: Quelle previste Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2 – L'area è a ridosso di una scarpata molto scoscesa; parte dell'area a parcheggio si imposta alla testa di tale scarpata.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

**Area AS.1 Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico -
Attrezzature e servizi sanitari in Loc. La Madonna**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 2/3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari in condizioni morfologiche sfavorevoli.

PRESCRIZIONI: Le prescrizioni riguardano l'area posta al bordo della lottizzazione, in prossimità del pendio che degrada verso Est. In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti e caratterizzati da condizioni morfologiche sfavorevoli, in caso di costruzione di nuovi edifici ex novo o previa demolizione di esistenti in corrispondenza dell'area a fattibilità 3, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante in classe di fattibilità 3.

Aree VA.13/VP.3 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia e aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate in Loc. La Madonna

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Sistemazione di aree a verde.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. Art. 23 (Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia) e Art. 32 (Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3 – Alcune porzioni di queste aree interessano un versante molto acclive, con condizioni morfologiche sfavorevoli.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalle condizioni morfologiche.

PRESCRIZIONI: AREA VA.13: In relazione alla classe di fattibilità, e alla destinazione d'uso di queste aree, dovrebbero essere consigliabili le esecuzioni di lavori tese alla sistemazione dei versanti e alla loro eventuale stabilizzazione o miglioramento delle condizioni di stabilità. Devono essere preclusi tutti gli interventi edificatori che compromettano l'equilibrio naturale del versante o comunque non migliorativi delle condizioni generali di stabilità dei pendii.

AREA VP.3: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Area ARF.8 Ambiti edificati di recente formazione in Loc. La Madonna

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle norme previste all'Art. 25 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste Art. 25 (Ambiti edificati di recente formazione)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari in condizioni morfologiche sfavorevoli.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Area AI.3/ AI.4/AI.7 Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione e

Area AC.3 Aree destinate ad attrezzature commerciali in Viale Martiri della Libertà e del Risorgimento

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni non superiori ai 20 mq S.l.p. Realizzazione di nuove attrezzature commerciali.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 21 (Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione) e dall' Art. 36 (Aree destinate ad attrezzature commerciali).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 1/2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Gli edifici sorgono in versanti a leggero declivio, tuttavia indagini in aree limitrofe hanno evidenziato la presenza di terreni di riporto e/o di qualità geotecniche scadenti.

PRESCRIZIONI: AREA AI.3\AC.3. In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi volumi, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo. Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

AREE AI.4 e AI.7: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Area SC.1 Attrezzature per l'istruzione in Viale Martiri della Libertà e del Risorgimento

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Gli edifici sorgono in versanti prevalentemente a leggero declivio, tuttavia indagini in aree limitrofe hanno evidenziato la presenza di terreni di riporto e/o di qualità geotecniche scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione di eventuali edifici accessori; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di

laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Area SC.3 Attrezzature per l'istruzione in Loc. Palazzuolo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Gli edifici sorgono in versanti prevalentemente a leggero declivio, tuttavia indagini in aree limitrofe hanno evidenziato la presenza di terreni di riporto e/o di qualità geotecniche scadenti. Deve essere verificata la stabilità del versante sotto gli impianti sportivi.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione di eventuali edifici accessori; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante su cui sorgono gli impianti sportivi.

Area AF.1 Attrezzature per spettacoli e fiere in Loc. Aiuola

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata forte acclività del pendio, di cui dovrà essere valutata la stabilità e la tenuta dei terreni. Il versante è inoltre sede di movimenti che interessano la parte più superficiale dei terreni

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione di eventuali edifici; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

in relazione ai fenomeni di soliflusso riconosciuti nel versante su cui sorgono gli impianti sportivi, dovrà essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante su cui sorgono gli impianti sportivi, anche in previsione le eventuali opere di stabilizzazione che si renderanno necessarie.

Aree Interventi di nuova edificazione e risanamento/restauro e strutture accessorie in Loc. Aiuola

- ACC.3/ACC.9 Ambiti edificati di recente formazione consolidati
- ARF.5/ARF.6/ARF.7 Ambiti edificati di recente formazione

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle norme previste agli Artt. 22 e 25 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste agli Artt. 22 e 25 (Ambiti edificati di recente formazione e Ambiti edificati di recente formazione consolidati)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondiari scadenti.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

- AE.4 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, nel rispetto degli standards espressi all'Art. 26 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dall'art. 26 (Aree di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale).

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondiari scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Aree P.7/P.8/P.9/P.16 Parcheggi in Loc. Aiuola

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di parcheggi a raso.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalle condizioni morfologiche.

PRESCRIZIONI: AREA P.16: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, a livello di Piano Attuativo la realizzazione di sbancamenti dovrà essere limitata al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata preventivamente una indagine geognostica per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità dei versanti che si verranno a creare, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo. AREE P.7, P.8, P.9: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

**Area VS-PC.1 Parcheggio interrato sotto gli impianti sportivi a servizio del
centro storico e adeguamento delle strutture sportive**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: realizzazione di un parcheggio coperto e ampliamento e adeguamento delle attrezzature sportive.

FUNZIONI: quelle previste dagli art. 33 (aree destinate ad attrezzature sportive) art. 39 (aree destinate a parcheggi pubblici) e 40 (aree destinate a parcheggi coperti).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – La fattibilità è condizionata dalla presenza di terreni di riporto su cui è stato realizzato l'attuale impianto sportivo e dall'acclività del versante a Nord.

PRESCRIZIONI: In fase di esecuzione dei lavori dovranno essere valutate attentamente le caratteristiche geotecniche dei terreni di riporto su cui si trovano attualmente gli impianti sportivi e che accoglieranno la struttura interrata. Dovranno essere quindi realizzate tutte le indagini geognostiche ritenute appropriate in base al progetto esecutivo, al fine di definire l'effettiva estensione e profondità dei terreni di riporto. La porzione di terreno non consolidato o con caratteristiche geotecniche scadenti dovrà essere asportato ed eventuali sbancamenti dovranno essere realizzati garantendo sempre la messa in sicurezza delle pareti che si verranno a creare. Le indagini geologiche dovranno inoltre definire le migliori tecniche fondazionali e produrre i dati necessari al dimensionamento delle fondazioni stesse.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante orientato a Nord, che presenta forme di degrado superficiale; la sua stabilità dovrà essere valutata anche in considerazione dell'aumento del carico a monte determinato dalla realizzazione dell'opera.

Nel caso in cui l'adeguamento e ampliamento degli esistenti impianti sportivi venga realizzato prima del parcheggio sotterraneo, in relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, a livello di Piano Attuativo la realizzazione di sbancamenti dovrà essere limitata al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata preventivamente una indagine geognostica per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità dei versanti che si verranno a creare, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo. In particolare, se gli interventi riguarderanno l'area limitrofa al versante Nord, se ne dovrà valutare attentamente la tenuta del ciglio e la stabilità generale dell'itinerario declivio, dato che esso è già sede di movimenti superficiali di suolo.

Nel caso di costruzione di nuovi edifici o ampliamenti consistenti di servizi esistenti, le indagini geologiche dovranno inoltre definire le

migliori tecniche fondazionali e produrre i dati necessari al dimensionamento delle fondazioni stesse.

Area CST.2 edifici di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero Zona San Michele Arcangelo

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni non superiori ai 20 mq S.I.p.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 20 (Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – La fattibilità è condizionata sia dalla morfologia dell'area sia dai terreni presenti costituiti da materiale di riporto utilizzato in parte anche per colmare la vallecola sottostante.

PRESCRIZIONI : In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di riporto potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante immediatamente a Sud dell'area in esame.

Area PR.1. Ambiti da sottoporre a Piani di Recupero edilizio ed ambientale nel centro storico di Cetona

DESCRIZIONE dell'intervento: Interventi previsti all'Art. 21 delle N.T.A. - restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni non superiori ai 100 mq, realizzazione delle opere previste all'Art. 21 – PR1) Ex monastero della S.S. Concezione. Realizzazione di parcheggio e della viabilità di servizio

FUNZIONI: Quelle previste dagli Art. 26 (Ambiti da sottoporre a Piani di Recupero edilizio ed ambientale – PR1) e Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – La fattibilità è condizionata dalla presenza di terreni sabbioso conglomeratici in cui sono presenti cavità di origine antropica che in passato hanno provocato cedimenti e frane.

PRESCRIZIONI: Data la presenza di cavità sotterranee che in passato hanno già dato origine a crolli e cedimenti, viene richiesto, anticipatamente a qualunque intervento, di intraprendere le dovute indagini geologiche tese a definire l'esatta dislocazione, nel sottosuolo, di eventuali cavità. Si dovrà quindi procedere preventivamente alla imposizione di qualunque carico, anche temporaneo o legato alla esecuzione dei lavori, alla valutazione delle generali condizioni di stabilità del suolo, anche tramite la realizzazione di opportune indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire la consistenza dei terreni di natura sabbioso-argillosa. Qualora le indagini portino alla individuazione di cavità sotterranee, si dovrà procedere alla loro stabilizzazione e/o messa in sicurezza prima di procedere alla realizzazione degli interventi previsti.

La realizzazione del parcheggio prevede la realizzazione di un consistente sbancamento. Si dovrà procedere alla stabilizzazione e messa in sicurezza della parete sia durante i lavori che in fase di esercizio, con opportune opere di contenimento della scarpata e prevenzione dal franamento di materiale dalla stessa.

Aree P.17/P.18/P.37 Parcheggi in Loc. Ex Monastero della S.S. Concezione e Via Porta Latere, e viabilità di servizio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di parcheggi a raso e della viabilità di servizio.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalle condizioni morfologiche.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, a livello di Piano Attuativo la realizzazione di sbancamenti dovrà essere limitata al minimo necessario, contenendone possibilmente l'altezza. Eventualmente dovrà essere programmata preventivamente una indagine geognostica per la caratterizzazione geotecnica dei terreni attraversati, propedeutica alla valutazione della stabilità dei versanti che si verranno a creare, sia in fase di realizzazione dello scavo che ad esecuzione avvenuta. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere previste dal progetto esecutivo.

Aree R1.2/ACC.1 Ambiti edificati di recente formazione consolidati e da integrare
poste in Via XXV Aprile

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 19 delle N.T.A.

FUNZIONI: previste dagli Art.22 (ACC- Ambiti di recente formazione consolidati) e Art.25 (R. - Ambiti di recente formazione da integrare).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti che devono essere preceduti da opportune indagini geotecniche.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Aree R1.24 Ambiti edificati di recente formazione da integrare poste in Via XXV Aprile

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 19 delle N.T.A.

FUNZIONI: previste dall' Art.25 (R. - Ambiti di recente formazione da integrare).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti che devono essere preceduti da opportune indagini geotecniche.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Aree R.1.5 Ambiti edificati di recente formazione da integrare poste in
Via Remo Cacioli

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 25 (R. - Ambiti di recente formazione da integrare).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti e media acclività che devono essere preceduti da opportune indagini geotecniche.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

SCHEDA PROGETTO 1

Area AE.3/ S.6 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale in Via Remo Calcioli e strada di servizio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, secondo il progetto di massima di cui alla scheda di progetto 1 e della viabilità di accesso.

FUNZIONI: Quelle previste dall'art. 26 (Aree ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale) e Art. 41 (Sistema della viabilità).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio

necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

SCHEDA PROGETTO 2

Area AE.1/AE.2/S.1 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale e viabilità di servizio in Via Dante Alighieri – Loc. Trifoglieto

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, secondo il progetto di massima di cui alla scheda di progetto 2 e della viabilità di accesso.

FUNZIONI: Quelle previste dall'art. 26 (Aree ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale) e Art. 41 (Sistema della viabilità).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO – PIAZZE

Aree CM.2 Attrezzature e servizi cimiteriali di Piazze

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Ampliamento della attuale area cimiteriale.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1.

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla specificità dell'intervento e dalla presenza di terreni potenzialmente cedevoli.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per l'affioramento di depositi sabbioso-limosi pliocenici generalmente dotati di scadenti caratteristiche geotecniche, comunque permeabili, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno e dei cedimenti, la tipologia fondale più appropriata e la determinazione della profondità della falda idrica ed il suo monitoraggio nel corso del tempo.

Sarà necessaria inoltre l'esecuzione di prove di permeabilità al fine di garantire l'idoneità dei terreni per l'inumazione in ottemperanza alla normativa vigente.

Ambiti R1.12 ambiti edificati di recente formazione da integrare di Via del Polacco

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dagli art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari scadenti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare,

dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante sottostante all'area di nuova edificazione

Aree ACC.18/ACC.29 ambiti edificati di recente formazione consolidati di Via del Malpasso/Via dell'artigianato

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle norme previste all'Art. 22 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste Art. 22 (Ambiti edificati di recente formazione consolidati)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di demolizione e costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante sui cui insiste l'area di interesse.

Aree AP.7 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale di Via dell'Artigianato

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: edificazione e ampliamento dei fabbricati esistenti nel rispetto delle norme previste all'Art. 28 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste Art. 28 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondiari scadenti posti in condizioni di media acclività.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante sui cui insisteranno le strutture di nuova edificazione.

Ambiti R1.21 ambiti edificati di recente formazione da integrare di Via del Malpasso

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dagli art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità assegnata sulla base di precedenti Varianti al P.R.G.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985

Aree P.23 Parcheggi in Via del Malpasso

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di parcheggi a raso.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità assegnata sulla base di precedenti Varianti al P.R.G.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985.

Area AS.4 Attrezzature e servizi sanitari in Via del Malpasso

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Gli edifici sorgono in versanti prevalentemente a medio declivio, tuttavia su terreni di scadenti caratteristiche geotecniche.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata nel caso di nuova edificazione, e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione di eventuali edifici accessori; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

SCHEDA PROGETTO 3

Area AE.8 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale in Via Dante Alighieri

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, secondo il progetto di massima di cui alla scheda di progetto 3

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 26 (Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Area CS.4 Attrezzature sociali, culturali e ricreative di Via Provinciale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di attrezzature sociali, culturali e ricreative.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 31 (Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Gli edifici sorgono su un'area prospiciente un versante acclive, che si imposta su terreni di scadenti caratteristiche geotecniche.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata nel caso di nuova edificazione, e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione di eventuali edifici accessori; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di

laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Data anche la collocazione alla testa di un versante acclive su terreni dalle potenzialmente cedevoli, nel caso di edificazione di nuovi volumi, dovrà inoltre essere valutata la stabilità dell'intero versante sottostante in funzione dei nuovi carichi edificati.

SCHEDA PROGETTO 4

Area AE.6 Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale e
R1.25 ambiti edificati di recente formazione da integrare in Loc. Fossalto

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, secondo il progetto di massima di cui alla scheda di progetto 6 ed interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A

FUNZIONI: Quelle previste dall'artt. 26 (Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale) e dall'Art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva

degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Area R1.19/S.9/P.38 Ambiti edificati di recente formazione da integrare e , in Via
Camporsevoli

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A e realizzazione di viabilità e parcheggio di servizio.

FUNZIONI: Quelle previste dagli art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1), Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici) e Art. 41 (Sistema della viabilità).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorite dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, per la realizzazione di nuovi edifici o il completamento degli esistenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione interessa un'area molto acclive. Dovrà inoltre essere valutata la stabilità delle pareti originate dagli sbancamenti, sia in fase di realizzazione dello scavo che come sistemazione definitiva degli spazi accessori. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Area R1.16/ P.6 /S.4 ambiti edificati di recente formazione da integrare, in Via
Camporsevoli e parcheggio di servizio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A e realizzazione di viabilità di accesso e di un parcheggio di servizio a raso.

FUNZIONI: Quelle previste dagli art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1), Art. 39 (Aree destinate a parcheggi pubblici) e Art. 41 (Sistema della viabilità).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985.

Aree ACC.7 Ambiti edificati di recente formazione consolidati

Via Camporsevoli

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle norme previste all'Art. 22 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste Art. 22 (Ambiti edificati di recente formazione consolidati)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalla presenza di terreni fondari scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di demolizione e costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante immediatamente a ridosso dell'area di interesse.

Aree R1.20 Ambiti edificati di recente formazione da integrare

Via Camporsevoli

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri all'Art. 25 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dagli art. 25 (Ambiti di recente formazione da integrare – ambiti R.1).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 2/3 – Fattibilità assegnata sulla base della presenza di terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti su versante acclive limitatamente alla porzione in fattibilità 3.

PRESCRIZIONI: Limitatamente alla porzione in fattibilità 3, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi edifici, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante sottostante all'area di nuova edificazione

Area STS .1 Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione dei carburanti, secondo le specifiche espresse all'Art. 38 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dall'art. 38 (Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi non escludono consistenti sbancamenti ed interventi in un'area in condizioni morfologiche sfavorevoli dall'acclività e su terreni dalle caratteristiche geotecniche scadenti.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio, e dagli scavi per il posizionamento dei depositi di carburante; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Dovrà infine essere valutata tramite opportune indagini, la stabilità del versante dato che la lottizzazione sorge su un versante molto acclive su terreni potenzialmente cedevoli. Dovrà quindi essere valutata la stabilità del versante sottostante, anche in funzione dell'aumento di carico a monte che verrà prodotto dalle opere in realizzazione. I parametri geotecnici verranno utilizzati anche per il dimensionamento delle eventuali opere di stabilizzazione da prevedere nel progetto esecutivo.

Area Al.10 Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione in Loc. Tamburino

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di strutture già esistenti con possibilità di demolizioni e ricostruzioni non superiori ai 20 mq S.I.p.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 21 (Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2/3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 2/3 – Nella porzione a fattibilità 3 gli edifici sorgono su un versante a leggero declivio, in presenza di terreni di qualità geotecniche scadenti.

PRESCRIZIONI: Limitatamente alla porzione in fattibilità 3, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, in caso di costruzione di nuovi volumi, dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Area IE.2 Aree per impianti e servizi tecnologici in Loc. Tamburino

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Su tali aree sono consentiti interventi, di iniziativa pubblica o privata per la dotazione di un'isola ecologica per i processi di smaltimento dei rifiuti.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 42 (Aree per impianti e servizi tecnologici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – gli interventi previsti verranno realizzati a ridosso di un'area a pericolosità 4, legata a processi geomorfologici di forte erosione associati a franamenti e denudamento del suolo in area a calanchi.

PRESCRIZIONI: Qualunque intervento è in quest'area è subordinato alla messa in sicurezza della porzione prospiciente l'area calanchiva che si sviluppa nel versante sottostante. Dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata anche in funzione dei carichi previsti per la tipologia di destinazione dell'area.

Si renderà inoltre necessario uno studio della stabilità complessiva dei versanti sottostanti; lo studio dovrà fornire le indicazioni necessarie alla messa in sicurezza dell'area destinata al trattamento dei rifiuti. Data la natura potenzialmente inquinante del materiale trattato, si dovranno attuare inoltre tutte le misure cautelative necessarie al fine di evitare sversamenti accidentali di materiale verso i calanchi sottostanti.

Area VP.26 Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Interventi tesi alla salvaguardia del suolo e di miglioramento della stabilità e della qualità ambientale,.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 23 (Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 4

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – L'area, è interessata da processi geomorfologici di forte erosione associati a franamenti e denudamento del suolo in area a calanchi.

PRESCRIZIONI: In accordo con quanto espresso nelle N.T.A., nell'area in questione sono di fatto vietate le realizzazioni di nuova costruzione anche precaria. Data l'importanza che i calanchi ricoprono nel contesto paesaggistico toscano, si auspica che gli interventi su tale area siano contenuti al minimo indispensabile, ed unicamente tesi alla conservazione delle caratteristiche ambientali del luogo, limitando gli interventi a quelli necessari alla salvaguardia dei manufatti posti nelle immediate vicinanze

e al contenimento dei processi erosivi.

INTERVENTI PREVISTI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO TERRITORIO EXTRAURBANO

Area AP.8, VA.23, SR.1 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale in Loc. Gamberaio aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia e aree destinate alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Nelle aree produttive AP ed SR sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti, secondo le modalità riportate rispettivamente agli Art. 28 e 30 delle N.T.A., mentre nelle aree di interesse ambientale VA sono previsti gli interventi di tutela e salvaguardia previsti all'Art. 23 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 28 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale), dall'Art. 30 (aree destinate alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi) e dall'Art. 23 (aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia).

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 3

FATTIBILITA': La fattibilità è condizionata dalla presenza di corsi d'acqua esondabili per piene con tempi di ritorno di 200 anni.

PRESCRIZIONI: L'intervento previsto fa parte della variante generale al P.R.G. approvata dalla Regione Toscana il 3 Agosto 1998. La fattibilità è stata assegnata sulla base di studi geologico-idraulici condotti ai sensi del D.C.R. 94/1985.

Area IGPL.4 Aree per impianti e servizi tecnologici in Loc. Gamberaio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: L'impianto è già esistente. Eventuali ampliamenti e modifiche dovranno seguire le indicazioni all'Art. 42 - Aree per impianti e servizi tecnologici

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 42 (Aree per impianti e servizi tecnologici)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: -

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 3

FATTIBILITA': n.a. Per la porzione che ricade in area a pericolosità idraulica 3, eventuali interventi non sono attuabili fino all'esecuzione di specifici studi

idraulici i quali dovranno costituire elemento di base per l'assegnazione della fattibilità dell'intervento medesimo.

PRESCRIZIONI: Per quanto riguarda tutti gli interventi esterni all'area esposta a rischio idraulico, si renderà necessario eseguire indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

L'area infine ricade in aree sensibili di classe 2 per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi sottostanti. L'esecuzione di qualsiasi intervento dovrà rispettare le norme per le aree sensibili di classe 2 riportate all'Art. 8 delle N.T.A.

Area NAP.1 Aree produttive di nuova edificazione in Loc. Cardete

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Insediamento di nuove attività produttive. LE nuove costruzioni dovranno rispettare le modalità riportate all'Art. 29 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 29 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: -

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 2

FATTIBILITA': 3 – L'area ricade nella fascia C di rischio idraulico definita dal P.A.I. del Fiume Tevere. Pertanto la fattibilità è condizionata alla esecuzione di studi idraulici che escludano il rischio di esondazione nell'area interessata per piene con tempi di ritorno duecentennali. Sulla base del risultato degli studi idraulici dovranno essere effettuate le eventuali opere idrauliche necessarie alla messa in sicurezza dell'area. Inoltre, data la presenza di terreni di fondazione di natura alluvionale, si renderà necessario eseguire indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

L'area infine ricade in aree sensibili di classe 2 per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi sottostanti. L'esecuzione di qualsiasi intervento dovrà rispettare le norme per le aree sensibili di classe 2 riportate all'Art. 8 delle N.T.A.

Tr.2. Aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive in Loc. Lamaccia

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di nuova edificazione in ampliamento a destinazione turistico-ricettiva secondo quanto descritto all'Art. 34 – Tr.2 delle N.T.A.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 34 (Aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive – Tr.2)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1

FATTIBILITA': 3 – Fattibilità condizionata dalle scadenti caratteristiche geotecniche del terreno.

PRESCRIZIONI: In relazione alla classe di fattibilità, assegnata per la presenza di terreni di natura sabbioso-argillosa potenzialmente soggetti a cedimenti, a livello di Piano Attuativo dovranno essere eseguite indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire, sulla base della stabilità del complesso struttura-terreno, la tipologia fondale più appropriata e l'individuazione e monitoraggio della eventuale falda idrica presente nel sottosuolo.

Lo studio dovrà essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'edificio; in particolare, dovranno essere eseguite tutte le analisi di laboratorio necessarie alla completa caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dalla costruzione e dalle relative fondazioni.

Area AP.3 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale
– Cantina Sociale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti, secondo le modalità riportate all'Art. 28 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 28 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 3

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 3

FATTIBILITA': n.a. - l'intervento non è attuabile nella porzione ricadente in pericolosità idraulica 3 fino all'esecuzione di specifici studi idraulici i quali dovranno costituire elemento di base per l'assegnazione della fattibilità dell'intervento medesimo.

PRESCRIZIONI: L'area infine ricade in aree sensibili di classe 2 per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi sottostanti. L'esecuzione di qualsiasi intervento dovrà rispettare le norme per le aree sensibili di classe 2 riportate all'Art. 8 delle N.T.A.

Area AP.6 Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale
Cantina Loc. Fabiani

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti, secondo le modalità riportate all'Art. 28 delle N.T.A..

FUNZIONI: Quelle previste dall'Art. 28 (Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 3/4

FATTIBILITA': n.a. - l'intervento non è attuabile fino all'esecuzione di specifici studi idraulici i quali dovranno costituire elemento di base per l'assegnazione della fattibilità dell'intervento medesimo.

PRESCRIZIONI: L'area infine ricade in aree sensibili di classe 2 per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi sottostanti. L'esecuzione di qualsiasi intervento dovrà rispettare le norme per le aree sensibili di classe 2 riportate all'Art. 8 delle N.T.A.

Area S.7 Ampliamento e miglioramento di viabilità già esistente – Strada del Maltaiole

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Ampliamento e miglioramento del tratto stradale denominato "del Maltaiole.

FUNZIONI: Quelle previste Art. 41 (Sistema della viabilità)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 2/3.

FATTIBILITA': n.a. – Dovrà essere esclusa da interventi l'area in pericolosità idraulica 3/4 fino all'esecuzione di specifici studi idraulici i quali dovranno costituire elemento di base per l'assegnazione della fattibilità dell'intervento medesimo.

Area IT.1 Area per attrezzature e servizi per telecomunicazione – Il Varco

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Realizzazione di interventi per attrezzature e servizi per telecomunicazione

FUNZIONI: Quelle previste Art. 44 (Impianti e servizi per telecomunicazioni)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: 2.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: 1.

CLASSE DI SENSIBILITA' : 1.

FATTIBILITA': 3. – L'esecuzione di qualsiasi intervento dovrà rispettare le norme per le aree sensibili di classe 1 riportate all'Art. 7 delle N.T.A. Dovrà quindi essere escluso qualsiasi intervento in grado di generare 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. Nel caso in cui si rendessero necessari detti interventi, dovranno essere previste tecniche in grado di salvaguardare, sia durante l'esecuzione dei lavori che a regime degli impianti, l'infiltrazione in falda di sostanze inquinanti.

ALLEGATO F)

Interventi che necessitano l'esproprio delle
aree oggetto di trasformazione

Interventi che necessitano l'esproprio dell'area oggetto di trasformazione

Cetona

- a) Ampliamento della via del Cimitero.
- b) Svincolo a raso in corrispondenza dell'incrocio fra le via Del Risorgimento, via R. Calcioli e via XXV Aprile.
- c) Marciapiedi a lato di via R. Calcioli.
- d) Parcheggio presso il cimitero comunale.
- e) Marciapiedi a lato di via XXV Aprile.

Piazze

- a) Percorso pedonale di collegamento fra via Malpasso e la strada statale 321 del Polacco.
- b) Marciapiedi a lato della strada statale 321 del Polacco.
- c) Marciapiedi a lato dalla via del Tamburino.
- d) Isola ecologica in prossimità di via del Tamburino.
- e) Area a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico presso il torrente Fossalto.
- f) Ristrutturazione ex scuola elementare e realizzazione del parcheggio adiacente alla stessa lungo via del Tamburino.