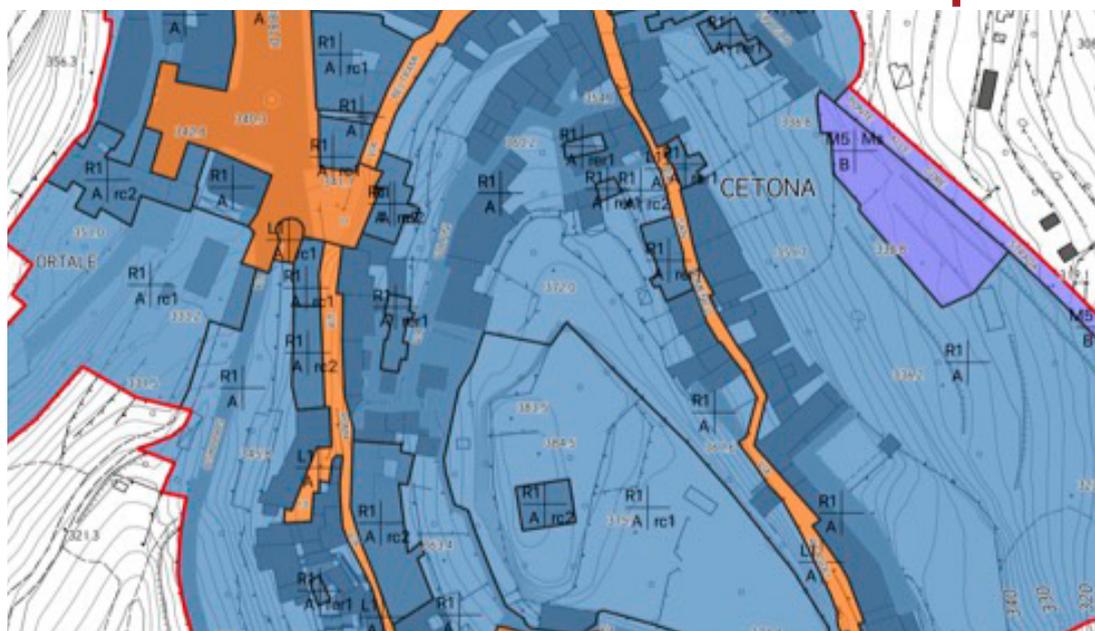




Piano Operativo

Comune di Cetona

Relazione Generale del Piano Operativo



febbraio 2024

IL SINDACO:
Roberto Cottini

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
arch. Elisabetta Marcellini
Ing. Mirko Poggiani (dal 01.01.2023)

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
dott. Fabio Trinei

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINATORE:
arch. Antonio Mugnai

PROGETTAZIONE URBANISTICA E QUADRO CONOSCITIVO:
arch. Roberta Ciccarelli

INDAGINI GEOLOGICHE:
geol. Stefania Mencacci
geol. Andrea Massi

STUDI IDRAULICI:
ing. Lorenzo Castellani

INDICE

PREMESSA	2
1. LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI	5
2. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	10
3. LA DISCIPLINA DI PIANO	23
3.1. LE REGOLE DEL PIANO OPERATIVO.....	23
3.2. LA DISCIPLINA GENERALE.....	25
3.3. LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	26
3.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	28
3.5. IL SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI.....	30
3.6. IL SISTEMA DELLA RESIDENZA	31
3.7. IL SISTEMA DELLA PRODUZIONE	33
3.8. IL SISTEMA AMBIENTALE	34
3.9. GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE	39
3.10. GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	40
4. IL PIANO OPERATIVO: ISTRUZIONI PER L'USO.....	43
5. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO OPERATIVO	47
5.1. CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO	47
5.2. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI D.LGS 42/2004.....	49
5.3. CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI PREGIO NEL TERRITORIO RURALE	50
5.4. CARTA DI RISCHIO E POTENZIALE ARCHEOLOGICO.....	50
5.5. LE AREE URBANIZZATE ED I MORFOTIPI DEI TESSUTI CONTEMPORANEI.....	51

Premessa

La presente relazione illustra i principali contenuti del Piano Operativo del Comune di Cetona. Essa è strutturata in tre capitoli.

Nel primo, “linee di indirizzo ed obiettivi generali”, sono esposti gli obiettivi principali del Piano e definite le modalità di lettura, analisi e progetto.

Nel secondo capitolo, “la disciplina di Piano” sono espone e descritte le tre aree tematiche del Piano: regole generali, regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente e regole per le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio.

Il terzo capitolo, “il Piano Operativo: istruzioni per l’uso” fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici del Piano Operativo, cioè delle tavole “*Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione*” e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

Il presente Piano Operativo rappresenta il primo passo verso la revisione integrale dell’attuale strumentazione urbanistica del Comune di Cetona che sarà compiuta con l’adozione del Piano Strutturale Intercomunale della Valdichiana Senese, in corso di redazione.

La revisione della strumentazione urbanistica si è resa necessaria da un lato per la naturale obsolescenza degli attuali strumenti urbanistici, dall’altro per l’insorgere di nuove norme e disposizioni, quali in particolare la legge urbanistica regionale del 2014 (n.65) ed il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, del 2015. Senza contare i vari regolamenti di attuazione della stessa legge che dal 2014 ad oggi si sono succeduti (nel 2016 il 63/R sul territorio agricolo; nel 2017 il 4/R sulla partecipazione; il 7/R sul sistema informativo geografico regionale; il 32/R sull’art.62 e sul Titolo V della Legge Regionale; nel 2018 il 39/R sull’unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi).

Il Piano Operativo rappresenta quindi per il Comune di Cetona il primo strumento urbanistico redatto ai sensi della Legge Regionale n.65. Il vigente Piano Strutturale è stato infatti elaborato agli inizi degli anni 2000 ed impostato pertanto sulla legge Regionale del 1995. Nonostante questo, appare ancora capace di gestire le principali problematiche presenti nel territorio, ma chiaramente, essendo ormai trascorsi oltre dieci anni dalla sua approvazione, necessita di un integrale aggiornamento allo scopo

di renderlo conforme alle nuove disposizioni regionali in materia Urbanistica (nuova legge e aggiornamento del PIT con valenza di piano paesaggistico).

Tale aggiornamento, come già detto, è già iniziato con il percorso di redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese di cui Cetona fa parte e per il quale è già stato predisposto l'avvio del procedimento e il documento preliminare di VAS e si è da poco conclusa la Conferenza di Copianificazione, convocata per le aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014.

Il vigente Regolamento Urbanistico, viceversa, risulta ormai da tempo decaduto, per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio e per certi versi risulta quindi ormai superato.

In questo quadro di riferimento generale il Comune di Cetona ha provveduto ad avviare la redazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi del comma 2 dell'art. 228 della LR 65/2014, in coerenza con il vigente Piano Strutturale.

A seguito della ricognizione della attuale strumentazione urbanistica vigente ed alla luce delle importanti novità legislative e pianificatorie sopra accennate, è evidente che il presente Piano Operativo, pur coerente e conforme alla nuova legge regionale ed alla disciplina del PIT/PPR, si iscrive comunque in un processo pianificatorio di tipo "transitorio": è in questa ottica che va letto ed analizzato il Piano, in attesa del completamento della revisione completa della strumentazione urbanistica del Comune. Ciò non significa che il Piano non risulti coerente ed in linea con tutte le novità legislative e normative citate, anzi, come previsto proprio dalla legge regionale toscana, il Piano dovrà dimostrare la propria coerenza con la disciplina del PIT/PPR e tale dimostrazione dovrà essere certificata in sede di Conferenza di Paesaggio, così come previsto dalla legge n.65 e dal PIT/PPR, nell'ultima fase del suo processo di approvazione. Il Piano dovrà pertanto essere prima adottato e poi pubblicato, per consentire a chiunque di presentare le proprie "osservazioni". A seguito dell'analisi delle osservazioni il Piano potrà essere modificato ed integrato per essere poi finalmente sottoposto al giudizio della Conferenza che ne dovrà certificare la coerenza con i disposti del PIT/PPR.

La citata "transitorietà" pertanto consiste soprattutto nel fatto che il quadro di riferimento strategico e normativo del Piano Operativo è costituito dall'ancora vigente PS. Tale strumento, come già detto, non è aggiornato né alla LR 65/14 né al PIT/PPR e quindi in alcuni suoi aspetti, non del tutto in linea con i nuovi disposti citati. Su alcuni di questi aspetti si è pertanto dovuti intervenire anche sul PS con una variante puntuale e mirata.

In primo luogo, si è dovuto provvedere alla definizione del **perimetro del territorio urbanizzato**, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 ed in secondo luogo al completo aggiornamento degli elaborati conoscitivi relativi alle indagini geologiche ed idrauliche.

L'importanza della definizione del perimetro del territorio urbanizzato è sancita proprio dall'art. 4 della LR 65/14 il quale stabilisce che "*Le trasformazioni che*

comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale (...). Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (...).”

Il nuovo Piano operativo, in applicazione del citato art. 4 ha individuato pertanto, in sede di variante puntuale al PS vigente, il perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Cetona, sulla cui base è stato impostato il Piano Operativo.

1. Linee di indirizzo ed obiettivi generali

Attraverso la redazione del nuovo Piano Operativo l'Amministrazione Comunale intende dotarsi di uno strumento in grado di governare l'insieme delle attività urbanistiche che si svolgeranno, nel prossimo quinquennio, nell'ambito territoriale di competenza del Comune di Cetona.

Tenendo conto degli obiettivi generali esposti nel vigente Piano Strutturale, vi è in primis la volontà di tutelare e valorizzare tutte le componenti ambientali e le risorse del territorio.

Il nuovo Piano Operativo allo stesso tempo cerca di promuovere prioritariamente gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, riducendo il più possibile gli interventi di nuova occupazione del suolo agricolo.

Tutti gli interventi di trasformazione, sia in area urbana che in area extraurbana, sono disciplinati nel dettaglio in uno specifico allegato alle Norme Tecniche di Attuazione (all.01: Progetti Norma Aree di Trasformazione). In tale allegato è riportata la verifica di coerenza delle trasformazioni previste, con la disciplina specifica di paesaggio contenuta nel PIT.

Ad esclusione di alcune previsioni, che risultano una conferma delle vigenti previsioni di Piano Strutturale e che sono state confermate nel corso del processo della Conferenza di Copianificazione, tutte gli altri interventi risultano interni al perimetro del territorio urbanizzato.

Tra gli ulteriori obiettivi del PO vi è il miglioramento della qualità degli insediamenti, anche in ossequio ai contenuti dell'art.62 della l.r. 65/2014. A tal fine il PO ha previsto norme specifiche in relazione al sistema del verde, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al risparmio idrico ed alle reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue. Inoltre, in attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile (Titolo VIII, Capo I della l.r. 65/2014) e delle conseguenti linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (di cui alla Delibera di Giunta Regionale 1330/2016), il PO fornisce ulteriori regole per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica. Infine, in relazione alla tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio, il PO disciplina la tutela delle acque superficiali e sotterranee e le aree sensibili di classe 1 e 2, zona di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, in ottemperanza alla disciplina del PTCP 2010 della Provincia di Siena.

Per quanto attiene al tema più generale della gestione e governo del grande sistema degli spazi aperti del territorio di Cetona, il PO si affida al concetto di Sistema Ambientale, declinato nelle norme di Piano e negli elaborati grafici di progetto, attraverso l'individuazione di sette principali sottosistemi:

V1: la riserva di naturalità

V2: l'area della transizione (Catena dei Poggi)

V3: i corridoi ecologici

V4: le aree periurbane (di Cetona e di Piazze)

V5: la collina coltivata

V6: il fondovalle

V7: i nuclei e gli insediamenti diffusi di pregio

V7.1 i nuclei rurali e gli aggregati

V7.2 le ville e gli edifici specialistici

V7.3 i complessi colonici e le case sparse

Il sistema ambientale, per il Piano Operativo, corrisponde pertanto ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti - diffusi.

Nelle aree ricomprese all'interno del Sistema Ambientale il Piano fissa quali obiettivi prioritari il miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi ed il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Il Piano Operativo, come già ampiamente argomentato, è stato redatto in relazione anche agli obiettivi generali desunti dal vigente Piano Strutturale. In particolare, il PO ha cercato di dare corpo e sostanza ai seguenti obiettivi generali:

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

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

Entrando più nello specifico delle questioni che sono state affrontate dal PO, queste sono così sintetizzabili:

- aggiornamento del corpo normativo e verifica di coerenza con le nuove disposizioni regionali e provinciali riguardo a:
 - l'adeguamento ai parametri urbanistici e edilizi stabiliti dal Regolamento di Attuazione 64/R;
 - l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e del progetto di Piano in relazione ai nuovi disposti del Regolamento Regionale 53/R in materia di indagini geologiche ed alla LR n. 21/12 (in materia di indagini geologico-idrauliche e gestione del rischio idraulico);
 - la verifica di coerenza e successivo eventuale adeguamento con la disciplina di Piano, con gli abachi delle invariati e con la disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e tenendo conto degli obiettivi di qualità e delle direttive della scheda d'ambito n.15 Piana d'Arezzo e Val di Chiana;
 - la verifica di coerenza e successivo eventuale adeguamento con le disposizioni del PTCP 2010 della Provincia di Siena sulla sostenibilità ambientale, sul policentrismo insediativo e le infrastrutture, sulla capacità produttiva ed il paesaggio e con le connesse strategie territoriali;
- **aggiornamento della disciplina per la promozione della qualità degli insediamenti** con particolare riferimento alle tematiche relative all'edilizia sostenibile ed al contenimento energetico degli edifici;
- aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, anche in relazione alle dinamiche e vicende urbanistiche che hanno caratterizzato il periodo di valenza del primo Regolamento Urbanistico e della successiva Variante ed al loro livello di attuazione.
- verifica ed aggiornamento delle previsioni del RU contenute nella "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

- modifiche alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico che si è inteso confermare
- individuazione di nuove proposte di intervento
- aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS in relazione ai nuovi disposti del Regolamento regionale D.P.G.R n.53/R del 25 Ottobre 2011 in materia di indagini geologiche (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - Norme per il governo del territorio - in materia di indagini geologiche) e dell'atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).
- **aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS in relazione ai nuovi disposti del D.P.C.M. 06/05/05** di approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei Bacini regionali Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.12 del 25/01/2005
- **aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS in relazione ai nuovi disposti del D.P.C.M. 10/11/2016** di approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS in relazione ai nuovi disposti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale con apposizione delle misure di salvaguardia, adottato con delibere del Comitato Istituzionale n. 231 e 232 del 17 dicembre 2015 e del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016

Contestualmente alla redazione del nuovo Piano Operativo è stata effettuata una integrazione al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale conseguente al recepimento delle disposizioni di cui ai punti precedenti in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

Le precedenti indagini di supporto al Piano Strutturale erano infatti state redatte in conformità alla Delibera del Consiglio Regionale n.94/85 e quindi non adeguate ai contenuti della normativa di settore attualmente vigente. Le stesse, costituendo la base per la formazione del Piano Operativo sono state necessariamente adeguate e rese coerenti con la nuova normativa regionale di riferimento.

- **riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti** attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati;
- **individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali** con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.
- **promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio**, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.

2. Il perimetro del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato riportato nel PO risulta conforme a quello del PSi approvato in Giunta dell'Unione e poi adottato dal Comune di Cetona e riportato nei seguenti elaborati:

- Nella tav. PA.3 *Perimetro del territorio urbanizzato, nuclei rurali, centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza*
- Nell'elaborato delle strategie *PB.5.1 Individuazione del Territorio urbanizzato*

L'individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato per i diversi Comuni è stata oggetto di un lavoro coordinato e condiviso con le amministrazioni comunali e con l'Ufficio di Piano, in modo da rispondere agli obiettivi di riduzione e controllo del consumo di suolo, di qualificazione dei margini degli insediamenti e di rafforzamento della struttura policentrica sovracomunale espresse dalle strategie regionali e dal PSi stesso, ma nel contempo anche di creare opportunità per la valorizzazione delle vocazioni specifiche dei territori e offrire risposte alle domande sviluppo economico delle singole comunità locali e dell'intera Unione di comuni.

Il PSi evidenzia le aree ove si presuppongono possibili interventi di riqualificazione degli insediamenti, localizzate preferibilmente lungo i margini dei tessuti urbani. Individua inoltre le aree interne al PTU da non sottoporre ad edificazione o trasformazione, ma ad interventi di tutela del verde esistente (in molti casi si tratta di aree verdi dal carattere storico, ville, o aree agricole tutelate).

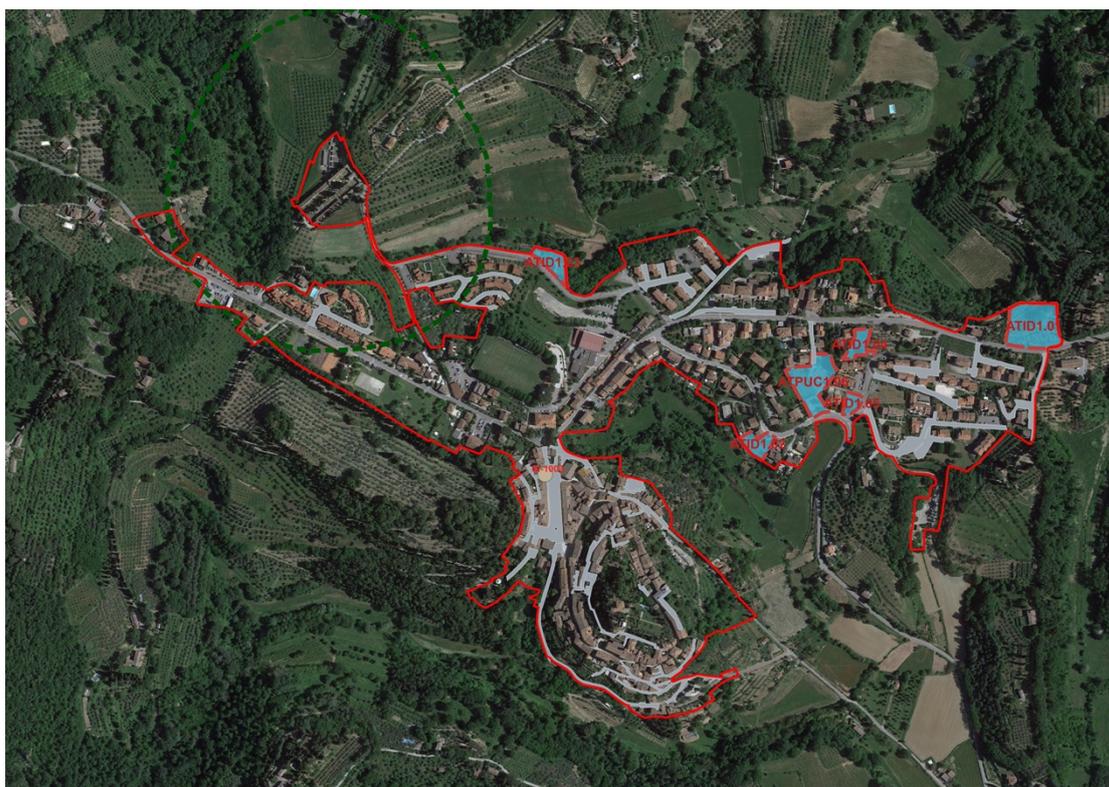
Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito secondo i seguenti criteri:

- riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

Lo stesso perimetro è inoltre riportato nell'elaborato "U.12 - Perimetro del territorio urbanizzato" della Variante puntuale al Piano Strutturale vigente.

Nel capitolo 5 della presente relazione, al paragrafo 5.5, sono riportati i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati dal PO, in armonia con il PSi adottato.

La perimetrazione del territorio urbanizzato, è stata eseguita in coerenza con quanto stabilito dall'art.4 della LR 65/2014 e con le indicazioni di cui all'art.1 dell'allegato 1 alla DGR 682/2017 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico".



Cetona

Nel contesto urbano di Cetona sono individuati tre interventi di trasformazione finalizzati alla ricucitura del margine urbano. Si tratta delle seguenti aree di trasformazione:

- ATID1.1 - Trifoglieto
- ATID1.2 - Via XXV Aprile 1
- ATID1.3 - Via delle Aiuole

Le **ATID1.1** e la **ATID1.2** riguardano un contesto appartenente al morfotipo TR7: tessuto sfrangiato di margine dove gli obiettivi specifici stabiliti dal PIT/PPR sono i seguenti:

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
- Bloccare i processi di dispersione insediativa;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

L'intervento ATID1.1 Trifoglieto, previsto dal PO, prevede la realizzazione di un edificio mono o bifamiliare, in un lotto posto al margine orientale del centro urbano di Cetona lungo via Remo Cacioli.

Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico e viene pertanto confermata nella destinazione d'uso, ma riducendone però i parametri originari e l'indice di edificabilità territoriale.

Tutte le prescrizioni previste dal PO dovranno trovare adeguata rispondenza negli elaborati di progetto i quali dovranno obbligatoriamente contenere una puntuale e specifica dimostrazione del loro integrale rispetto. Il progetto dovrà rispettare inoltre le indicazioni di cui al Titolo VII - Promozione della qualità degli insediamenti e del Titolo VIII - Norme per l'edilizia sostenibile delle NTA del PO.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere mantenuta e salvaguardata l'area a verde privato (oliveta) e più in generale preservato l'impianto arboreo esistente in tutta l'intera area di intervento;

- il nuovo edificio non dovrà comportare significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente ad eccezione di quelli necessari alla realizzazione del garage seminterrato;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- la finitura della strada di accesso dovrà essere mantenuta nelle condizioni attuali e pertanto è esclusa la possibilità di asfaltare o pavimentare il percorso;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'ideale illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica;
- Il progetto dovrà disporre uno specifico studio volto a dimostrare la non alterazione degli eventuali punti di vista di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la SS 321 dell'intervento

L'intervento ATID1.2 - Via XXV Aprile 1, previsto dal PO, prevede la realizzazione di un edificio mono o bifamiliari con accesso su Via XXV Aprile al margine sud del centro urbano di Cetona.

Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico e viene pertanto confermata, riducendo però l'indice di edificabilità originario alla luce delle problematiche sia di natura geologica, orografica e paesaggistica del contesto. Viene confermata la destinazione d'uso residenziale.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- 2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

- 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia.
- 2.c.3. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
- l'intervento dovrà qualificarsi come riqualificazione del margine urbano, curando il passaggio tra tessuto edificato e territorio rurale;
- il nuovo edificio dovrà allinearsi all'edificio esistente che si affaccia su via XXV Aprile salvaguardando al contempo l'intervisibilità da e verso le visuali panoramiche;
- il progetto dovrà garantire che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico e che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;
- il nuovo edificio dovrà disporsi secondo una quota di imposta che consenta di avere un solo piano a monte verso la strada; tale disposizione dell'edificio è motivata dalla necessità di ridurre al minimo la visuale percepibile dalla strada pubblica verso il centro storico di Cetona;
- l'intervento dovrà comportare minimi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente, compatibilmente con la necessità di ridurre al minimo l'impatto dell'edificio sulla strada;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'ideale illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente

dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

La ATID1.3 - Via delle Aiuole riguarda un contesto appartenente al morfotipo TR6: tessuto a tipologie miste dove gli obiettivi specifici stabiliti dal PIT/PPR sono i seguenti:

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- Attuare strategie di rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

L'intervento ATID1.3 - Via delle Aiuole, previsto dal PO, prevede la sistemazione di un'area per depositi a cielo aperto di materiali di proprietà del Comune con accesso da Via dell'aiuola Via XXV Aprile nel margine nord del centro urbano di Cetona. L'area è già in parte adibita a tale uso e pertanto si tratta di un intervento di riqualificazione e consolidamento di un'attività già presente. Si consente la realizzazione di un piccolo edificio da destinare a magazzino coperto per una superficie massima di 100 mq.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- il progetto dovrà prevedere il mantenimento dei valori paesaggistici dei luoghi; in particolare dovrà essere prevista la realizzazione di una quinta verde lungo la viabilità, così come indicato nello schema grafico prescrittivo;
- l'intervento dovrà essere basato su soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

- dovrà essere posta particolare cura nella progettazione dello spazio aperto destinato al deposito di materiali, per evitare che il luogo possa trasformarsi in un contesto disordinato e degradato; a tal fine dovranno essere ben organizzati e delimitati gli spazi per la raccolta e deposito materiali, le vie di accesso e le corsie di lavoro;
- dovranno essere salvaguardate le alberature comprese all'interno dell'area;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'adeguata illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore.



Piazze

Nel contesto urbano di Piazze sono individuati sei interventi di trasformazione finalizzati alla ricucitura del margine urbano. Si tratta delle seguenti aree di trasformazione:

- ATID2.1 - Via del Tamburino
- ATID2.2 - Perticale
- ATPUC 2.3 - Via del Polacco
- ATPUC2.5 - Massotti

- ATPUC2.7 - Strada di casa Piero 1
- ATPUC2.8 - Strada di casa Piero 2

Le **ATID2.1**, **ATID2.2** e **ATPUC 2.3** riguardano un contesto appartenente al morfotipo TR7: tessuto sfrangiato di margine dove gli obiettivi specifici stabiliti dal PIT/PPR sono già stati ricordati in precedenza.

L'intervento **ATID2.1** - Via del Tamburino, previsto dal PO, costituisce il completamento della lottizzazione del Tamburino approvata con Delibera di C.C. n.95 del 28.11.03 e pertanto oggi scaduta. Le opere di urbanizzazione sono state già realizzate e per completare la lottizzazione si prevede la realizzazione di due edifici secondo lo schema previsto nel piano attuativo originario. Si tratta di due edifici plurifamiliari che dovranno essere realizzati con l'asse longitudinale perpendicolare alla via del Tamburino nel centro urbano di Piazze.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente ad eccezione di quelli necessari alla realizzazione del garage seminterrato;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'idonea illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

L'intervento **ATID2.2** - Perticale prevede la realizzazione di un edificio plurifamiliare con accesso da una strada interna esistente che si innesta su via del Tamburino. Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico e viene pertanto confermata, con una leggera riduzione dell'indice di edificabilità originario per

omogeneità con il contesto nel quale si dovrà collocare il nuovo edificio. Viene confermata la destinazione d'uso residenziale.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà qualificarsi come ri-definizione e riqualificazione del margine urbano, riprogettando il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica;
- il progetto dovrà prevedere una fascia vegetazionale sul confine sud del lotto;
- il progetto dovrà garantire il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, e la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale eventualmente esistenti;
- dovrà essere garantito il mantenimento dell'oliveta esistente;
- l'intervento dovrà risultare coerente per tipi edilizi, caratteristiche morfologiche, materiali, colori ed altezze, e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
- L'intervento non dovrà occludere i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'adeguata illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

L'intervento ATPUC 2.3 - Via del Polacco prevede la realizzazione di un piccolo nuovo insediamento residenziale composto da 5/6 edifici mono o bifamiliari con accesso dalla strada Provinciale 321 in un'area sul margine sud del centro urbano di Piazze. Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico come "ambito di recente formazione da integrare" - R3. Con tale sigla il RU individua le lottizzazioni già approvate e convenzionate, per le quali valgono le norme tecniche di tali strumenti attuativi. Con la presente proposta non si intende dare continuità allo strumento scaduto ma si prevede una diversa soluzione ed una articolazione degli edifici e degli spazi aperti. L'accesso all'area dovrà avvenire dalla strada Provinciale 321 con la realizzazione, a carico dei proponenti, del tratto di strada tra quest'ultima e l'ingresso al lotto in oggetto. La nuova strada proseguirà all'interno dell'area di intervento delimitando a nord l'area a verde pubblico attrezzato ed a sud l'area edificabile. La zona a sud dovrà essere sistemata a verde privato e potrà anche essere attrezzata con strutture pertinenziali a supporto delle nuove residenze.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà configurarsi come riqualificazione e ri-disegno del margine urbano sfrangiato, assicurando la coerenza con il contesto paesaggistico;
- i nuovi edifici dovranno relazionarsi dal punto di vista morfologico e tipologico con il tessuto esistente e dovranno essere realizzati con materiali e colori coerenti con il contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'idonea illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

- è richiesta la realizzazione di un parcheggio pubblico per 250 mq. pari ad almeno 10 posti auto e di un'area a verde pubblico attrezzato di 500 mq. di superficie.

Le **ATPUC2.5**, **ATPUC2.7** e **ATPUC2.8** riguardano un contesto appartenente al morfotipo TR8: tessuti lineari, dove gli obiettivi specifici stabiliti dal PIT/PPR sono i seguenti:

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica;
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

L'intervento ATPUC2.5 - Massotti propone una integrale revisione della precedente proposta contenuta nel Regolamento Urbanistico. Viene prevista infatti la realizzazione di 12 alloggi per una superficie complessiva di 1.500 mq. Con il nuovo insediamento si provvede a consolidare e dare continuità al tessuto un po' sfrangiato di questa parte della frazione di Piazze. Essendo posto lungo la viabilità principale di accesso all'abitato è previsto un ampio distacco tra la sede stradale e l'edificazione, che si sviluppa verso valle. La previsione viene pertanto confermata, riducendo però l'indice di edificabilità originario per omogeneità con il contesto nel quale si dovranno collocare i nuovi edifici. I nuovi edifici dovranno porsi in continuità morfologica e di orientamento dei fronti coerenti con le costruzioni esistenti lungo la strada provinciale.

E' previsto il mantenimento del margine verde lungo la strada principale, da realizzare con l'introduzione di masse arboree, eventualmente integrate con elementi di arredo esterno. Inoltre, è previsto il mantenimento e tutela dei filari di alberi presenti nella parte nord dell'area di intervento che dovrà interamente rimanere a verde.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- il progetto dovrà garantire la coerenza dei nuovi edifici con il contesto paesaggistico esistente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze;
- l'intervento non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva esistente;
- dovrà essere salvaguardata l'accessibilità alle zone rurali retrostanti predisponendo adeguati varchi, anche visuali, sul fronte strada;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- il progetto dovrà curare in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza;
- nella zona indicata come verde privato dovranno essere mantenute e salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'idonea illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica;
- è richiesta la realizzazione di un parcheggio pubblico per 300 mq. pari ad almeno 12 posti auto.

L'intervento ATPUC2.7 - Strada di casa Piero 1 costituisce il completamento della lottizzazione di casa Piero, scaduta, per la quale sono state già realizzate, in parte, le opere di urbanizzazione. Per completare la lottizzazione si prevede la realizzazione di quattro edifici plurifamiliari secondo lo schema previsto nel piano attuativo originario.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;

- il progetto dovrà curare in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'adeguata illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.
- è richiesta la realizzazione di un parcheggio pubblico per 620 mq. pari ad almeno 25 posti auto e di un'area a verde pubblico attrezzato di 2.630 mq. di superficie.

L'intervento ATPUC2.8 - Strada di casa Piero 2 prevede il completamento del tessuto edilizio esistente, in contiguità con l'area di trasformazione ATPUC2.07 Strada di casa Piero 1 riproponendo l'edificazione dell'area già prevista dal Regolamento Urbanistico. L'intervento in oggetto è però chiaramente riconfigurato, rispetto al RU, per renderlo più coerente e conforme alle nuove direttive paesaggistiche della Regione. Su tale ambito viene adottato un indice edificatorio territoriale parametrato con quello della adiacente ATPUC2.07, la quale prevede maggiori opere di urbanizzazione.

La scheda Progetto Norma prevede le seguenti prescrizioni:

- il progetto dovrà garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico e la sua coerenza per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze;
- l'intervento non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto paesaggistico esistente;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;

- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'ideale illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

3. La disciplina di Piano

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Operativo sono forniti attraverso il supporto fondamentale di due insiemi di apparati documentali: un primo di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione - NTA, assieme alle relazioni) ed un secondo esclusivamente di carattere grafico (le tavole del Piano: Quadro Conoscitivo e Progetto). Tra i due apparati documentali sopra descritti si pongono le schede dei Progetti Norma, che racchiudono in sé indicazioni e prescrizioni sia di carattere testuale che grafico sugli interventi di trasformazione.

3.1. Le regole del Piano Operativo

Il Piano Operativo ed in particolare le sue Norme Tecniche, possono essere letti nel suo insieme come un corpo di indirizzi e prescrizioni suddivisibili in quattro diverse aree tematiche.

La **prima area tematica** riguarda le disposizioni generali attraverso le quali il Piano esplicita il quadro di riferimento per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La **seconda area tematica** riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente e quindi le regole per la sua gestione, specificando la modalità di classificazione del territorio in Sistemi, sottosistemi ed ambiti e la loro applicazione in particolare ai fini della gestione degli usi del territorio.

Le modalità di lettura, analisi e progetto del Piano sono infatti basate su di un approccio di tipo sistemico. L'individuazione di sistemi e sottosistemi allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti del territorio, intesi come parti dotate di identità e di forma e non, viceversa, frammenti semplicemente accostati fra loro.

Due aspetti dunque devono essere evidenziati: la natura progettuale della definizione dei sistemi e la prevalenza come criterio per la corretta individuazione

delle singole parti, quali ad esempio la prevalenza di determinate caratteristiche morfologiche o di un insieme di usi specifici.

Questo assume maggiore importanza in quanto nel Piano Operativo i sistemi vengono articolati dettagliatamente in modo da individuare meglio i differenti contesti, sia per quanto riguarda il ruolo e la “vocazione” funzionale, sia per quanto riguarda le loro caratteristiche costitutive (i principi insediativi, le tipologie prevalenti, gli elementi degli spazi aperti e le loro disposizioni, ...).

Individuare e studiare le relazioni tra i sistemi ed i sottosistemi funzionali con il sistema fisico della città e del territorio, oltre a costituire un possibile terreno di indagine e studio del territorio è diventato perciò lo strumento organizzativo e di riferimento per l’individuazione, progettazione e strutturazione delle regole fondative del Piano.

Attraverso i sistemi funzionali il Piano Operativo individua parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e con insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio. I sistemi si articolano in sottosistemi, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti o modi d’uso. Gli ambiti costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso, relative ad alcune caratteristiche che contraddistinguono i singoli luoghi.

La disciplina del territorio urbanizzato è pertanto fornita attraverso norme riferite al **sistema dei luoghi centrali**, a quello della **residenza** ed a quello della **produzione** ed infine fornendo le disposizioni generali per gli interventi nei tessuti dell’urbanizzazione contemporanea e nei centri antichi.

La disciplina del territorio rurale si basa invece sull’individuazione del cosiddetto **sistema ambientale**, articolato nei suoi sottosistemi ed ambiti come abbiamo già avuto modo di vedere nelle pagine precedenti.

Infine attraverso il sistema della mobilità il PO disciplina il tema delle infrastrutture viarie e delle correlate attrezzature della mobilità

La **terza area tematica** riguarda le indicazioni specifiche del Piano per tutte le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio da esso previste. Queste corrispondono alla **Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi** e specificano:

- la pericolosità e fattibilità geologica, sismica e da alluvione
- la disciplina delle aree di trasformazione
- Il programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

Infine nella **quarta area tematica** sono raccolte tutte le norme finali e transitorie, con particolare riguardo alle norme di salvaguardia del PO.

3.2. La disciplina generale

La **disciplina generale** di Piano è costituita da un insieme di obiettivi, indicazioni e prescrizioni che valgono indifferentemente su tutto il territorio Comunale di Cetona.

Queste precisano nel dettaglio:

- i contenuti del Piano, gli elaborati che lo costituiscono ed il loro valore prescrittivo;
- La **disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** che fissa in particolare i criteri e le regole attraverso le quali gestire il “mondo” delle destinazioni d’uso urbanistiche. Pertanto, definisce ed articola, nel dettaglio, tutte le categorie funzionali e le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l’altra. Cioè definisce le regole ed i limiti per procedere all’eventuale mutamento di destinazione d’uso sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale. Chiarisce inoltre quali mutamenti di destinazione d’uso risultano da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie e le modalità con le quali il Piano individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale, ricollegandosi, in tale modo, alla struttura principale nella quale il Piano Operativo risulta organizzato e cioè i sistemi funzionali;
- le disposizioni generali per i **servizi di interesse pubblico** con particolare riguardo agli **standard urbanistici**, agli spazi pubblici scoperti ed ai parcheggi di uso pubblico. Un altro insieme di disposizioni riguarda i principali servizi di interesse collettivo, riprendendo dal punto di vista organizzativo la strutturazione che di essi fornisce il DM 1444/1968 sugli standard urbanistici;
- la **definizione degli interventi** per gli edifici esistenti e per quelli di nuova realizzazione;
- i **parametri urbanistici ed edilizi**, le dotazioni minime per la sosta e le distanze minime da rispettare. Si tratta prevalentemente di indicazioni che fanno riferimento a normative regionali e nazionali sovraordinate che fissano in modo unitario tali parametri;
- la **promozione della qualità degli insediamenti**. In attuazione delle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui all’art.62 della LR 65/2014, il PO detta norme specifiche, in relazione a:
 - il sistema del verde
 - il contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo
 - il risparmio idrico
 - le reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue

- Le norme per l'edilizia sostenibile, che costituiscono degli indirizzi per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della l.r. 65/2014 e delle conseguenti linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito di cui alla Delibera di Giunta Regionale 1330/2016, il PO detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:
 - Sito e contesto
 - Riduzione inquinamento
 - Energia e Comfort
 - Recupero, gestione e manutenzione
- la **disciplina paesaggistica** per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, per le aree tutelate per legge e per le aree di pertinenza paesaggistica del vigente PS (tipi di paesaggio). Tutta questa parte è stata redatta in stretta relazione con la disciplina paesaggistica del PIT. Essa definisce le regole generali per la gestione e tutela dei beni paesaggistici e cioè per le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge, cioè i territori contermini ai laghi; i fiumi, torrenti e corsi d'acqua; i territori coperti da foreste e boschi; le zone di interesse archeologico. Essa contiene inoltre diretti riferimenti alle aree di pertinenza paesaggistica del PTCP e del vigente PS.
- Le indicazioni in merito alla Valutazione ed al monitoraggio degli effetti ambientali;
- le **norme generali di tutela delle risorse e della integrità fisica del territorio**, con particolare riferimento alla disciplina delle aree sensibili degli acquiferi, così come predisposta dal PTCP ed alla tutela delle acque superficiali e sotterranee;

3.3. La gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente, come già anticipato, sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti.

Con i sistemi funzionali il Piano Operativo individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse sia la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi, sia gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

A ciascun sottosistema o ambito individuato dal Piano sono attribuite pertanto una o più categorie di intervento. Rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti - edificati e non - emergenti in conseguenza del

loro particolare valore e per i quali il Piano Operativo dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono “norma di eccezione”. Questa norma di eccezione è indicata nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

Lo stesso procedimento viene applicato per le destinazioni d’uso ammesse e/o compatibili che vengono indicate per ciascun Sistema o sottosistema di riferimento. Anche in questo caso però viene individuata una possibile “norma di eccezione” rappresentata, in questo caso, da una funzione specifica ed esclusiva.

Il Piano Operativo ha individuato i seguenti sistemi funzionali:

Il sistema della mobilità, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ M1: autostrade (classe A del Cds)
- ✓ M2: strade extraurbane secondarie (classe C del Cds)
- ✓ M3: strade extraurbane locali (classe F del Cds)
- ✓ M4: strade urbane di scorrimento (classe D del Cds)
- ✓ M5: strade urbane di quartiere (classe E del Cds)

Il sistema dei luoghi centrali, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ L1: I luoghi centrali della città antica
- ✓ L2: I luoghi centrali della città contemporanea
- ✓ L3: I luoghi delle attrezzature e degli impianti

Il sistema della residenza, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ R1: I centri e i nuclei antichi
- ✓ R2: La prima espansione
- ✓ R3: I quartieri pianificati
- ✓ R4: La crescita diffusa
- ✓ R5: La campagna urbanizzata

Il sistema della produzione, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ P1: Le Aree produttive ed artigianali

Il sistema ambientale, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ V1: la riserva di naturalità
- ✓ V2: l'area della transizione (Catena dei Poggi)
- ✓ V3: i corridoi ecologici
- ✓ V4: le aree periurbane:
 - V4.1: di pertinenza dei centri antichi e nuclei storici
 - V4.2: periurbani
- ✓ V5: la collina coltivata
- ✓ V6: il fondovalle
- ✓ V7: i nuclei e gli insediamenti diffusi di pregio
 - V7.1 i nuclei rurali e gli aggregati
 - V7.2 le ville e gli edifici specialistici
 - V7.3 i complessi colonici e le case sparse

3.4. Il sistema della mobilità

Il **Sistema della mobilità** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi, impianti di distribuzione carburanti, impianti pubblicitari.

Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi:

- **M1:** le strade appartenenti al sottosistema M1 che corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Autostrade (A).
- **M2:** le strade extraurbane secondarie che corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strade extraurbane secondarie* (C). Il sottosistema è costituito da alcuni assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali, in quelle tra i maggiori centri abitati e con alcune aree specializzate
- **M3:** le strade extraurbane locali che corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada locale urbana o extraurbana*. Il

sottosistema è costituito dalla rete delle strade extraurbane di minor importanza dal punto di vista viabilistico ma che spesso coincidono con strade che hanno valori significativi dal punto di vista ambientale e paesaggistico che devono essere tutelati e salvaguardati. A tale scopo la norma non consente l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche, lasciando tale possibilità solo per le situazioni più problematiche, ad esempio in corrispondenza dei nuclei abitati in caso di pendenze particolarmente difficili e comunque superiori al 20%. In tali casi potranno essere ammessi interventi di sistemazione del manto stradale mediante l'utilizzo di terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato o calcestruzzi architettonici, purché consistenza e colore siano coerenti con il contesto paesaggistico. Allo stesso tempo si prescrive il mantenimento della fruibilità pubblica, qualora accertata, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi. Infine, per le strade vicinali esistenti sono consentite solamente variazioni di modesta entità al tracciato, in corrispondenza di insediamenti, nuclei abitati o complessi, per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente e non dovranno compromettere l'assetto vegetazionale preesistente se di pregio.

- **M4:** strade urbane di scorrimento che corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada urbana di scorrimento (D)*. Si tratta delle principali strade interne al tessuto urbano che costituiscono l'ossatura portante per i movimenti veicolari all'interno dei centri di Cetona e Piazze ma che assolvono anche alla funzione di attraversamento dei centri urbani, anche per flussi veicolari disinteressati ai centri stessi. Quindi su tali assi si concentrano una serie di criticità, tra cui la principale è la necessità di garantire la sicurezza per le componenti riferibili ai movimenti lenti: pedoni e ciclisti.
- **M5:** strade urbane di quartiere che corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada urbane di quartiere (E)*. Si tratta di assi stradali interamente inclusi all'interno del corpo urbano e che hanno la funzione precipua di connettere i quartieri e le singole parti del tessuto urbano ai principali servizi di interesse collettivo di valenza comunale o sovracomunale. Su tali strade è minor se non del tutto escluso il fenomeno dei flussi di attraversamento del centro urbano caratteristici del sottosistema precedente.

All'interno del tema della mobilità, come già accennato per il sottosistema M3 ci sono anche gli aspetti paesaggistici. Il PO individua, infatti, gli ambiti di rispetto delle strade di interesse paesistico. La strada provinciale della montagna di Cetona

rientra tra questi tracciati “protetti” per i quali il Piano dispone la tutela della loro percorribilità, anche a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) per non compromettere la continuità del percorso. Per tali tracciati viari sono ammessi interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti e prevedere limitatissimi movimenti di terra.

Per quanto riguarda le attrezzature della mobilità, il Piano individua nel dettaglio norme specifiche sia per gli impianti di distribuzione carburante che per gli impianti pubblicitari.

3.5. Il sistema dei luoghi centrali

Il Sistema dei luoghi centrali corrisponde agli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico. Su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio. Al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell’incontrarsi, del vedere e del divertimento.

Un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti. Essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale.

Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all’ingrosso ed i depositi.

Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- **L1: i luoghi centrali della città antica.** Questi corrispondono sia ai principali spazi aperti (pavimentati o no) del centro storico di Cetona e del nucleo antico di Piazze: giardini e piazze, sia ai principali edifici di valore storico che ospitano funzioni pubbliche di rango rilevante per l’intero contesto urbano ed extraurbano. Si costituiscono pertanto come principali “attrattori” non solo per il territorio comunale ma, potenzialmente, anche per un’area più vasta.
- **L2: i luoghi centrali della città contemporanea.** Corrispondono alle stesse funzioni principali rilevate nel sistema della città antica, queste però sono ospitate in edifici e contesti più recenti e di scarso valore storico, culturale ed architettonico. Costituiscono comunque l’ossatura portante dell’offerta in

termini di servizi di interesse collettivo e rappresentano spesso luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.

- **L3: i luoghi centrali delle attrezzature e degli impianti.** Corrispondono alle principali infrastrutture tecnologiche a servizio degli abitati. Tra questi sono ricompresi anche i cimiteri e le relative attrezzature connesse.

3.6. Il sistema della residenza

Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare che comprendono gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.

Il sistema della residenza risulta suddiviso in cinque sottosistemi:

- **R1: I centri e i nuclei antichi.** Corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo ed al nucleo antico di Piazze. Chiaramente sono i tessuti urbani di maggior pregio e per tale motivo la disciplina del Piano risulta alquanto protettiva. E' stato comunque fatto un lavoro di ricognizione puntuale sui singoli brani del tessuto, fino ad ogni singolo edificio, per valutare il corretto tipo di intervento edilizio da associare; lavoro effettuato in continuità con l'impostazione e la metodologia del precedente Regolamento Urbanistico
- **R2: la prima espansione.** Corrisponde e tiene assieme i tessuti insediativi residenziali di prima espansione, sia quelli originati negli anni '50 che quelli risalenti agli anni '60 e '70. Tranne poche eccezioni, sono riconoscibili in quanto producono una prima e più controllata "dissoluzione" del principio insediativo della densità e prossimità. I nuovi insediamenti, in modo progressivo, riducono la densità edilizia iniziando un processo di deframmentazione dello spazio costruito e di dilatazione delle distanze tra fabbricati contigui. In linea generale la qualità edilizia è scarsa e soprattutto non più adeguata agli attuali e cogenti requisiti in termini strutturali ed energetici. Per tale motivo il PO consente, anche in modo non sistematico (quindi attraverso iniziative individuali e private), interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto edilizio esistente, fornendo una premialità del 35% della superficie esistente, in caso di intervento di completa demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia secondo la nuova definizione della LR 65/2014).
- **R3: I quartieri pianificati.** Comprende gli insediamenti realizzati mediante Piano Urbanistico attuativo, risalenti alla metà degli anni '90 o più recenti. Tali insediamenti, quasi esclusivamente a funzione residenziale, sono caratterizzati da una certa uniformità sia nel disegno urbanistico che nelle finiture architettoniche. Tale uniformità oggi costituisce (anche se non sempre) un elemento di valore e riconoscibilità e dunque di identità, che non deve essere sottovalutato. Per tali motivi il PO non prevede in tali contesti la possibilità di effettuare interventi di sostituzione edilizia, come nel

sottosistema R2. Questi sono eventualmente rimandato ad un successivo Piano Attuativo, in variante al PO. Anche le addizioni volumetriche, cioè gli interventi di ampliamento, sono ridotti al 10% della superficie esistente e saranno comunque difficili da attuare, in generale, a causa dei possibili intralci condominiali.

- **R4: La crescita diffusa.** Si tratta dell'insieme di costruzioni residenziali realizzate in anni recenti (dalla fine degli anni '90 ad oggi) che però non sono state organizzate mediante una progettazione coordinata, espressione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), o comunque, anche se realizzate nell'ambito di un PUA, non hanno raggiunto quel livello di unitarietà strutturale e/o formale, tale da caratterizzare il contesto dal punto di vista della riconoscibilità urbanistico architettonica. In tali contesti è molto difficile intervenire, allo scopo di eliminarne le criticità sopra descritte, attraverso singoli interventi, non coordinati tra loro. In questi casi il PO non ha molte possibilità di intervento che possano risultare concretamente attuabili. Difficile immaginare interventi coordinati di riqualificazione urbana di parti di questo tessuto, soprattutto a fronte delle evidenti difficoltà in cui oggi versano le Amministrazioni Comunali. Certo si potrebbero immaginare progetti di rigenerazione e riqualificazione attraverso i quali poter reperire fondi, risorse ed energie. In ogni caso ci sarebbe comunque sempre la necessità di avere disponibilità all'intervenire da parte dei singoli proprietari o condomini. Il PO si limita pertanto a fornire alcuni strumenti per innescare un possibile miglioramento almeno della qualità edilizia, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento (20%) e sostituzione edilizia (25%).
- **R5: La campagna urbanizzata.** Si tratta di interventi sporadici e disorganici, rispetto al tessuto urbano esistente. Sono localizzati ai margini del perimetro del territorio urbanizzato ma non hanno la forza e la possibilità di innescare processi di riqualificazione del margine urbano. Dal punto di vista tipologico sono edifici "ibridi" che pur risentendo della vicinanza e dell'originaria matrice agricola, hanno ormai mutato i propri caratteri architettonici verso stili più contemporanei ed urbani. Anche per tali situazioni, così come per il sottosistema R2, il PO consente interventi asistemati di rigenerazione e riqualificazione del tessuto edilizio esistente, fornendo una premialità del 35% della superficie esistente, in caso di intervento di completa demolizione e ricostruzione.

3.7. Il sistema della produzione

Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione. Sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Il sistema della produzione nel Comune di Cetona riconosce un unico sottosistema: **P1: Aree produttive ed artigianali**, corrispondente alla sola zona produttiva esistente a nord di Piazza. Si tratta di un lotto di poco più di un ettaro e mezzo destinato a tali attività. Si notano all'interno edifici anche a destinazione residenziale. Per tale zona il PO prevede la possibilità di ulteriori ampliamenti fino ad un massimo del 35% della superficie esistente, incrementata al 45% in caso di intervento di sostituzione edilizia.

3.8. Il sistema ambientale

Il *territorio aperto* è identificabile con il *Sistema Ambientale*, anch'esso articolato in sottosistemi.

Il PO ha proceduto all'individuazione ed articolazione del Sistema Ambientale secondo principi ispirati al concetto di rete ecologica, vista come “un *sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità*, ponendo quindi attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate”¹.

Lo scopo della definizione di una rete ecologica è quello di creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

Il sistema ambientale risulta così suddiviso in sette sottosistemi²:

- **V1: Riserva di naturalità.** Costituiscono l'ossatura della rete ecologica. Si tratta di aree in grado di sostenere popolamenti ad elevata biodiversità e quantitativamente rilevanti, di ridurre così i rischi di estinzione per le popolazioni locali costituendo al contempo una importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni; popolamenti con queste caratteristiche avranno anche maggiori probabilità di avere, al loro interno, forme di resistenza nei confronti di specie aliene potenzialmente capaci di sostituire quelle autoctone presenti. Le aree protette costituiscono vocazionalmente “core areas”. Costituisce riserva di naturalità del territorio comunale di Cetona, la parte corrispondente all'area del Monte Cetona ricompresa all'interno del SIC Monte Cetona (SIR – pSIC) (IT5190012 – cod.98). In tale contesto non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione, comprese le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con esclusione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico e non è consentita la realizzazione di nuove strade, anche campestre fatta eccezione per le strade antincendio, anche in ottemperanza alla disciplina del PS vigente. Il PO E' consente la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.

¹ ISPRA. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. (<https://www.isprambiente.gov.it/it/progetti/cartella-progetti-in-corso/biodiversita-1/reti-ecologiche-e-pianificazione-territoriale/reti-ecologiche-a-scala-locale-apat-2003/cose-una-rete-ecologica>)

² Le definizioni riportate in corsivo sono tratte dalla pubblicazione: “Gestione delle Aree di collegamento ecologico funzionale. Indirizzi e modalità operative per l'adeguamento degli strumenti di pianificazione del territorio in funzione della costruzione di reti ecologiche a scala locale, Manuali e Linee Guida 26/2003. APAT, 2003.

- **V2: Area della transizione (Catena dei Poggi).** Costituiscono settori territoriali limitrofi alle riserve di naturalità (“core areas”). *Hanno funzione protettiva nei confronti di queste ultime riguardo agli effetti deleteri della matrice antropica (effetto margine) sulle specie più sensibili. Situazioni critiche possono infatti crearsi per le riserve di naturalità, in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica.* Nel caso del territorio di Cetona tale compito è assegnato dal PO, in coerenza con quanto già evidenziato nel PS vigente, ad una cospicua fascia collinare immediatamente contigua alla dorsale del Monte Cetona, caratterizzata da un articolato sistema di valli e colline, contrassegnate da una massiccia presenza del bosco ceduo e da una presenza di insediamenti rurali legati ad un sistema produttivo strutturato secondo una organizzazione produttivo-economica da considerarsi ormai definitivamente superata. La crisi di questa economia agricola, legata anche al bosco, ha determinato, grazie anche alla spesso alta qualità degli edifici, una diffusa riconversione in residenze e attività agrituristiche. In questa fascia si trovano emergenze storico-paesaggistiche di notevole importanza e rilevanza quali Fighine, Camporsevoli e il complesso conventuale di San Francesco, nei pressi di Cetona. All’interno del sottosistema V2 il Piano Operativo persegue la tutela e conservazione dell’ambiente ma, allo stesso tempo, intende consentire il corretto svolgimento delle attività agricole esistenti. Viene prevista la realizzazione di nuovi edifici rurali anche se, in ottemperanza alla disciplina del PS vigente, potranno essere realizzati solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Sarà possibile viceversa realizzare senza particolari condizionamenti i manufatti per l’attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici. All’interno del sottosistema V2 è individuato l’**ambito V2.1** corrispondente all’area dell’**insediamento preistorico di Berverde**. Si tratta prevalentemente di un ampio ripiano travertinoso sulla pendice est del Monte Cetona, ove sono stati rinvenuti insediamenti preistorici del periodo Quaternario, all’interno di un esteso sistema di caverne. Il sito è stato ampiamente indagato e documentato collegato con un’efficiente struttura museale archeologica. All’interno dell’area è presente l’Eremo di S. Maria a Berverde con un importante ciclo di affreschi tardo trecentesco. L’area è prevalentemente coperta da una fitta vegetazione a ceduo di querce e interessa anche una parte di territorio agricolo. All’interno di tale ambito il PO non consente la realizzazione di nuovi volumi, comprese le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero e ad esclusione di interventi limitati e inquadrabili in un progetto coerente di valorizzazione turistico-culturale dell’area archeologica.
- **V3: Corridoi e connessioni fluviali.** Risultano una componente primaria della rete ecologica del territorio di Cetona, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani e territoriali). Si tratta di elementi di collegamento lineari e diffusi fra riserve di naturalità e

fra esse e gli altri componenti della rete. *La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Il concetto di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di elevata naturalità che colleghi differenti aree naturali tra loro separate, esprime l'esigenza di limitare gli effetti perversi della frammentazione ecologica; sebbene i corridoi ecologici possano costituire a loro volta in determinate circostanze fattori di criticità (ad esempio per le possibilità che attraverso di essi si diffondano specie aliene invasive), vi è ampio consenso sull'importanza strategica di prevedere corridoi ecologici, opportunamente studiati, in un'ottica di superamento degli effetti negativi della artificializzazione diffusa del territorio.* Nel territorio di Cetona le connessioni fluviali sono l'elemento principale che costituisce tale componente primaria. I corsi d'acqua e le aree ripariali connesse coinvolte e ricomprese all'interno del Sottosistema V3 sono individuabili in più sistemi idrici o bacini di riferimento. Il primo è quello che fa capo al torrente Astrone ed ai suoi affluenti: fosso del Gamberaio, fosso del Pantano e fosso Oriato; comprende anche il fosso Maltaiole ed il torrente di Bargnano. Il secondo fa capo al torrente di Chieteno che ricomprende anche il fosso della Vena ed il fosso dei Regini. Il terzo fa capo al torrente Pian di Sette, che ricomprende anche il fosso di Fonterucola, il fosso delle Fontanelle e il fosso di Brencia. Il quarto fa capo al fosso Matera. Il quinto al fosso Pozzone. Il sesto al torrente di Fossalto. Costituiscono problemi principali di questo sottosistema l'incuria delle aree golenali, la non manutenzione dei corsi d'acqua la presenza di attività non compatibili con i caratteri dei luoghi ed infine fenomeni di esondazione che procurano situazioni di rischio idraulico. Dal punto di vista normativo questo è il sottosistema maggiormente protettivo, per ragioni facilmente comprensibili e legate alle caratteristiche peculiari di tali aree nella corretta gestione dei fenomeni territoriali di valenza ambientale e di sicurezza idraulica. Pertanto, in queste aree non è consentita la realizzazione di alcun manufatto diverso da quelli necessari alle sistemazioni per la sicurezza idraulica. Pertanto, non sono consentiti: nuovi edifici rurali; manufatti temporanei e serre; manufatti e per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici; strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero. Anche gli interventi sugli edifici esistenti sono alquanto limitati. La demolizione e ricostruzione dei fabbricati è vincolata alla puntuale verifica che l'eventuale modifica del sedime non pregiudichi la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.). Interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici

di pregio presenti. Sono consentiti, in genere, gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

- **V4: le aree periurbane.** Il sottosistema corrisponde alle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 3 dell'art.64 della LR 65/14 denominate rispettivamente "*ambiti di pertinenza*" ed "*ambiti periurbani*". All'interno del Sottosistema Ambientale V4 sono pertanto individuati gli ambiti di pertinenza **V4.1: dei centri antichi e nuclei storici** e quelli **periurbani V4.2: di Piazze e Cetona**. Le prime sono individuate come aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto; tali aree, così come individuate dal PO costituiscono inoltre aggiornamento degli ambiti di pertinenza dei centri urbani del sistema urbano provinciale individuati nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena. In tali aree, nel rispetto della disciplina del PTCP non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali; la realizzazione di manufatti temporanei e serre; le strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con la sola eccezione delle piscine; la realizzazione di autorimesse interrate o seminterate. E' invece consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, ad eccezione dei canili. L'ambito V4.2 riguarda aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato. Sono aree meno pregiate delle precedenti ma ugualmente delicate ed importanti in quanto, appunto, costituiscono il passaggio dal territorio propriamente agricolo a quello urbano. In realtà come quelle di Cetona tali ambiti risultano alquanto sensibili verso possibili usi incongrui di tale parte di territorio. Inoltre tali contesti rappresentano spesso un territorio oggetto di possibili "appetiti" verso usi urbani indifferenti alla posizione in aperta campagna, pur se vicina a centri abitati. Per tali motivi il PO intende mantenere le attività agricole in essere e consentire a queste di svilupparsi ed eventualmente potenziarsi, in coerenza però con la posizione particolare nelle quali si trovano. Viene perciò consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali, solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. Viene consentita allo stesso tempo la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici e di strutture pertinenziali, comprese le piscine ed i maneggi.
- **V5: la collina coltivata.** Si tratta delle aree principalmente, se non esclusivamente, vocate alla produzione ed alle attività agricole, poste in territorio collinare. Costituiscono la parte di territorio intermedia tra le zone

pianeggianti e i rilievi riferibili alle Aree della transizione (Catena dei Poggi) e più in generale al sistema del Monte Cetona. Insieme al paesaggio agrario periurbano individua la parte più fortemente caratterizzata del territorio agricolo, scandito anche dalla presenza dominante dei centri urbani. La presenza di un'attività agricola ancora efficiente e sufficientemente organizzata secondo sistemi insediativi di tipo tradizionale costituisce la migliore garanzia per il mantenimento degli equilibri raggiunti in questa parte del territorio. Su tali aree, ferme restando le necessarie differenziazioni in merito all'eventuale presenza di emergenze ambientali o paesaggistiche (ad esempio le aree a calanchi, oppure quelle sottoposte a vincolo paesaggistico), sono consentiti tutti gli interventi necessari alla conduzione del fondo agricolo. A differenza del sottosistema successivo, delle aree agricole di fondovalle, per queste il PS introduce una limitazione, che il PO deve recepire, costituita dalla necessità, in caso di costruzione di nuovi edifici rurali non in contiguità dei centri aziendali esistenti, di dimostrare che, sulla base di una dettagliata ed esauriente documentazione, la soluzione proposta è migliore e più compatibile sotto il profilo paesistico-ambientale.

- **V6: il fondovalle.** Si tratta di aree a vocazione agricola, così come quelle precedenti collinari, corrispondenti alla fascia di territorio pianeggiante, identificabile come una propaggine della Val di Chiana, alla quale si collega attraverso uno stretto passaggio nel sistema collinare. E' segnata dal corso del Torrente Astrone e dal sistema di corsi d'acqua che in esso confluiscono dalle colline sovrastanti. Questa parte di territorio è caratterizzata dai segni lasciati dalle operazioni della bonifica granducale e dalla particolare tessitura della rete scolante dei campi. Si tratta di una parte di territorio quasi completamente vocata all'agricoltura di tipo estensivo ed all'interno della quale o negli immediati dintorni, sono concentrate alcune aree di trasformazione, in territorio extraurbano, destinate al potenziamento di attività produttive ma, in qualche modo, riferite all'agricoltura. Su tali aree sono consentiti, in linea generale, tutti gli interventi necessari alla conduzione del fondo agricolo.
- **V7:** nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico. Il Sottosistema corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale di Cetona. Questo corrisponde ad alcuni nuclei rurali, all'insieme degli edifici riferibili alle ville, agli edifici specialistici (chiese, monasteri, oratori, ecc.) ed ai complessi colonici (costituiti in genere dal nucleo principale e dagli annessi secondari). Il sottosistema è articolato in tre diversi ambiti. Il primo è l'ambito **V7.1:** nuclei rurali; ne fanno parte i nuclei rurali di Patarnione, Poggio alla vecchia, Casa Vecciano e Casa Matera. Corrispondono alle **aree di pertinenza paesaggistica** del PTCP "Ambiti di pertinenza degli aggregati". Fanno riferimento e costituiscono aggiornamento degli "ambiti di pertinenza degli aggregati" individuate nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena, secondo

quanto specificato dalla relativa disciplina di PTCP. Il secondo è l'Ambito **V7.2**: ville e edifici specialistici; ne fanno parte una serie di edifici e/o complessi architettonici di rilevanza monumentale individuati anche dal PTCP della Provincia di Siena. L'ambito ricomprende le relative aree **di pertinenza paesaggistica** del PTCP "Ambiti di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (BSA)" individuati nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena, secondo quanto specificato dalla relativa disciplina di PTCP. Il terzo è l'Ambito **V7.3**: complessi colonici e case sparse. Fanno parte di tale ambito i complessi colonici, le case rurali e gli altri manufatti di interesse storico architettonico diversi da quelli presenti negli altri due ambiti. L'ambito V7.2 corrisponde alle Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici del PS (AP.1 e AP.2).

3.9. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con **destinazione d'uso agricola** sono consentiti gli interventi dell'art.71 della LR 65/2014. Oltre a questo, il PO consente le addizioni volumetriche nei limiti di cui al comma 1bis dell'art.71 della LR.65/2014; la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria; i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. La costruzione di nuovi garage interrati è limitata a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne; dovranno avere una Superficie Accessoria (SA) inferiore a mq 40 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, con un limite massimo di mq 160 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con **destinazione d'uso non agricola** sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14. Oltre a questo, il PO consente anche gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di sostituzione edilizia, con incremento della Superficie esistente del 35%. Sono inoltre consentiti, con alcune limitazioni per gli edifici di pregio, gli interventi di addizione volumetrica, gli interventi pertinenziali; la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA), i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Gli interventi di addizione volumetrica "una tantum" sono consentiti nella misura del 20% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 70 mq. per ogni abitazione, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, comprendendo tra questi anche la realizzazione di opere pertinenziali in aderenza agli edifici principali o all'interno del resede di

riferimento. La costruzione di nuovi garage interrati è limitata a quelli realizzabili senza comportare l'alterazione del profilo morfologico dei terreni, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, senza la realizzazione di nuove rampe di accesso esterne; dovranno avere una Superficie Accessoria (SA) inferiore a mq 40 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, con un limite massimo di mq 160 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre temporanee e quelle con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari.

Per gli edifici di pregio in territorio rurale il PO ha predisposto un elaborato specifico. Si tratta di una tavola in scala 1:10.000 nella quale risultano rappresentato gli edifici in questione, suddivisi in base alla loro classificazione derivante dalla schedatura di rilievo del PS vigente. In relazione a ciascuna classe sono assegnati dal PO gli interventi ammissibili, secondo il seguente schema:

Edifici vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004: restauro (rc1)

Edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico o ambientale - classe I: risanamento conservativo (rc2)

Edifici di valore, architettonico, tipologico o ambientale - classe II: ristrutturazione edilizia conservativa di livello 1 (Rec1)

Edifici di minor valore architettonico, tipologico o ambientale alterati nei loro caratteri originari - Classe III: ristrutturazione edilizia ricostruttiva di livello 1 (Rer1)

3.10. Gli interventi di trasformazione

Il PO prevede una serie di interventi di trasformazione situati all'interno del territorio urbanizzato (UTOE 1. Cetona; UTOE 2: Piazze) e nel territorio extraurbano. Questi ultimi interventi sono stati sottoposti al parere della Conferenza di Copianificazione e riguardano i seguenti contesti:

- ATPUC3.01 - Podere Gamberaio
- ATPUC3.02 - Palazzo Sgarroni
- ATPUC3.03 - Area sportiva Cardete
- ATPUC3.04 - Cantina Fabiani
- ATID3.05 - Servizi pubblici a Piazze
- ATPUC3.6 - Nuova area artigianale a Piazze

Per i dettagli relativi a tali previsioni si rimanda all'allegato 1 alle NTA: Progetti Norma Aree di Trasformazione.

All'interno del territorio urbanizzato il PO non ha reperito aree idonee ad eventuali previsioni di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Non sono inoltre state presentate richieste o contributi da parte dei privati, enti o società finalizzate a tali tipi di intervento.

Gli interventi previsti dal PO sono pertanto interventi che presuppongono un nuovo consumo di suolo considerabile appartenente al territorio urbanizzato.

Si tratta di interventi che contribuiscono alla riqualificazione dei sistemi insediativi, provvedendo, in alcuni casi, anche al recupero di parziali condizioni di degrado funzionale.

Le aree di trasformazione (AT) individuate dal PO costituiscono ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tutti i Progetti Norma sono riportati nell'allegato 01: Progetti Norma Aree di Trasformazione e potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla "AT- ID", sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Quelle individuate con sigla "AT- PUC", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

Il PO prevede, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le seguenti Aree di Trasformazione:

Cetona:

- ATID1.01 - Trifoglieto
- ATID1.02 - Via XXV Aprile 1
- ATID1.03 - Via delle Aiule
- ATID1.04 - Via Boccaccio
- ATID1.05 - Via Dante Alighieri
- ATPUC1.06 - Via XXV Aprile 2

Piazze:

- ATID2.01 - Via del Tamburino
- ATID2.02 - Perticale
- ATPUC2.03 - Via del Polacco
- ATPUC2.05 - Massotti
- ATPUC2.06 - Via dell'Olivo
- ATPUC2.07 - Strada di Casa Piero 1
- ATID2.08 - Strada di Casa Piero 2

Per tutti i dettagli delle singole aree di trasformazione si rimanda all'allegato 1 alle NTA: Progetti Norma Aree di Trasformazione.

4. Il Piano Operativo: istruzioni per l'uso

Il Piano Operativo è uno strumento che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:1000 e 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:10.000 relativa alle aree extraurbane.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura delle tavole del Piano Operativo.

A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di quattro sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente.

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000:

- ✓ la sigla nella parte in **alto a sinistra** riporta il **Sottosistema o Ambito** di appartenenza.
- ✓ la sigla in **alto a destra** costituisce eventuale eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevalgono su quest'ultimo; tale sigla infatti, non necessariamente presente, indica la destinazione d'uso esclusiva ammessa. Sono riscontrabili i seguenti valori:

R Residenza

P Attività produttiva

Pp fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo

Pa attività artigianali; officine e autofficine

Pe attività estrattive

Tc attività commerciali al dettaglio

Tc1 esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con Superficie Edificabile (SE) non superiore a mq 300 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe

Tc2 medie strutture di vendita come definite dalla legge

Tcd Impianti distributori carburante

- Tr attività turistico ricettive
- Tr1 alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel
- Tr2 campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza
- Tr3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)
- Tr4 residence
- Tu direzionale e di servizio
- Tu1 uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni
- Tu2 agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari
- Tu3 uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali
- Tcd attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 500 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia, ecc.
- A Attività agricole. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
 - a) le attività agrituristiche;
 - b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
 - c) le attività faunistico-venatorie.
- Atp Aree per la trasformazione di prodotti agricoli
- Ib Servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
- Sa Servizi amministrativi (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.)
- Sd servizi culturali, sociali e ricreativi (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.)

- Sr servizi religiosi (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.)
- So servizi per l'assistenza socio sanitaria (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.)
- Vg giardini pubblici attrezzati
- Vs servizi sportivi
- Vz Piazze
- Ms parcheggi pubblici scoperti
- Mc parcheggi pubblici coperti (in struttura)
- Vp parchi pubblici
- Spc Servizi di protezione civile e ordine pubblico (riferiti ad esempio ad attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie, ecc.)
- Stt Impianti tecnici e tecnologici (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)
- Scm Zone e servizi cimiteriali

- ✓ la sigla in **basso a sinistra** riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444. Tale sigla non ha riscontri prescrittivi diretti nelle norme del Piano Operativo, ad eccezione della zona E riferibile al territorio rurale ed ai diversi livelli di trasformabilità accennati precedentemente e che forniscono indicazioni sulla possibilità o meno di realizzare nuovi edifici rurali.
- ✓ la sigla in **basso a destra** costituisce eccezione alle indicazioni relative ai tessuti dell'urbanizzazione contemporanea; tale sigla infatti, non necessariamente presente, riporta il tipo di intervento ammesso che prevale sulle indicazioni generali del tessuto. Sono riscontrabili i seguenti valori:
 - rc1 Restauro e risanamento conservativo di tipo 1
 - rc2 Restauro e risanamento conservativo di tipo 2
 - rec1 Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1
 - rec2 Ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2
 - rer1 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1
 - rer2 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 2

- rer3 Ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3
- av1 Addizione volumetrica
- av2 Sostituzione edilizia

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:10000 valgono le stesse regole di lettura indicate per le aree urbane

Attraverso la semplice lettura di tali informazioni si hanno tutti i riferimenti necessari alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.

5. Il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo

Il quadro conoscitivo del Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
- Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004
- Classificazione patrimonio edilizio esistente di pregio nel territorio rurale
- Carta di rischio e potenziale archeologico

5.1. Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

La LR n.65/2014 (Norme per il governo del territorio) all'art.95 stabilisce che il Piano Operativo debba contenere **“le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano, finalizzati a garantire un’adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità”**.

L’ambito territoriale di indagine del censimento effettuato nell’ambito del PO corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ed in particolare riferito ai centri urbani di San Casciano, Celle sul Rigo, Ponte a Rigo e Palazzone.

Nel territorio del Comune di San Casciano dei Bagni le strutture di uso pubblico e gli spazi comuni sono presenti in numero assai limitato nei pochi centri abitati e, sia per la conformazione orografica che per l’impianto urbanistico degli insediamenti, le difficoltà risultano rilevanti non solo per persone con disabilità di diverso grado e tipo, ma anche per l’accessibilità carrabile e pedonale.

Il riferimento sono stati gli elenchi di attività di interesse pubblico contenuti nella Legge 13/1989 che agli art. 3.3 e 3.4 comprende:

- gli edifici di culto e cimiteriali;
- gli edifici con funzioni sociali;
- gli edifici con funzioni culturali;
- i parcheggi
- gli spazi pubblici aperti (giardini e piazze)
- i percorsi

I casi presi in esame risultano i seguenti:

1. scuola
2. farmacia
3. banca
4. carabinieri

5. ufficio postale
6. municipio
7. associazioni ricreative
8. sedi amministrative
9. assistenza socio-sanitaria
10. istituti religiosi
11. ambulatorio
12. biblioteca
13. teatro
14. chiesa
15. cimitero
16. parcheggio
17. verde attrezzato
18. impianti sportivi

Gli estratti planimetrici individuano l'ubicazione degli edifici di uso pubblico ed il loro grado di accessibilità (*accessibili, parzialmente accessibili e non accessibili*) ed è basata principalmente sull'analisi di elementi tecnico-architettonici; nella tabella relativa sono evidenziati gli interventi necessari per l'adeguamento alle normative vigenti. Le strutture rilevate sono in totale **63**. Va precisato che, data la natura urbanistica dell'elaborato, l'analisi del livello di accessibilità è riferita alle sole parti di accesso agli edifici, alle pertinenze ed ai percorsi esterni, e non entra chiaramente nel merito della possibilità di fruire degli spazi interni (collegamenti verticali, servizi igienici); pertanto i giudizi e le valutazioni si riferiscono all'oggetto dei rilievi e non all'edificio nel suo complesso.

Dai rilievi svolti emerge un quadro piuttosto positivo: gran parte delle strutture con rilevante utilità sociale (scuola, assistenza socio-sanitaria, farmacia, banca, ufficio postale, municipio) risultano accessibili.

Si riscontra un problema generale di accesso al centro storico di San Casciano dei Bagni poiché provenendo da Viale Antonio Gramsci per addentrarsi nel centro storico è necessario superare una forte pendenza che con sedia a ruote risulta difficilmente affrontabile; pertanto, tutti gli edifici significativi (municipio, sede della polizia, edifici di culto, teatro) che si trovano oltre questo dislivello risultano praticamente irraggiungibili, se non in auto o con altro mezzo meccanico. In questo caso, come anche negli edifici di valore storico-architettonico, ed in particolari situazioni di morfologia del terreno, l'adeguamento risulta più complesso, ma sono comunque da auspicare soluzioni che, anche se non perfettamente in linea con le normative, si pongano lo scopo di rendere più agevole la fruizione degli edifici aperti al pubblico.

In molti altri casi invece, come per quel che riguarda giardini pubblici, aree verdi e aree sportive, non sarebbero necessari interventi pesanti, ma sarebbero sufficienti piccoli accorgimenti come la realizzazione di piccole rampe di accesso o la manutenzione delle pavimentazioni e ove necessario la realizzazione di nuovi percorsi pavimentati.

In tutti e tre i principali centri abitati i **bagni pubblici non sono accessibili per persone disabili**. Questa appare una lacuna che può essere facilmente affrontata con una nuova progettazione di queste piccole e importanti strutture; si tratta anche di un'occasione per rinnovarle e renderle migliori.

In questa sede sono state censite le problematiche esistenti e sono stati suggeriti eventuali interventi, ma è evidente che questi ultimi non possono prescindere da un Piano complessivo che li inquadri in maniera coordinata e sistematica individuando priorità e soluzioni progettuali tipo, con conseguente possibilità di ottimizzare la gestione e il fattore economico.

Una considerazione a parte è necessaria per quanto riguarda le persone ipovedenti e non vedenti: coloro che sono affetti da tali problemi, infatti, non trovano nell'accedere agli edifici e agli spazi esaminati barriere architettoniche insuperabili; dal punto di vista motorio, quindi, se accompagnati possono accedere ovunque. In realtà le barriere per questi tipi di disabilità sono di tipo sensoriale e mai vengono adottati provvedimenti volti a rendere possibile l'autonomia di movimento od agevolare le percorrenze di questi cittadini. Soprattutto dove si fanno nuovi interventi, come pavimentazioni e percorsi, oppure in prossimità di strutture con funzioni socialmente rilevanti, sarebbe opportuno provvedere introducendo adeguate pavimentazioni e mappe tattili.

5.2. Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge, la loro delimitazione e rappresentazione in apposita cartografia in scala 1.10.000.

Il riferimento a tale ricognizione è l'elaborato 7B del PIT relativo alla "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice".

Pur valutando che la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice effettuata dal PIT ha valore meramente ricognitivo, il Comune di Cetona non ha inteso avvalersi di quanto previsto dal comma 4 dell'art.5 dell'elaborato 8B e cioè che "Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito

delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della LR65/ 2014.”

Pertanto, sono confermati dal PO la delimitazione e rappresentazione dei vincoli paesaggistici riferiti alle aree tutelate per legge di cui all'art.142, comma 1, del Codice. Tali delimitazioni sono rappresentate dal PO nella Tavola QC.2 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004.

5.3. Classificazione patrimonio edilizio esistente di pregio nel territorio rurale

Il PO ha previsto la classificazione del patrimonio edilizio esistente di pregio nel territorio rurale.

Con tale classificazione il PO ha individuato tutti gli edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico, suddividendoli gli stessi in relazione alla classificazione già effettuata dal vigente Piano Strutturale.

Le classi individuate dal PS sono le seguenti:

- a) Classe I: edifici vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004;
- b) Classe II: edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico o ambientale;
- c) Classe III: edifici di valore, architettonico, tipologico o ambientale;
- d) Classe IV: edifici di minor valore architettonico, tipologico o ambientale alterati nei loro caratteri originari.

In relazione a ciascuna classe riportata sono indicati gli interventi edilizi consentiti dal PO su ogni singolo edificio, secondo il seguente schema:

Classe I: **restauro (rc1)**;

Classe II: **risanamento conservativo (rc2)**

Classe III: **ristrutturazione edilizia conservativa di livello 1 (rec1)**

Classe IV: **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di livello 1 (rer1).**

Tale classificazione è riportata nella tavola di Quadro Conoscitivo QC.3.

5.4. Carta di rischio e potenziale archeologico

Il Piano Operativo ha predisposto uno specifico elaborato finalizzato alla localizzazione di aree nelle quali si rileva un potenziale “rischio di presenza archeologica”.

Tutti gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo dovranno tenere conto di quanto segnalato sul tale elaborato ed essere subordinati a quanto disposto dall'art. 41 delle NTA.

Sono individuati cinque differenti livelli di potenziale archeologico, così come riportati nella Tav. QC.4 Carta di rischio e potenziale archeologico (scala 1:10.000):

- Grado 1: assenza di informazioni di presenze archeologiche note. Questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio;
- Grado 2: presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive;
- Grado 3: attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito. Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate presenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, si subordina il rilascio di nulla osta di competenza alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica.
- Grado 4: presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti. Dovrà essere prevista la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra alla Soprintendenza in fase di studio di fattibilità.
- Grado 5: presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico. Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e ad. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004).

5.5. Le aree urbanizzate ed i morfotipi dei tessuti contemporanei

Il PO ha individuato le aree urbanizzate in armonia con quanto stabilito dal PS. Quest'ultimo ha fissato i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, così come rappresentato nell'elaborato U.12 - Perimetro del territorio urbanizzato del PS. Lo stesso perimetro del territorio urbanizzato è stato definito dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito secondo i seguenti criteri:

- riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

Il PO, attraverso i sistemi funzionali ha verificato le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale: spazi, luoghi, edifici.

A seguito di tale ricognizione il PO ha stabilito le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni.

In relazione ai caratteri specifici dei luoghi e degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente il PO fissa, in maniera puntuale, gli interventi ammissibili, così come riportato nelle tavole degli "Usi del suolo e modalità d'intervento".

In corrispondenza dei centri storici e dei nuclei antichi in ambito rurale, ha individuato gli edifici meritevoli di tutela e conservazione ed ha fissato gli usi idonei ed ammessi.

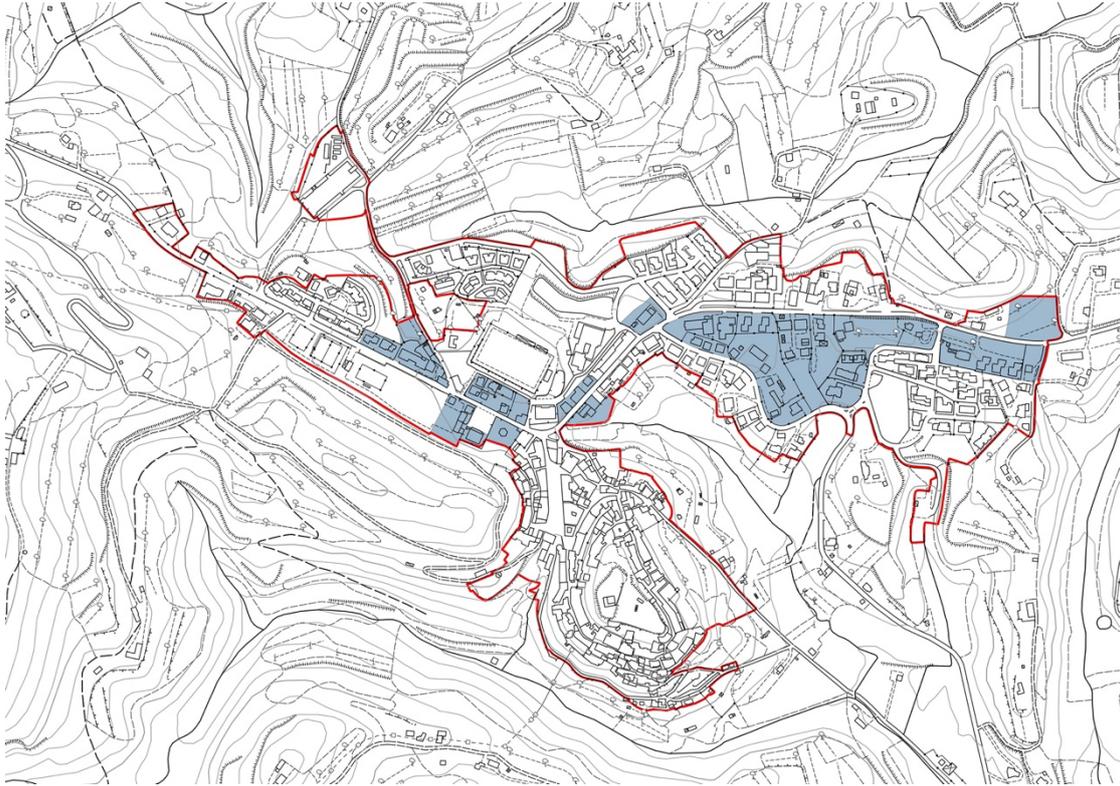
La parte relativa ai tessuti urbanizzati più recenti è stata suddivisa nei seguenti sottosistemi:

- la prima espansione
- i quartieri pianificati
- la crescita disordinata
- gli interventi diffusi

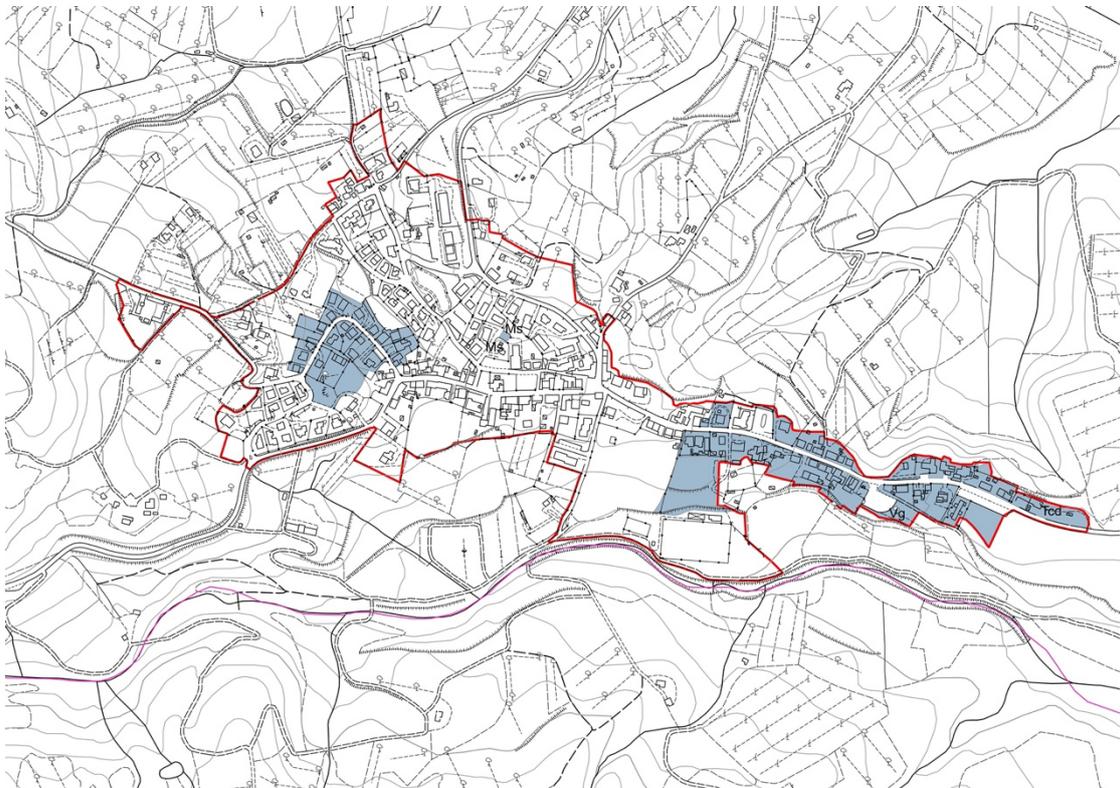
All'interno di ciascun sottosistema sono stati identificati i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

- Nel sottosistema della "prima espansione" sono rilevabili i seguenti tessuti:
 - TR6: tessuto a tipologie miste
 - TR7: tessuto sfrangiato di margine
 - TR8: tessuto lineare

LA PRIMA ESPANSIONE



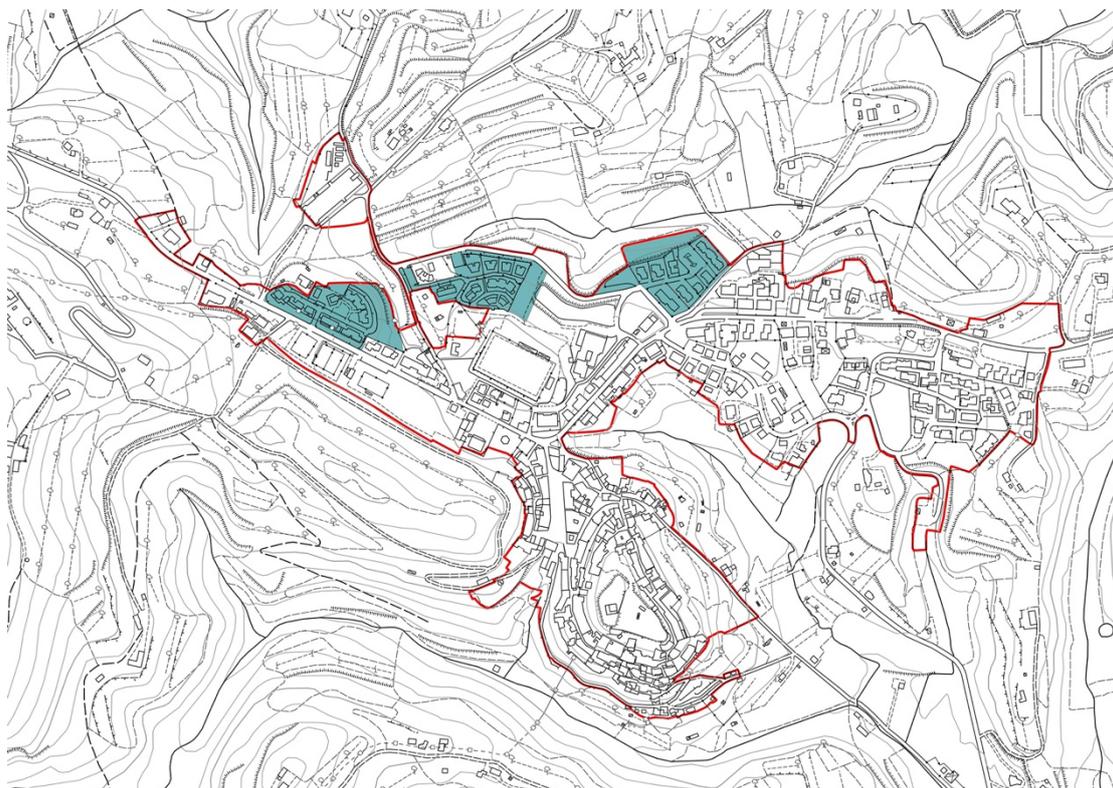
Cetona



Piazze

- Nel sottosistema dei “quartieri pianificati” sono rilevabili i seguenti tessuti:
 - TR4: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

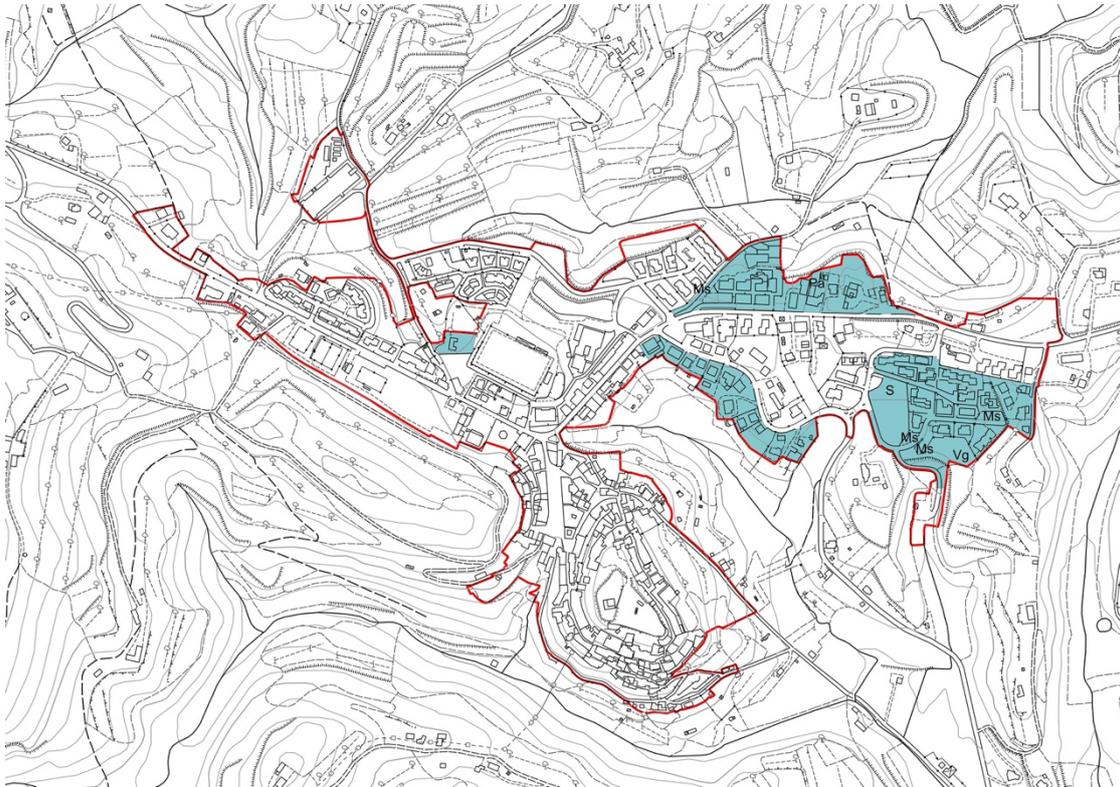
I QUARTIERI PIANIFICATI



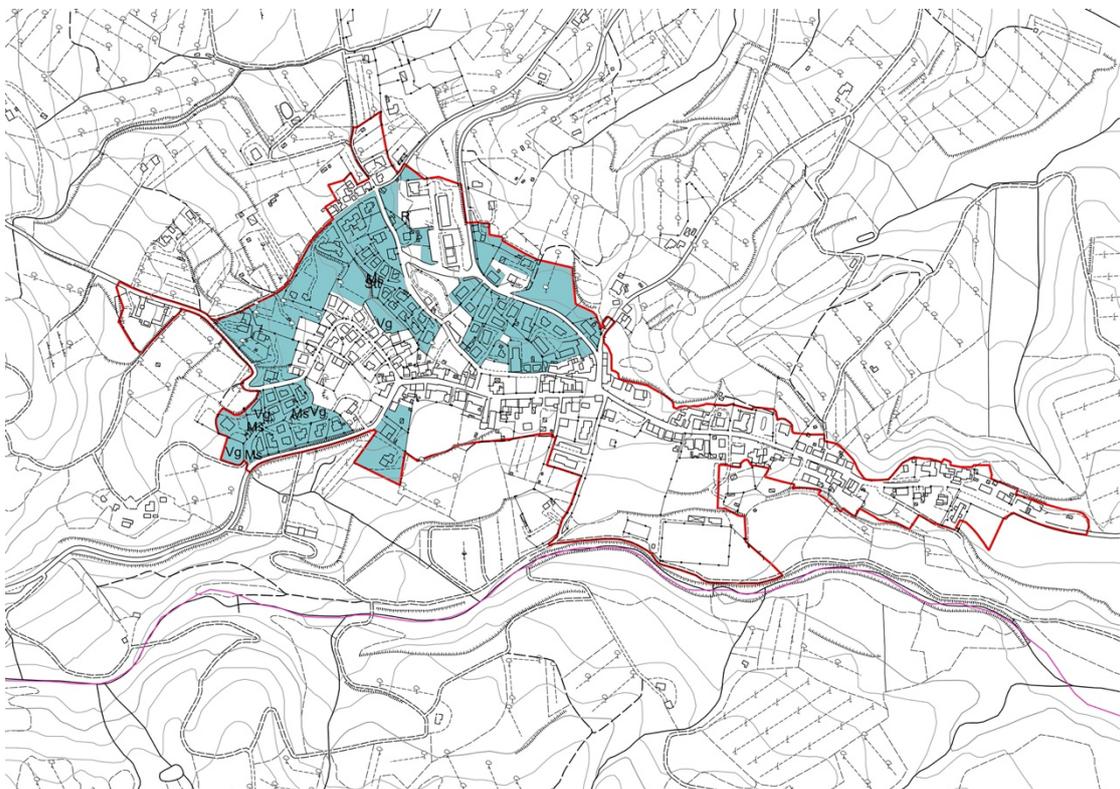
Cetona

- Nel sottosistema della “crescita disordinata” sono rilevabili i seguenti tessuti:
 - TR7: tessuto sfrangiato di margine
 - TR8: tessuto lineare

LA CRESCITA DISORDINATA

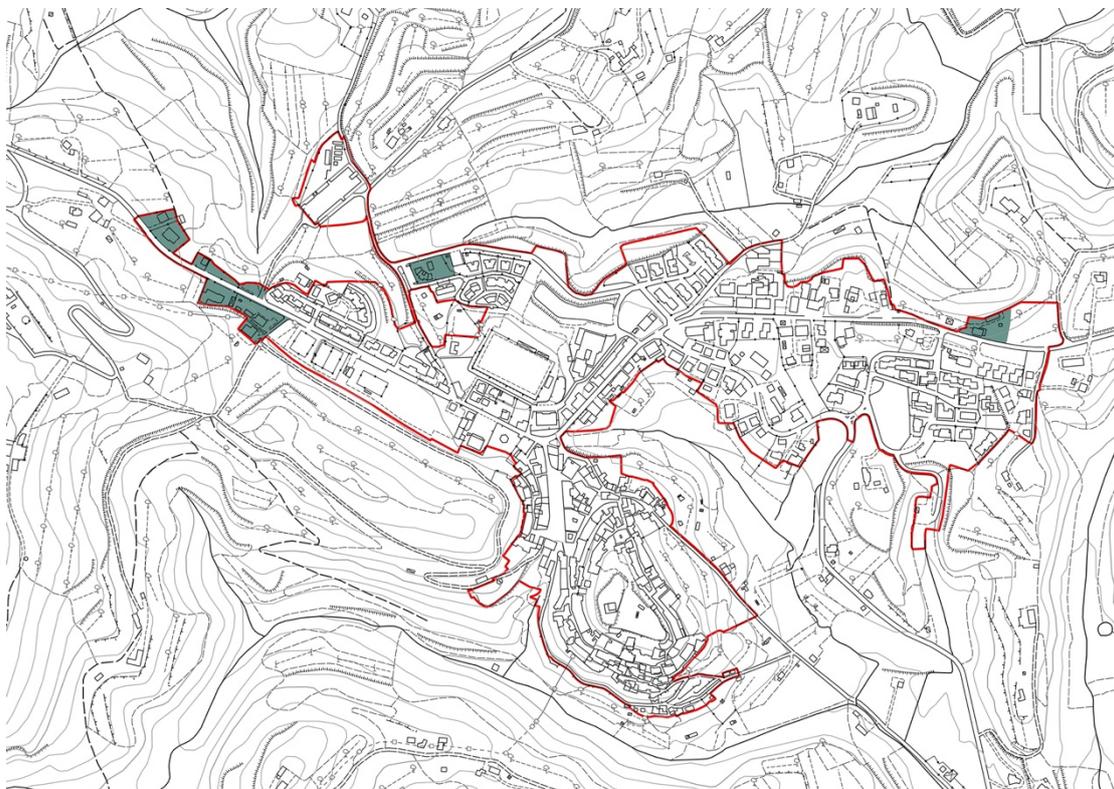


Cetona

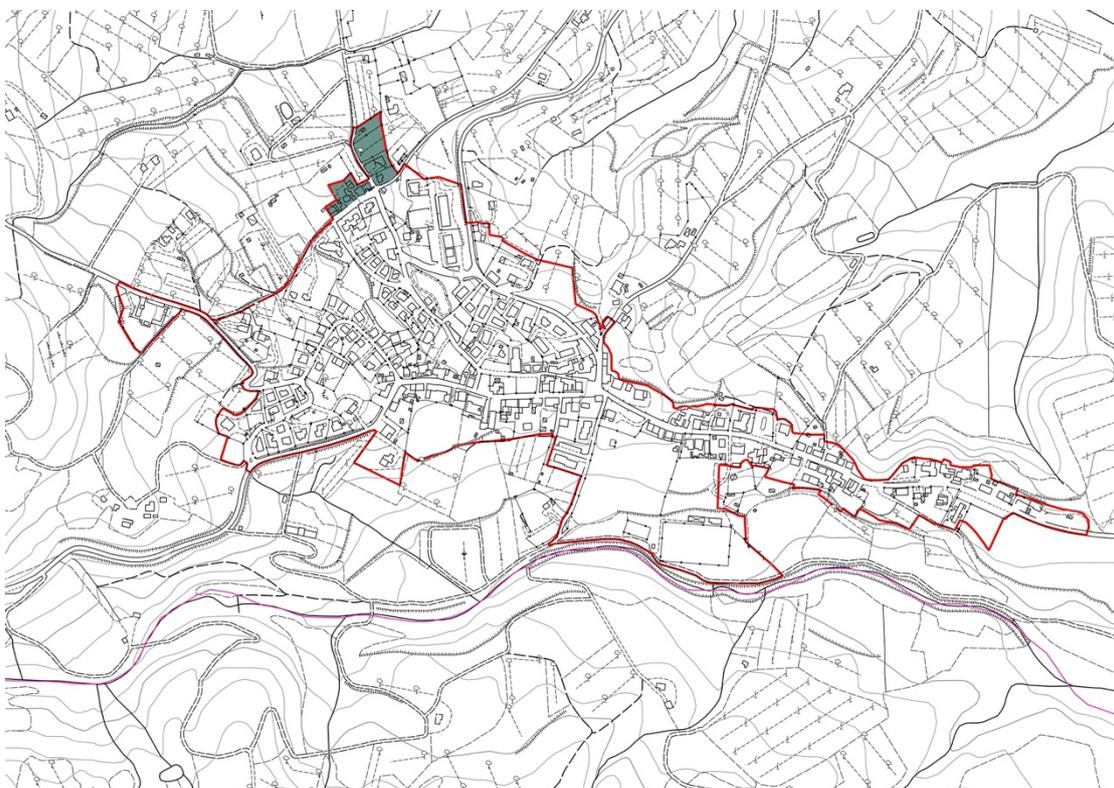


Piazza

- Nel sottosistema degli “interventi diffusi” sono rilevabili i seguenti tessuti:
 - TR7: tessuto sfrangiato di margine

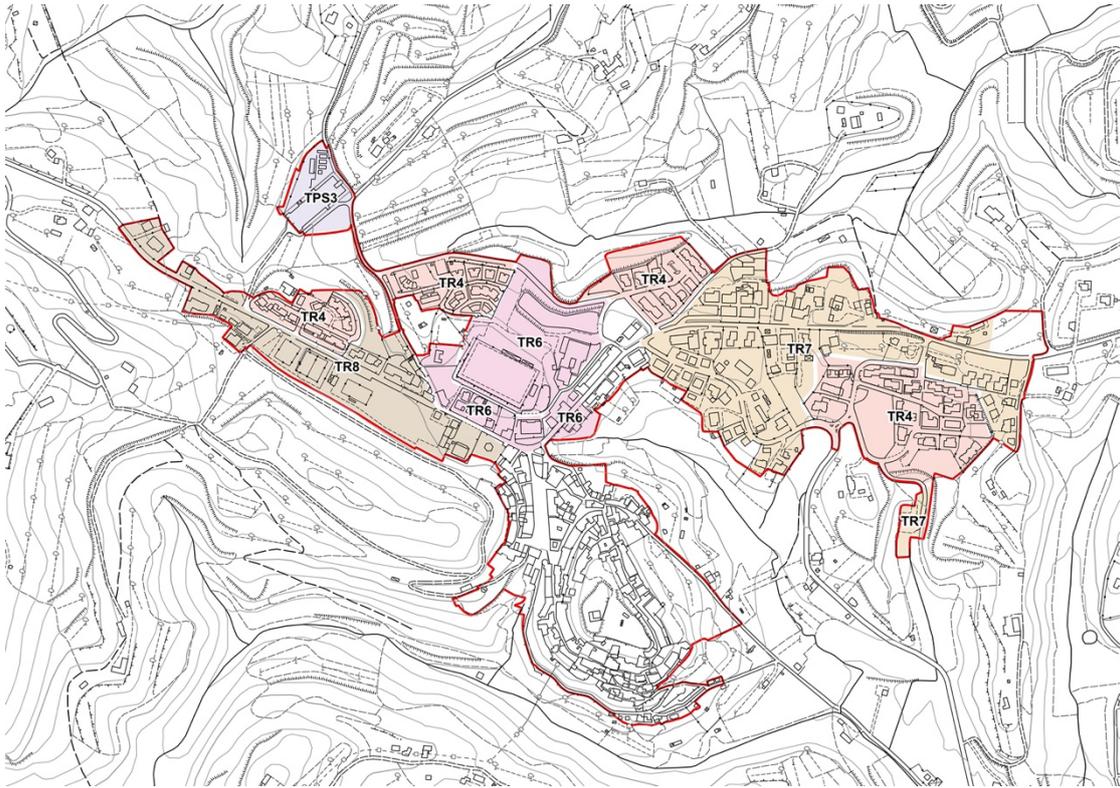


Cetona

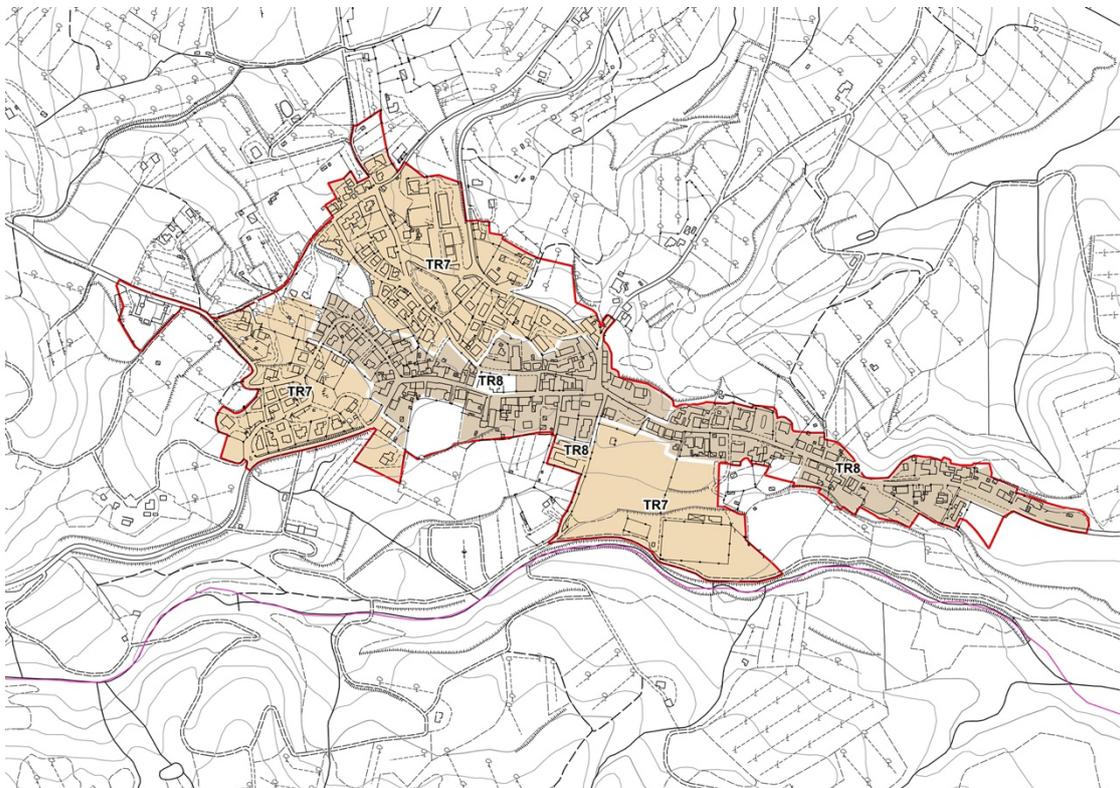


Piazza

I MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE



Cetona



Pienza