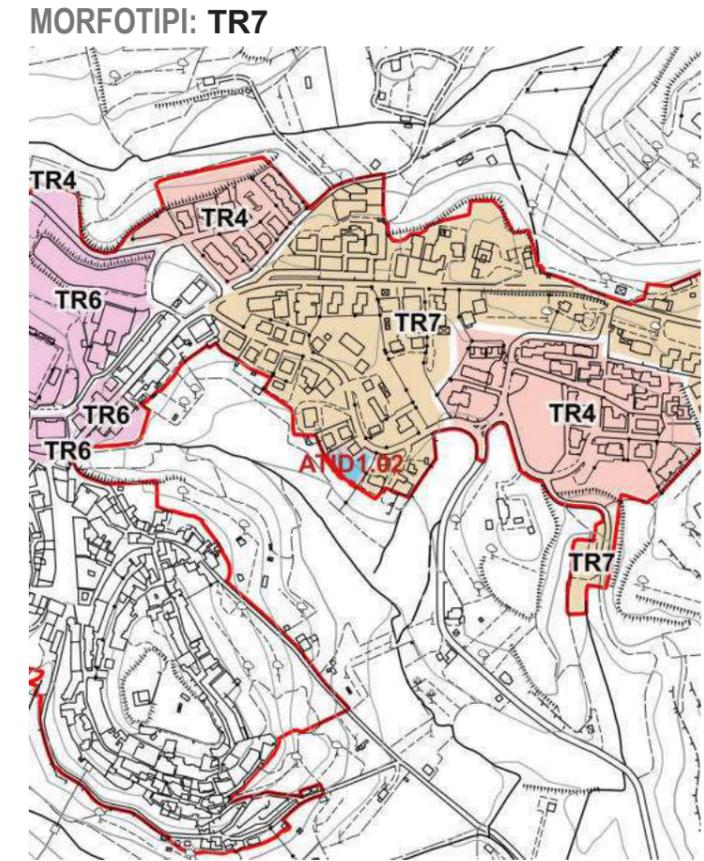
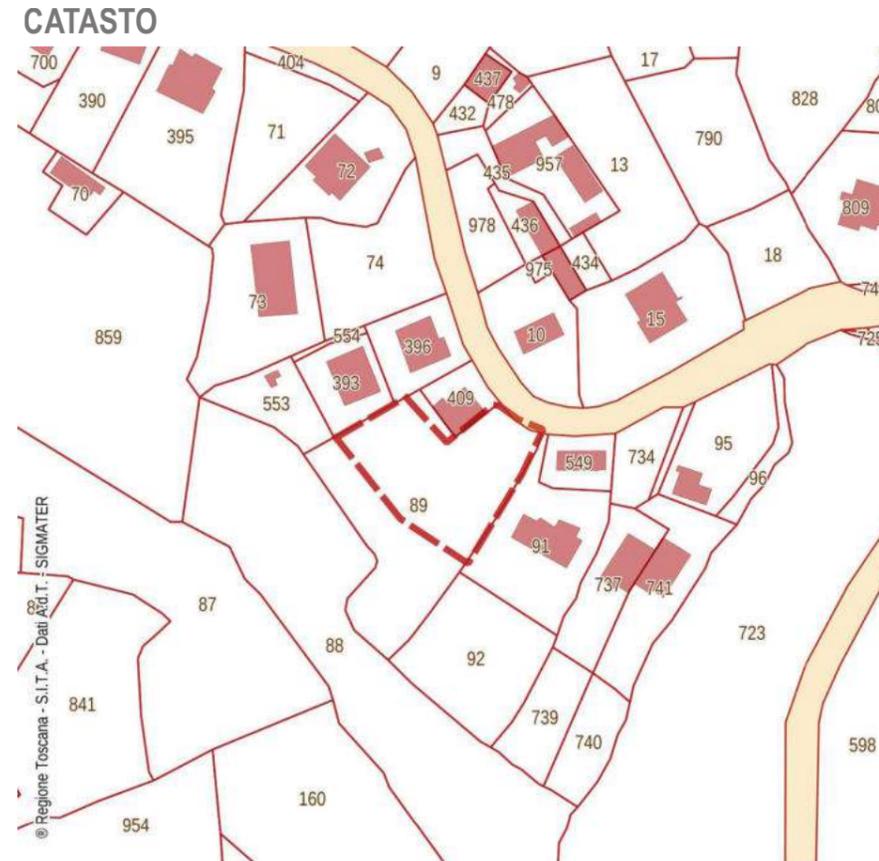


# ATID1.02 - VIA XXV APRILE 1 (area che riguarda beni paesaggistici)



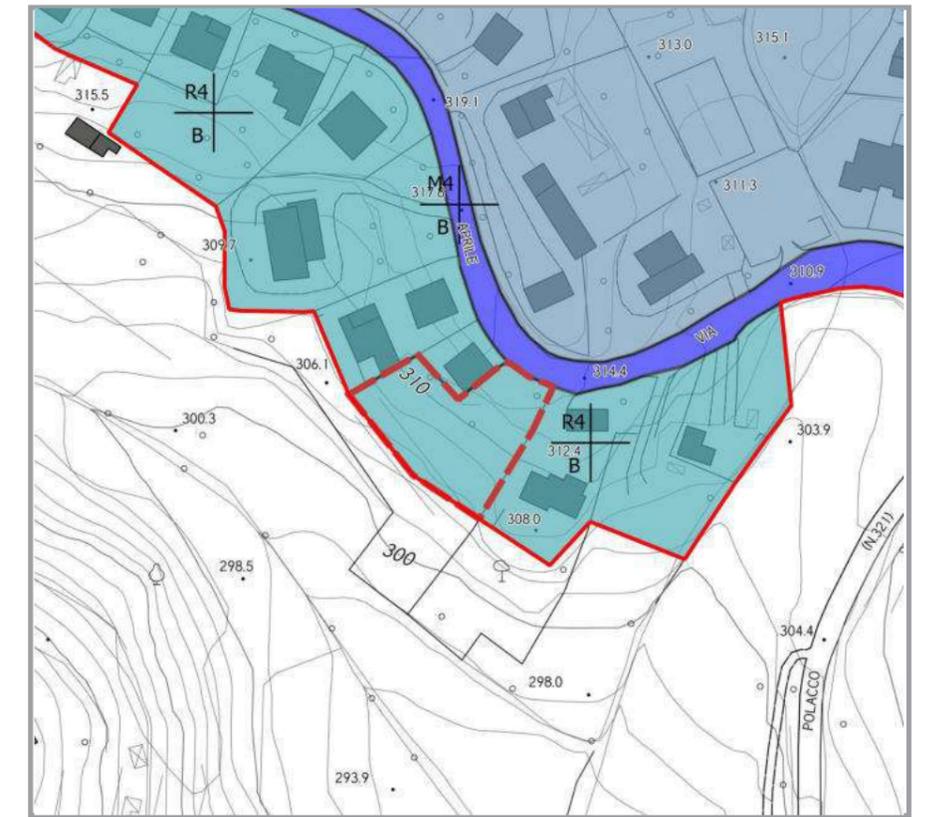
**ORTOFOTO 2015**



**CATASTO LEOPOLDINO**



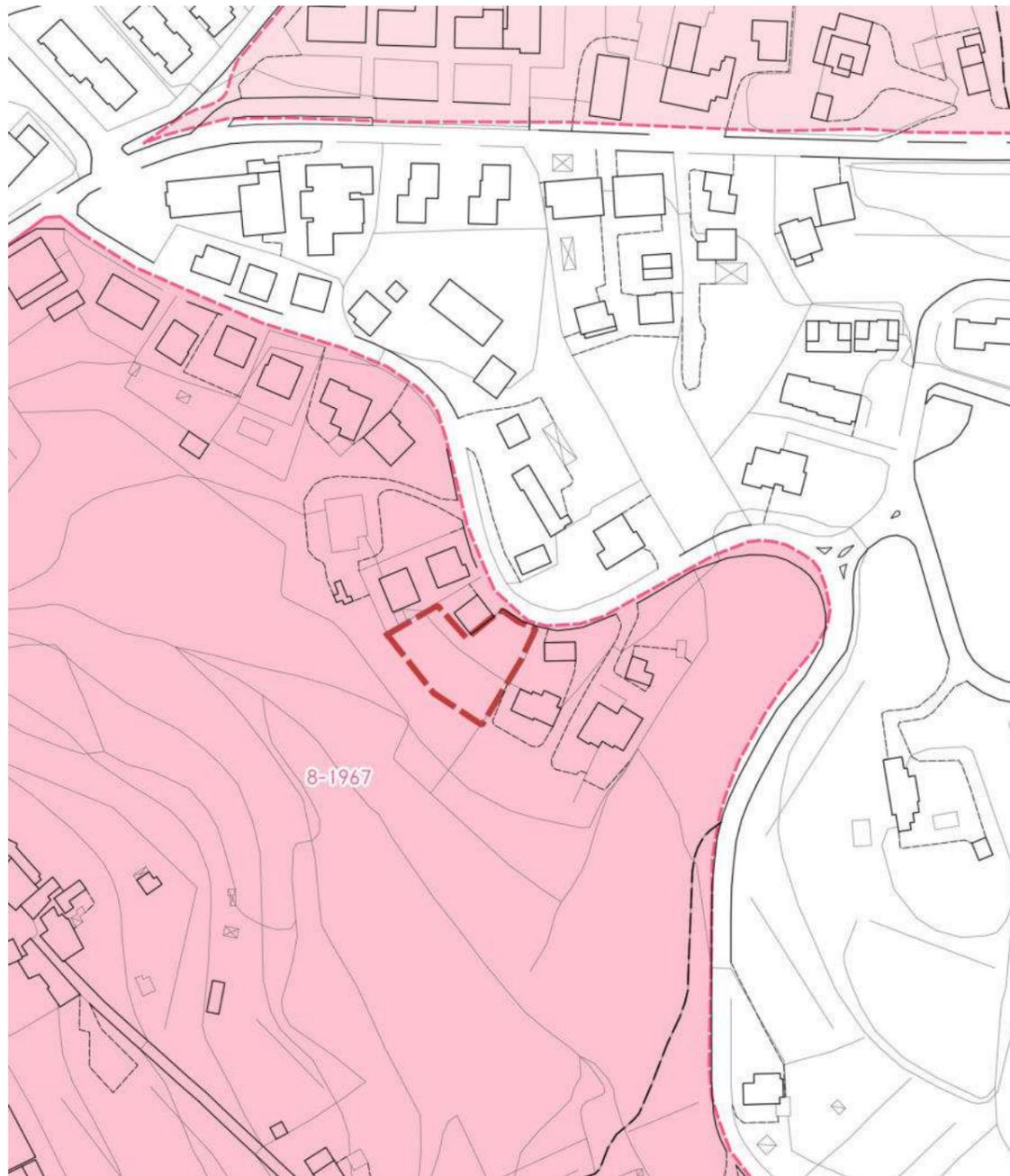
**ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO**



ESTRATTI CARTOGRAFICI



D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico



D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 - zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# ATID 1.02 - VIA XXV APRILE 1

## STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Mantenere il paesaggio dei calanchi.	1.c.1. Nelle aree a calanchi sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive, come individuate dal Piano.
		1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il corpo idrico sotterraneo significativo del M. Cetona in virtù della sua relazione idrogeologica con le attigue aree termali.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza del corpo idrico sotterraneo del M. Cetona.
	1.a.3. Tutelare il paesaggio carsico epigeo ed ipogeo ricco di testimonianze naturalistiche e paleontologiche.	1.c.2. Evitare la modifica morfologica degli ipogei (ostruzione degli ingressi, riempimenti) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, all'eventuale uso turistico- didattico, in questo caso prevedere un impatto zero della fruizione, ridotto al minimo con utilizzo di materiali ecocompatibili o non alteranti l'ambiente sotterraneo, se necessarie modifiche effettuare un monitoraggio,	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di ipogei.
	1.a.4. Conservare i geositi come testimonianza dell'evoluzione geologica del territorio.	1.c.3. Evitare l'edificazione e alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.).	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di doline o carsismo superficiale.
	1.c.4. Evitare previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile, individuando un'adeguata area di rispetto relativa agli acquiferi strategici.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di acquiferi di natura carsica.	
	1.a.5. Assicurare la compatibilità paesistica delle aree di escavazione.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree di escavazione.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Tutelare le emergenze forestali (faggete calcicole, acereti, boschi misti di latifoglie) ed aumentare i livelli di qualità e maturità della matrice forestale.	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'ingretità 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).	L'area di intervento si trova in piccola parte all'interno dell'agroecosistema collinare e per questa parte dell'area che si trova all'interno dell'agroecosistema la scheda di progetto prevede il mantenimento dello stato attuale e la realizzazione di uno spazio verde privato. Il progetto comunque prevede il mantenimento del sistema del verde a valle della strada e la realizzazione di un nuovo edificio a completamento nella zona superiore dell'area di trasformazione e la realizzazione di una ulteriore zona verde privata in adiacenza alla strada.
	2.a.2. Conservare gli agroecosistemi tradizionali e le praterie secondarie.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia.	L'area di intervento non si trova in prossimità di ecosistemi fluviali.
	2.a.3. Tutelare gli ambienti carsici ipogei ed epigei, il reticolo idrografico minore e gli ecosistemi torrentizi e vegetazione ripariale.	2.c.3. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle 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'area di intervento non si trova in prossimità di ecosistemi fluviali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR/SIC 98 Monte Cetona.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa al SIC/SIC98
3 - Struttura antropica	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito da un vasto sistema di grotte (tra cui in particolare Grotte di Belverde, Grotta Lattaia), di insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche in località Monte Cetona.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree delle grotte e agli insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche.
	3.a.2. Tutelare gli aggregati (Patarnione, Poggio alla Vecchia, ..), gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, con particolare riferimento al complesso della Villa fattoria di Camposervoli.	3.c.1. Per gli interventi che interessano gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti: -il mantenimento dell'impianto e dei caratteri tipologici/architettonici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri storici e con i valori espressi dall'edilizia locale; -la compatibilità tra destinazioni d'uso, forme del riuso e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; -in presenza di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); -in presenza di un sedere originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, garantendo la conservazione dei manufatti accessori di valore	L'area di intervento non riguarda aggregati, edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale. Il progetto prevede il mantenimento del sistema del verde a valle della strada e la realizzazione di un nuovo edificio a completamento nella fascia inermedia e una ulteriore zona a verde privato in prossimità della strada.

## ATID 1.02 - VIA XXV APRILE 1

3 - Struttura antropica	3.a.3. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, aree archeologiche e il territorio aperto, il loro elevato valore paesaggistico e panoramico per le visuali che da essi si aprono, con particolare attenzione al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321.	3.c.2. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: -non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica; -siano conservate le opere d'arte, con particolare riferimento ai muri di pietrame a secco, e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; -sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; -per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; -la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; -la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo	L'area di intervento non interessa i percorsi della viabilità storica.
	3.a.4. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dal rapporto tra quinta boscata di crinale, tessuto dei coltivi di mezzacosta dominato dall'oliveto, seminativi di piano e fondovalle, alto livello di infrastrutturazione ecologica.	3.c.3. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: -garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; -sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; -sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); -siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
		3.c.4. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: -venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; -sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la -sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; -nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
		3.c.5. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.	L'intervento non è localizzato all'interno del sistema insediativo storico e non prevede demolizioni e accorpamenti.
		3.c.6. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: -in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; -privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.7. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: -assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; -non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; -con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
	3.c.8. Per le strade bianche e la viabilità minore non asfaltata deve essere mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali (tratti accidentati o ripidi di viabilità a servizio degli insediamenti) dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto.	L'intervento non si trova in prossimità di strade bianche.	
	3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di serre o manufatti temporanei in volumetrie edificate.	
4 - Elementi della percezione	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le ampie visuali panoramiche che si aprono dagli insediamenti e dalla rete viaria, con particolare riferimento ai tracciati di crinale e al "tracciato di interesse paesistico europeo" SS 321, verso il paesaggio della dorsale del Monte Cetona caratterizzato dal pregevolissimo alternarsi di valli e crinali, da complessi di beni naturalistici e storici di eccezionale valore.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione 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. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso gli insediamenti e il paesaggio di eccezionale valore naturalistico. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali verso il centro storico.  Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali verso il centro storico.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvederi o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.
		4.c.4. Evitare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche che interferiscono con lo skyline definito dalla dorsale del Monte Cetona.	L'intervento non prevede il passaggio di infrastrutture tecnologiche che interferiscano con lo skyline della dorsale del Monte Cetona.

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Tutelare la conformazione geomorfologica del territorio.		L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede sostanziali modifiche della conformazione geomorfologica del terreno.
	1.a.2. Tutelare il paesaggio carsico epigeo ed ipogeo ricco di testimonianze naturalistiche e paleontologiche. 1.a.3. Conservare i geositi come testimonianza dell'evoluzione geologica del territorio.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di ambienti carsici ipogei ed epigei. L'area di intervento non risulta interna né limitrofa a geositi.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali ed i caratteristici elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberi, boschetti).	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'ingretità 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).	L'area di intervento si trova in piccola parte all'interno dell'agroecosistema collinare e per questa parte dell'area che si trova all'interno dell'agroecosistema la scheda di progetto prevede il mantenimento dello stato attuale e la realizzazione di uno spazio verde privato. Il progetto comunque prevede il mantenimento del sistema del verde a valle della strada e la realizzazione di un nuovo edificio a completamento nella zona superiore dell'area di trasformazione e la realizzazione di una ulteriore zona verde privata in adiacenza alla strada.
	2.a.2. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia.	L'area di intervento non si trova in prossimità di ecosistemi fluviali.
	2.a.3. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	2.c.3. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle 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'area di intervento non si trova in prossimità di ecosistemi fluviali.
3 - Struttura antropica	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico costituito da un vasto sistema di grotte (tra cui in particolare Grotte di Belverde, Grotta Lattaia), di insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche in località Monte Cetona.		L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree delle grotte e agli insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche.
	3.a.2. Tutelare il centro murato di Cetona e il suo basamento collinare costituito da oliveti, nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra gli insediamenti storici e l'intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. Tutelare la permanenza delle aree verdi e rurali ricomprese tra l'abitato storico di Cetona e il perimetro del vincolo paesaggistico nel tratto BC.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Cetona e dell'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico e con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro murato.	L'area di intervento è un piccolo intervento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che prevede la realizzazione di un solo edificio quale intervento di completamento in un'area già urbanizzata e la sua realizzazione non interferisce con l'assetto figurativo del basamento del centro storico.
	3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove integrazioni e/o completamenti edilizi sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi
		3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	L'intervento non prevede la realizzazione di nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato ma si configura bensì come un intervento di completamento su un'area già urbanizzata.
	3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamento, emergenze storico-architettoniche e archeologiche e territorio aperto e l'elevato valore panoramico espresso per le visuali che da tali percorsi si aprono. 3.a.5. Conservare e mantenere i muri a secco che delimitano la viabilità con particolare riferimento alla strada che da Cetona sale al Convento di San Francesco.	3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei ca- - siano conservate le opere d'arte, con particolare riferimento ai muri a secco e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - la progettazione delle aree intercluse ed interessate dalle rotatorie/circonvallazioni sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'area di intervento non interessa i percorsi della viabilità storica.

3 - Struttura antropica		3.c.4.Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: -venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; -sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la -sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; -nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.6. Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento al nucleo di Patarnone, alle ville otto/novecentesche, al Convento di San Francesco e all'Eremo di Belverde.	3.c.5.Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: -il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri storici e i valori espressi dall'edilizia locale; -in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); -in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	L'intervento non interessa edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale.
	3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalle sistemazioni a spina e ciglioni degli oliveti e dal tipico frazionamento agrario suburbano delle colture promiscue costituite da oliveti e vigneti presente nel quadrilatero Belverde, San Francesco, Cetona, Patarnone.	3.c.6.Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: -garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; -sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; -sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); -siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	L'area di intervento non incide sull'assetto idrogeologico e non comporta trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli.
		3.c.7.Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:  -venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento rurale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; -sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto; -sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; -nella realizzazione di tettoie, autorimesse, recinzioni e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
		3.c.8.Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.	L'intervento non è localizzato all'interno del sistema insediativo storico e non prevede demolizioni e accorpamenti.
		3.c.9.I nuovi edifici rurali (residenze rurali e annessi) siano realizzati: -in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; -privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	L'intervento non prevede la trasformazione di serre o manufatti temporanei in volumetrie edificate.
4 - Elementi della percezione	4.a.1.Salvaguardare l'integrità percettiva del centro murato di Cetona e del suo basamento collinare caratterizzato dagli oliveti.	4.c.1.Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali verso il centro storico.
	4.a.2.Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso l'abitato di Cetona, da e verso i complessi di San Francesco e di Belverde.	4.c.2.L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Cetona e la campagna circostante. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle suddette visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali verso il centro storico.
	4.a.3.Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si godono dalla strada provinciale n. 21 della Montagna di Cetona.	4.c.3.Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

L'intervento 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.

Tutte le prescrizioni sotto riportate 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.

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 delle 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 nuovo edificio non potrà superare le altezze degli edifici contermini.
- 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'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.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR di riferimento per l'intervento ATID1.02 è il tessuto TR7: tessuto sfrangiato di margine i cui obiettivi specifici sono riportati al comma 28 dell'art.114 delle NTA.

- Superficie territoriale: mq. 1.433  
 Indice di edificabilità territoriale - IT = 0,17 mq/mq
- Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto
- Dimensionamento
- Superficie Edificabile (SE): 250 mq.
  - numero piani: 2 piani fuori terra + garage seminterrato

- area edificabile
- area permeabile
- verde privato
- verde pubblico
- Parcheggio
- filare alberato
- fascia/schermo vegetazionale
- accesso carrabile
- tracciato stradale



**LEGENDA**

**Classi di pericolosità geologica (D.P.G.R. n. 5/R/2020)**

-  Pericolosità geologica media (G.2)
-  Pericolosità geologica elevata (G.3)
-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

**Classi di pericolosità sismica locale (D.P.G.R. n. 5/R/2020)**

-  Pericolosità sismica locale media (S.2)
-  Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
-  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

**Sensibilità degli acquiferi (PTCP 2010)**

-  Classe di sensibilità 2 (Vincolo medio)
-  Zona di protezione ambientale della risorsa idrica, ecc.

**ATID1.02 - VIA XXV APRILE 1**

**CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI**

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)**, fatto salvo il rispetto dei criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate a livello edilizio diretto, e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati a livello edilizio diretto, sono tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei dissesti;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G.2)**, le condizioni di attuazione sono subordinate all'esito di specifiche indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi a livello edilizio diretto, al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)**, in sede dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici, oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale media (S.2)**, limitatamente a quelle dove si verificano contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 hertz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Per tutto quanto non specificato nella presente scheda, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e s.m.i. del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e alle altre normative di settore vigenti.