



Piano Operativo

Comune di Cetona

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 87 DEL 16.12.2021
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 27.02.2024
(CORREZIONE ERRORI MATERIALI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 05.04.2024)
EFFICACE DAL 02.06.2024 (PUBBLICATO SUL B.U.R.T. IN DATA 02.05.2024)

*Il Sindaco: **dott. 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**
Indagini Geologiche: **geol. Andrea Massi***

*Studi Idraulici: **ing. Lorenzo Castellani***

INDICE

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI	12
TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO OPERATIVO	12
Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo	12
Art. 2 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PO	13
TITOLO II - I SISTEMI FUNZIONALI	16
Art. 3 - I sistemi funzionali	16
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	17
Art. 4 - Disposizioni generali	17
Art. 5 - Articolazione delle categorie funzionali	17
TITOLO IV - SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO	20
Art. 6 – Disposizioni generali per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico	20
Art. 7 - Disposizioni per gli spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi	21
Art. 8 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico	22
TITOLO V - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	23
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	23
Art. 9 Interventi di manutenzione	23
Art. 10 Interventi di restauro e risanamento conservativo	23
Art. 11 Interventi di ristrutturazione edilizia	25
Art. 12 Interventi di ampliamento volumetrico	28
Art. 13 - Interventi pertinenziali	29
Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti	31
TITOLO VI - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI	32
CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	32
Art. 15 - Parametri urbanistici ed edilizi	32
CAPO II - DISTANZE	32
Art. 16 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)	32
Art. 17 - Distanza minima dalle strade	33
CAPO III - DOTAZIONI	33
Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta privata pertinenziale	33
Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione	35
TITOLO VII - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI	37
Art. 20 Disposizioni e criteri generali	37
Art. 21 Sistema del verde	37
Art. 22 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	37
Art. 23 - Risparmio idrico	41
Art. 24 - Reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo acque reflue	41
TITOLO VIII - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE	42
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	42
Art. 25 Disposizioni generali	42
CAPO II - SITO E CONTESTO	43
Art. 26 - Analisi del sito d'intervento	43
CAPO III - RIDUZIONE INQUINAMENTO	45
Art. 27 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico	45
Art. 28 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici	47
CAPO IV - ENERGIA E COMFORT	48

Art. 29 - Disposizioni generali relative all'efficienza energetica degli edifici	48
Art. 30 - Utilizzo di fonti rinnovabili	49
Art. 31 - Incentivi economici ed urbanistici	51
Art. 32 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso	51
CAPO V - RECUPERO, GESTIONE E MANUTENZIONE	53
Art. 33 - Recupero e riutilizzo dei materiali	53
Art. 34 - Gestione dei rifiuti solidi urbani	53
TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA	55
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI	55
Art. 35 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici	55
CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO	55
Art. 36 - Zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona (D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967)	55
Art. 37 - Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona (D.M. 25/06/1959)	59
Art. 38 - Area ricadente nel Comune di Cetona (D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996)	60
CAPO III - AREE TUTELE PER LEGGE	64
Art. 39 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.	64
Art. 40 - Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04)	65
Art. 41 - Le zone di interesse archeologico (art.142 comma 1 lettera m) D.lgs 42/04)	65
CAPO IV - AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PTCP	68
Art. 42 - Ambiti di pertinenza dei centri urbani	68
Art. 43 - Ambiti di pertinenza degli aggregati	69
Art. 44 - Ambiti di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici	70
CAPO V - AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PS	72
Art. 45 - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici	72
TITOLO X - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI	73
Art. 46 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio	73
TITOLO XI - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE E DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	74
Art. 47 - Finalità di salvaguardia	74
Art. 48 - Disciplina delle aree sensibili di classe 1	74
Art. 49 - Disciplina delle aree sensibili di classe 2	76
Art. 50 - Tutela delle acque superficiali e sotterranee	78
Art. 51 - Prescrizioni per le aree di salvaguardia di opere di captazione destinate al consumo umano	79
Art. 52 - Disciplina a tutela dei corpi idrici termali	80
PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	83
TITOLO XII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	83
Art. 53 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio	83
Art. 54 - Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica	84
TITOLO XIII - INFRASTRUTTURE VIARIE	86
CAPO I - SISTEMA DELLA MOBILITA'	86
Art. 55 Il Sistema della mobilità	86
CAPO II - STRADE	86
Art. 56 - M1: autostrade	86
Art. 57 - M2: strade extraurbane secondarie	86
Art. 58 - M3: strade extraurbane locali	87
Art. 59 - M4: strade urbane di scorrimento	88
Art. 60 - M5: Strade urbane di quartiere	88
Art. 61 - Strade di interesse storico e paesistico	88
CAPO III - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ	89

Art. 62 - Gli impianti di distribuzione carburanti	89
Art. 63 - Gli impianti pubblicitari	91
TITOLO XIV - TERRITORIO URBANIZZATO	93
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO	93
Art. 64 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo	93
CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI	93
Art. 65 - Sistema dei luoghi centrali	93
Art. 66 - Sottosistema L1: I luoghi centrali della città antica	93
Art. 67 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della città contemporanea	95
Art. 68 - Sottosistema L3: I luoghi delle attrezzature e degli impianti	95
CAPO III – SISTEMA DELLA RESIDENZA	95
Art. 69 - Sistema della residenza	95
Art. 70 - Sottosistema della Residenza R1: i centri e i nuclei antichi	96
Art. 70 bis - Ambito R1.1: delle propaggini del centro storico e degli insediamenti lineari di matrice storica	97
Art. 71 - Sottosistema della Residenza R2: La prima espansione	98
Art. 72 - Sottosistema della Residenza R3: I quartieri pianificati	99
Art. 73 - Sottosistema della Residenza R4: La crescita disordinata	100
Art. 74 - Sottosistema della Residenza R5: gli interventi diffusi	101
CAPO IV – SISTEMA DELLA PRODUZIONE	102
Art. 75 - Sistema della Produzione: P1: Le aree produttive ed artigianali	102
TITOLO XV – IL TERRITORIO RURALE	104
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	104
Art. 76 - Disciplina generale del sistema ambientale	104
Art. 77 - Sottosistema Ambientale V1: la riserva di naturalità (Monte Cetona)	106
Art. 78 - Sottosistema V2 l'area della transizione (Catena dei Poggi)	107
Art. 79 - Sottosistema V3: corridoi ecologici	108
Art. 80 - Sottosistema V4: le aree periurbane	110
Art. 81 - Ambito V4.1: di pertinenza dei centri e nuclei storici	110
Art. 82 - Ambito V4.2: perirubano di Piazze e Cetona	112
Art. 83 - Sottosistema V5: la collina coltivata	112
Art. 84 - Sottosistema V6: il fondovalle	113
Art. 85 - Sottosistema V7: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico	114
Art. 86 - Ambito V7.1: nuclei rurali storici	116
Art. 87 - Ambito V7.2: ville e edifici specialistici	117
Art. 88 - Ambito V7.3: complessi colonici e case sparse	118
CAPO II – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE	118
Art. 89 - Elementi vegetazionali	118
Art. 90 - Calanchi	119
Art. 91 - Aree tartufigene	119
CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	119
Art. 92 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	119
Art. 93 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	120
Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale	121
Art. 94bis – Garage interrati	121
Art. 95 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale	122
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA	124
Art. 96 - Aree di pertinenza edilizia e agricola	124
Art. 97 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale	124
Art. 98 - Recinzioni	126

CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE	128
Art. 99 - Criteri per la redazione dei PAPMAA	128
CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI	129
Art. 100 - Nuovi edifici rurali	129
Art. 100bis – Annessi agricoli	130
Art. 101 Manufatti temporanei e serre	131
Art. 102 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici	131
PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	135
TITOLO XVI – PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA E DA ALLUVIONE	135
Art. 103 - Generalità	135
Art. 104 – Aree a pericolosità geologica	135
Art. 105 - Pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere	136
Art. 106 - Aree a pericolosità sismica locale	136
Art. 107 - Aree a pericolosità da alluvioni	137
CAPO I – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI	138
Art. 108 - Disposizioni generali	138
Art. 109 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	139
Art. 110 - Criteri di fattibilità in relazione alla disciplina del PAI dell'ex Autorità di Bacino del Fiume Tevere	142
Art. 111 - Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	143
Art. 112 - Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione urbanistica nel territorio urbanizzato ed extraurbano - Schede di fattibilità	147
CAPO II – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AL RISCHIO ALLUVIONI	147
Art. 113 - Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni	147
TITOLO XVII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE	150
CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT	150
Art. 114 - Aree di trasformazione: disposizioni generali	150
CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO	157
Art. 115 - Disposizioni generali	157
Art. 116 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati	157
TITOLO XVIII - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE	158
Art. 117 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano	158
Art. 118 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi	158
PARTE 4 - NORME FINALI E TRANSITORIE	160
Art. 119 - Aree interessate dalle previsioni del Piano di Protezione Civile	160
Art. 120 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PO	160
Art. 121 - Salvaguardie	161

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI E LIVELLO PRESCRITTIVO DEL PIANO OPERATIVO

Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (da adesso in poi PO) è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale (da adesso in poi PS), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 95 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65.

2. Il PO del Comune di Cetona è organizzato in quattro parti:

- Parte 1: disposizioni generali, valide a tempo indeterminato;
- Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;
- Parte 4. norme finali e transitorie, valide a tempo indeterminato, con la sola eccezione dell'art.110 "Salvaguardie", il cui contenuto sarà in vigore fino alla data di approvazione del PO e comunque non oltre tre anni dalla data di adozione di quest'ultimo.

3. Il PO del Comune di Cetona è costituito dai seguenti documenti:

QUADRO CONOSCITIVO:

Relazione QC.1 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

Tavola QC.2 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004

Tavola QC.3 Classificazione patrimonio edilizio esistente di pregio nel territorio rurale

Tavola QC.4 Carta di rischio e potenziale archeologico

Allegato A: Schede di rilevazione del patrimonio edilizio esistente

PROGETTO:

A. Relazione Generale del Piano Operativo

Allegato 01R – Relazione di conformità al PS/PSi; PIT/PPR; PTCP

B. Rapporto Ambientale – VAS

Allegato 01V – Sintesi non Tecnica

Allegato 02V – Studio per la valutazione di incidenza

C. Norme Tecniche di Attuazione - NTA

D. Allegati alle NTA:

Allegato 01 Progetti Norma Aree di Trasformazione

Allegato 02 Quadro Previsionale Strategico

E. Elaborati cartografici di progetto:

Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione, il territorio urbanizzato:

Tavola 1 Cetona - scala 1:2.000

Tavola 2 Piazze - scala 1: 2.000

Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione, il territorio rurale:

Tavola 3 Territorio rurale - scala 1:10.000

F. Indagini geologiche

Relazione di fattibilità geologica e sismica

Tavv. serie PG04 - Carta delle aree a pericolosità sismica di base (livello 2) in scala 1:2.000 e 1:5.000

Tavv. serie PG05 - Carta della vulnerabilità sismica in scala 1:2.000 e 1:5.000

Tavv. serie PG06 - Carta dell'esposizione sismica in scala 1:2.000 e 1:5.000

Tavv. serie PG07 - Carta delle aree a rischio sismico (livello 2) in scala 1:2.000 e 1:5.000

Tavv. serie PG08 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici in scala 1:2.000 e 1:5.000

G. Studi idraulici

I1-01 Relazione Idrologico-Idraulica

I1-02 Risultati Modellazione Idrologica

I1-03 Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua

I1-04 Allegato Rilievi Celerimetrici¹ - Planimetrie e Profili; n° 8+9 tavole, scala 1:100, 1:200, 1:400, 1:1.000 e 1:2.000

Tavole degli studi idraulici:

I2-01 Bacini e Tratti Idrografici - Intero Comune, scala 1:15.000

I3-01 Pericolosità Idraulica. Quadro Sinottico - Nord, scala 1:10.000

I3-02 Pericolosità Idraulica. Quadro Sinottico - Sud, scala 1:10.000

I4-01 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 - Capoluogo e Piazze, scala 1:2.000

I4-02 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 - Pod. Gamberaio, scala 1:2.000

I4-03 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 - Loc. Cardete, scala 1:2.000

PI1-01 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Vigente - Nord, scala 1:10.000

PI1-02 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Vigente - Sud, scala 1:10.000

PI2-01 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Proposto - Pod. Gamberaio e Loc. Cardete, scala 1:5.000

PI2-02 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Proposto - Capoluogo e Piazze, scala 1:2.000

Art. 2 - Valore prescrittivo ed interpretazione degli elaborati del PO

1. Le tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è definito ai successivi commi:

¹Geom. G. Santoni, 2018-19.

2. Nelle tavole del territorio urbano in scala 1:2000 sono presenti un gruppo di sigle il cui significato è il seguente:

- a) la sigla in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza;
- b) la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di destinazione d'uso che prevalgono su quest'ultimo;
- c) la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di tipi di intervento ammessi che prevalgono su quest'ultimo;
- d) 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;

3. Nelle tavole di cui al comma 2 sono inoltre rappresentati i seguenti tematismi:

- a) i sottosistemi dei luoghi centrali, della residenza, della produzione e della mobilità
- b) il perimetro del territorio urbanizzato con linea continua rossa;
- c) le aree di trasformazione con le modalità indicate al comma 6;

4. Nelle tavole del territorio rurale in scala 1:10.000 sono presenti un gruppo di sigle il cui significato è il seguente:

- a) la sigla in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza;
- b) la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di destinazione d'uso che prevalgono su quest'ultimo;
- c) la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza in termini di tipi di intervento ammessi che prevalgono su quest'ultimo.
- d) 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;

5. Nelle tavole di cui al comma 4 sono inoltre rappresentati i seguenti tematismi:

- a) i sottosistemi ambientali e della mobilità;
- b) l'area del territorio urbanizzato con linea continua rossa e campitura bianca; all'interno di tale perimetro si rimanda alle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000;
- c) le aree di trasformazione con le modalità indicate al comma 6;
- d) i calanchi di cui all'art. 90 con linea continua rossa e retinatura diagonale;
- e) l'ambito di rispetto delle strade di interesse paesaggistico di cui all'art. 61 con retinatura gialla.

6. Le aree perimetrate con linea tratteggiata nera, presenti sia nelle tavole del territorio urbano in scala 1:2000 che in quelle del territorio rurale in scala 1:10.000, rappresentano le aree di trasformazione di cui all'art.114. Queste sono articolate in tre tipi di aree:

- a) con la sigla **AT-ID** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **intervento edilizio diretto**;
- b) con la sigla **AT-PUC** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **progetto unitario convenzionato** di cui all'art.121 della LR 65/2014;
- c) con la sigla **AT-PA** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante **Piano Attuativo** di cui all'art.107 della LR 65/2014.

7. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:2.000, 1:5000 e 1:10.000 prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata. In ogni caso, le informazioni riportate nella cartografia in formato "shp file" depositata agli atti degli Uffici Comunali e/o degli Enti sovraordinati prevalgono, per il maggiore grado di precisione intrinseca, su quelle riportate nelle omologhe carte in formato PDF.

8. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente PO.

TITOLO II- I SISTEMI FUNZIONALI

Art. 3 - I sistemi funzionali

1. Con i **sistemi funzionali** il PO stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

2. Il PO suddivide il territorio comunale in cinque sistemi:

- a) Sistema della **mobilità**, articolato in:
 - M1: autostrade
 - M2: strade extraurbane secondarie
 - M3: strade extraurbane locali
 - M4: strade urbane di scorrimento
 - M5: strade urbane di quartiere
- b) Sistema dei **luoghi centrali**, articolato in:
 - L1: I luoghi centrali della città antica
 - L2: I luoghi centrali della città contemporanea
 - L3: I luoghi delle attrezzature e degli impianti
- c) Sistema della **produzione**, articolato in:
 - P1: Le aree produttive ed artigianali (TPS1 tessuto a proliferazione lineare)
- d) Sistema della **residenza**, articolato in:
 - R1: I centri e i nuclei antichi (TR1)
 - R2: La prima espansione (TR2/TR3/TR8)
 - R3: I quartieri pianificati (TR4)
 - R4: La crescita diffusa (TR5/TR7)
 - R5: La campagna urbanizzata (TR9/TR10/TR11)
- e) Sistema **ambientale**, articolato in:
 - 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

TITOLO III- DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 4 - Disposizioni generali

1. Gli articoli di cui al presente Titolo III costituiscono contenuto integrativo al presente PO relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, così come specificato dall'art. 98 della l.r. 65/2014.

2. Con le presenti disposizioni si definiscono in particolare:

- a) le articolazioni delle categorie funzionali previste dal comma 1 dell'art.99 della l.r. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- b) le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
- c) i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a CILA, anche in assenza di opere edilizie;
- d) le modalità con le quali il PO individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.

3. Le categorie funzionali individuate dal PO, in coerenza con l'art.99 della l.r. 65/2014 sono le seguenti:

- a) residenziale: **R**;
- b) attività industriali e artigianali: **P**;
- c) attività commerciali al dettaglio: **Tc**;
- d) attività turistico ricettive: **Tr**;
- e) attività direzionali e di servizio: **Tu**;
- f) attività commerciali all'ingrosso e depositi: **Tcd**;
- g) attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**;

Tali categorie funzionali sono articolate secondo quanto indicato all'art.5 delle presenti norme.

4. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 3, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della l.r. 65/2014 e ss.mm.ii.

5. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti norme.

6. All'interno della stessa categoria funzionale il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, ai sensi dell'art.98 c.1 della LR 65/2014 è assoggettato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA:

- a) per il passaggio da civile abitazione alle altre tipologie ricadente nella categoria funzionale residenziale per gli immobili ricadenti in zona omogenea A;
- b) per il passaggio da altra attività a quella agrituristica all'interno della categoria funzionale agricola.

Art. 5 - Articolazione delle categorie funzionali

1. La categoria funzionale **residenziale - R** comprende:

- a) civile abitazione;
- b) collegi, convitti, studentati, pensionati;
- c) residenze protette; social housing; edilizia residenziale

pubblica; edilizia residenziale convenzionata; residenza sanitaria assistenziale;

- d) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

2. La categoria funzionale **attività produttive – P** è articolata in:

- a) **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;
- b) **Pa**: attività artigianali; officine e autofficine; (ad esclusione dei 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; rientranti tra le attività commerciali al dettaglio di cui al comma 3 lett.a
- c) **Pe**: attività estrattive;

3. La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio - Tc** è articolata in:

- a) **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;
- b) **Tc2**: medie strutture di vendita come definite dalla legge;
- c) **Tcd**: impianti di distribuzione dei carburanti

4. La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** secondo quanto definito dalla L.R. n. 86 del 20/12/2016 e ss.mm.ii è articolata in:

- a) **Tr1**: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
- b) **Tr2**: campeggi, villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.
- c) **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)
- d) **Tr4**: residence.

5. La categoria funzionale **direzionale e di servizio – Tu** è articolata in:

- a) **Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
- b) **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
- c) **Tu3**: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali;

6. La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi - Tcd** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. 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.

7. La categoria funzionale **attività agricole - A** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. 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.

Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

All'interno delle aree agricole sono specificate le aree per la trasformazione di prodotti agricoli indicate con la sigla **Atp**.

TITOLO IV- SERVIZI D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 6 – Disposizioni generali per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi di interesse pubblico sono articolate in:
 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi:
 - a. aree per l'istruzione – **I**, comprende:
 - **Ib** - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
 - b. aree per attrezzature d'interesse comune - **S**, comprende:
 - **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.)
 - c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport - **V**, comprende:
 - **Vg** - giardini pubblici attrezzati
 - **Vs** - servizi sportivi
 - **Vz** - piazze
 - d. aree per parcheggi – **M**, comprende:
 - **Ms** - parcheggi pubblici scoperti
 - **Mc** – parcheggi pubblici coperti (in struttura)
 - Attrezzature pubbliche di interesse generale:
 - a. parchi pubblici urbani e territoriali – **V**, comprende:
 - **Vp**: parchi pubblici
 - b. altre funzioni primarie – **S**, comprende
 - **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.);
 - c. servizi di interesse pubblico che non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68.
 - **Stt** - **Impianti tecnici e tecnologici** (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ripetitori, ecc.)
 - **Scm** - Zone e servizi cimiteriali
2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con una o più sigle riferita alle destinazioni d'uso elencate al comma 1 sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree

gli interventi sono attuati dall'Amministrazione Comunale, ovvero dall'Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall'Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionali oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri l'utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all'attuazione degli eventuali interventi previsti.

3. Le aree di cui al comma 1 sono assunte dal presente PO quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

4. Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale elencate al comma 1 sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.11 delle presenti norme, che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici di cui all'art.12. Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

5. Le disposizioni del comma 4 non si applicano sugli edifici per i quali il PO prevede un intervento di restauro: rc1; risanamento conservativo: rc2; ristrutturazione edilizia conservativa: rec1 e rec2.

Art. 7 - Disposizioni per gli spazi pubblici per il gioco e per lo sport, giardini e parchi

1. **Giardini pubblici – Vg:** dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco. In tali aree non sono ammessi impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco. E' consentita la realizzazione di servizi igienici pubblici.

2. **Parchi pubblici - Vp:** in tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi per una Superficie Coperta (SC) non superiore a 16 mq.; potranno inoltre essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco e servizi igienici e la realizzazione di orti civici e/o collettivi, il tutto previsto nell'ambito di un progetto unitario. Per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

3. **Servizi sportivi – Vs:** nella realizzazione di **nuovi campi sportivi scoperti** si dovrà prevedere che almeno il 25% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate (e sottostanti locali tecnici/magazzini), solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro ulteriori magazzini e i locali per l'accettazione e per tutte le attività connesse all'utilizzo delle aree.

4. La sistemazione delle aree di cui ai precedenti commi deve essere effettuata con riferimento alla corretta gestione delle acque meteoriche mediante: sistemi lineari di drenaggio a perdere - canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti - depressioni su substrato drenante, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. Si dovrà inoltre prevedere che nel caso in cui siano presenti sia la rete antincendio che quella di innaffiamento, queste siano separate da quella idro-potabile.

5. Per i percorsi, manufatti e aree per la sosta e lo svago è prescritto l'utilizzo di sabbie, ghiaie e materiali lapidei reperiti da siti di estrazione vicini al luogo dell'intervento o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche. Eventuali attrezzature ludiche, posizionate in stazione fissa, dovranno sottostare alle prescrizioni della normativa per la prevenzione degli infortuni.

6. Nelle aree per spazi pubblici a giardini, parchi e per il gioco e per lo sport sono richiamate le disposizioni del comma 4 dell'art. 21, Sistema del verde.

Art. 8 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico

1. **Parcheggi scoperti - Ms:** nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:

- a) chioschi ed attrezzature per l'informazione;
- b) posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
- c) servizi igienici;
- d) servizi a supporto della camperistica (scarichi, colonnette per la ricarica dell'acqua, ecc.
- e) eventuali strutture per la cassa.

2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

3. Nei parcheggi di nuova realizzazione deve essere garantito almeno 1 un posto auto ogni 25 mq. di superficie.

4. Per i parcheggi superiori a 15 posti auto:

- a) almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio dovrà essere costituita da copertura verde;
- b) il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda;
- c) il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%;

5. devono possibilmente essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

6. I parcheggi potranno essere coperti da schermature ombreggianti di materiale leggero o da pannelli solari e/o fotovoltaici.

7. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere effettuata con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, in applicazione dei contenuti dell'art.22, Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

8. Nelle aree destinate a parcheggi di uso pubblico sono richiamate le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 21, Sistema del verde.

TITOLO V- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 9 Interventi di manutenzione

1. Il PO considera interventi di manutenzione quelli di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.
2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, fermo restando quanto previsto per le modifiche ai prospetti negli artt. 10 c.5 e 11 c.5 lett. g).

Art. 10 Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento sono quelli definiti dall'art.3, comma 1 lettera c) del DPR 380/2001.
2. Ai soli fini della corretta applicazione di tali interventi sugli edifici di valore architettonico, tipologico, storico o ambientale, il PO articola e suddivide gli interventi di restauro e risanamento conservativo in:

- restauro e risanamento conservativo di tipo 1: **rc1 restauro**
- restauro e risanamento conservativo di tipo 2: **rc2 risanamento conservativo**

Per gli edifici in cui sono ammessi interventi limitati al restauro e risanamento conservativo di tipo 1 (rc1) e di tipo 2 (rc2), nelle more della redazione di specifica regolamentazione, per le parti non in contrasto con il presente PO, vale inoltre quanto stabilito nell'allegato A delle NTA del Regolamento Urbanistico previgente.

3. restauro – rc1

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rc1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo **di tipo 1**, si prevede un intervento di **restauro** finalizzato alla conservazione, intesa nel senso di conservare il più possibile inalterata la situazione di fatto, rimuovendo le cause di alterazione e rendendo minimi i cambiamenti e soprattutto le demolizioni, impiegando mezzi non invasivi e, ove necessariamente invasivi, il più possibile reversibili sia nella fase di accertamento sia in quella di intervento. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato nell'accezione sopra riportata.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo storico-critico delle fasi costruttive, da una analisi tipologica e da un rilievo architettonico.

4. risanamento conservativo - rc2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rc2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo **di tipo 2**, si prevede un intervento di **risanamento conservativo** caratterizzato da:

- a) interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non potranno

però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;

- b) ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con struttura in legno o acciaio;
- c) realizzazione di strutture di collegamento verticale interne con impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- d) realizzazione di soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq.16;
- e) ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- f) consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- g) interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- h) inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare la sagoma dell'edificio e senza alterare i volumi esistenti, la Superficie Edificabile (SE) e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
- i) introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete;
- j) modesta variazione della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 40 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
- k) interventi di eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- l) interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- m) interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

5. Dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di lievi modifiche alle aperture al piano terra, quando queste non alterino la gerarchia delle aperture, al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata;

6. Quando gli interventi di cui al presente articolo interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila si dovrà tenere conto delle disposizioni a tutela delle specie

faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 11 Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli definiti dall'art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001.

2. Ai soli fini della corretta applicazione di tali interventi sugli edifici esistenti, il PO articola e suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in:

- ristrutturazione edilizia conservativa **rec1**
- ristrutturazione edilizia conservativa **rec2**
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer1**
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer2**
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva **rer3**

3. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa** di cui alla lettera d dell'art.135 della LR 65/2014 gli interventi rec1 e rec2.

4. Sono considerati interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** di cui alla lettera h dell'art.134 della LR 65/2014 gli interventi rer1, rer2 e rer3.

5. ristrutturazione edilizia conservativa - rec1

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rec1 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- b) trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- c) eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- d) incrementi di Superficie Accessoria (SA) e/o Superficie Utile (SU) purché attuato all'interno della sagoma esistente;
- e) la demolizione di volumi secondari e/o accessori e loro ricostruzione a parità di volume demolito e fino ad un massimo del 20% della v esistente riferita all'edificio principale, anche a fini residenziali, senza incremento del numero delle unità immobiliari; la ricostruzione di tali volumi non potrà essere effettuata in aderenza all'edificio principale.
- f) riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati oltre a lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
- g) la realizzazione di nuove aperture è consentita solo nel caso in cui si dimostri che tale operazione è esclusivamente finalizzata al raggiungimento del rapporto di illuminazione necessario a rendere abitabili i relativi locali e che tale rapporto non è raggiungibile attraverso operazioni di lievi modifiche dimensionali alle aperture esistenti, di cui alla lettera f.

Non sono consentiti:

- h) la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- i) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92 e comma 2 dell'art.93 e quelli per la realizzazione di nuovi marciapiedi.
- j) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- k) la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.

6. ristrutturazione edilizia conservativa - rec2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rec2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2**, oltre agli interventi di cui al comma 5 sono consentiti:

- a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
- b) la ricostruzione dei volumi secondari ed accessori di cui al comma 5 lettera e) anche in aderenza all'edificio principale;
- c) modifiche dimensionali alle aperture esistenti;
- d) apertura di nuove porte e finestre; la superficie complessiva delle finestre, comprese quelle già esistenti, non dovrà essere superiore ad 1/3 della superficie vuoto per pieno del prospetto oggetto di intervento.

Non sono consentiti:

- e) la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- f) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92, comma 2 dell'art.93 e dell'intervento di cui a lettera b);
- g) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- h) la realizzazione di tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio.

7. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer1

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rer1 e comunque in tutti i casi in

cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5 e 6, sono consentiti:

- a) demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) realizzazione di logge e portici comprese le serre solari;

Non sono consentiti:

- c) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92, comma 2 dell'art.93, logge e portici e di quello di cui al comma 5, lettera e).
- d) i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

8. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rer2 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 2**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7 sono consentiti:

- a) demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) ripristino e sostituzione degli elementi delle superfici esterne.

Non sono consentiti:

- c) la modifica della sagoma dell'edificio, fatti salvi gli interventi di addizione volumetrica di cui al comma 2 dell'art.92, comma 2 dell'art.93, logge e portici, quello di cui al comma 5, lettera e) e della realizzazione di serre solari.

9. ristrutturazione edilizia ricostruttiva – rer3

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla rer3 e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3**, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi 5, 6, 7 e 8, sono consentiti tutti gli interventi previsti per la ristrutturazione edilizia così come definita dalle norme regionali e nazionali, fino alla demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento. Vale inoltre quanto specificato al comma 2 dell'art.31 delle presenti norme, in materia di incentivi volumetrici.

10. Per tutti gli interventi di ristrutturazione previsti dal presente articolo dovranno

essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Inoltre dovranno essere rispettate le "prescrizioni minime di fonti rinnovabili", definite dal Dlgs 199/2021 art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti. Si specifica che per "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" per il Dlgs 28/2011 si intende l'edificio demolito e ricostruito o l'edificio di SUL>1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

11. Per i siti di rifugio per la fauna antropofila valgono le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art.10 delle presenti norme.

Art. 12 Interventi di ampliamento volumetrico

1. Il PO considera interventi di ampliamento volumetrico quelli di **addizione volumetrica degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente** e quelli di **sostituzione edilizia**, cioè quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, così come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.

2. Gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo secondo quanto prescritto dall'art. 22, Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.

3. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

4. Gli interventi di ampliamento volumetrico previsti ed indicati dal PO sono così articolati:

- a) addizione volumetrica av1
- b) sostituzione edilizia av2.

5. Addizione volumetrica av1

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, sono consentiti gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

6. Sostituzione edilizia av2

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia sono consentiti la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

7. L'intervento di sostituzione edilizia av2 potrà attuarsi solo nel caso in cui si preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

8. Per i siti di rifugio per la fauna antropofila valgono le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art.10 delle presenti norme

Art. 13 - Interventi pertinenziali

1. Costituiscono **interventi pertinenziali** ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- a) sono destinate ad usi accessori;
- b) accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- c) non determinano incremento del carico urbanistico;
- d) non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2. Il PO considera interventi pertinenziali:

- a) le autorimesse pertinenziali, ferme restando, per il territorio rurale, le limitazioni di cui all'art.94bis;
- b) le cantine interrato, i volumi tecnici ed i volumi accessori (anche in copertura dell'edificio principale), con le prescrizioni di cui al comma 2 lett. b) e c) dell'art.92 e comma 2 lett. b) e c) dell'art.93 per il territorio rurale;
- c) la realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo, compresa la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, anche accorpandoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione; tali volumi potranno essere realizzati anche in aderenza all'edificio principale, ad eccezione di quelli per i quali è previsto un intervento di tipo rc1, rc2 o rec1.
- d) gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali:
 - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato in zona rurale;
 - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale;
 - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
 - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera.
- e) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche alle fattispecie sopra elencate.

3. Gli interventi pertinenziali di cui al precedente comma, che comportano

complessivamente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo sono qualificati come interventi di **nuova edificazione**.

4. La realizzazione delle piscine in territorio rurale è disciplinata dall'art.97.

5. E' consentita la realizzazione di tettoie piane (con inclinazione minima necessaria allo scorrimento superficiale delle acque meteoriche) per il riparo delle autovetture, cioè di una struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi per la copertura dei posti auto. Tale struttura dovrà essere libera su tutti i lati e potrà avere una superficie massima non superiore a 12,5 mq. In caso di più posti auto, le coperture dovranno essere separate le une dalle altre e potranno essere realizzate un massimo di 5 tettoie in sequenza. Per la copertura di tali tettoie potranno essere utilizzati anche i pannelli fotovoltaici e/o solari.

6. I manufatti di cui al comma 5 non sono consentiti nelle seguenti zone:

- a) nelle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici del PTCP;
- b) nel sottosistema R1 centri e nuclei antichi;
- c) nel sottosistema V3: corridoi ecologici di cui all'art.79;
- d) nel sottosistema V7: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico di cui agli artt. 85, 86, 87 e 88.

7. Nelle aree urbanizzate, ad esclusione dei sottosistemi R1 ed L1, è consentita la realizzazione di piscine private all'interno del resede dell'edificio o dell'unità immobiliare cui il manufatto è riferito. Il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la vuotatura e per la pulizia stagionale.
- b) dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o ubicato in volumetrie già esistenti;
- c) non dovrà prevedere dimensioni superiori a 72 mq. (superficie netta della vasca) quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale e 100 mq. quando riferita alla destinazione turistico ricettiva.
- d) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico non potranno essere previste piscine prefabbricate completamente fuori terra

8. Per la sistemazione dei resedi in area urbana sono previste le seguenti norme:

- a) l'altezza massima delle recinzioni pertinenziali non potrà superare 1,80 mt.
- b) le recinzioni in muratura non potranno avere un'altezza superiore a mt.1.00; sopra tale altezza sono consentite esclusivamente chiusure con rete, ringhiera, siepi, ecc.

9. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo, ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del presente PO ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, è ammessa nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme.

10. Per i siti di rifugio per la fauna antropofila valgono le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art.10 delle presenti norme

Art. 14 - Ricostruzione di edifici diruti

1. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo XVI, Fattibilità geologica, sismica e da alluvione, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
2. Sugli edifici diruti ricompresi all'interno del Sottosistema V7 e per quelli per i quali è prescritto un intervento di restauro: rc1 o risanamento conservativo: rc2, l'intervento di ricostruzione deve essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento. Quando tali interventi siano riferiti a complessi costituiti da più edifici e che comportano la riconfigurazione dell'area di pertinenza, questi si attuano attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).
3. Per gli edifici diruti non ricompresi nelle fattispecie di cui al comma 2 possono essere applicate le disposizioni di cui all'art.94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale.
4. Per i siti di rifugio per la fauna antropofila valgono le prescrizioni di cui al comma 6 dell'art.10 delle presenti norme.

TITOLO VI - PARAMETRI, DISTANZE E DOTAZIONI

CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 15 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PO costituiscono unico riferimento le definizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R Regolamento di attuazione dell'art.216 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, cui si rimanda integralmente.

1. Nel PO l'altezza massima di un edificio è stabilita in termini di numero dei piani.
2. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale l'altezza utile (HU) massima non può superare ml. 3,90 per il piano terra o rialzato e ml. 3,50 ml. per i piani superiori, fatte salve eventuali ed ulteriori prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme o nei Progetti Norma di cui all'Allegato 01.
3. Per i sottotetti degli edifici a destinazione residenziale sono ammesse le altezze minime previste dall'art.3 della legge regionale 8 febbraio 2010, n.5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
4. Per i nuovi edifici destinati ad attività industriali ed artigianali e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi, l'altezza massima (HMax) non può superare ml. 7,00. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) potrà essere elevata fino alla misura minima necessaria.

CAPO II - DISTANZE

Art. 16 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68)

1. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.
2. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. Sono ammesse distanze inferiori dai confini solo nei seguenti casi:
 - a) all'interno delle zone omogenee A;
 - b) negli interventi di: nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti dettati dagli edifici adiacenti;

- c) nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui alla precedente lettera a), sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante.

3. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, o a distanza inferiore ai limiti di cui al comma 2 sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

Art. 17 - Distanza minima dalle strade

1. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (d.p.r. 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'articolo 9 del d.m. 1444/68.

2. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

3. Nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dalle presenti norme è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.

4. Negli interventi riguardanti recinzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente PO prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, non si applicano le distanze del d.lgs. 285/95.

CAPO III - DOTAZIONI

Art. 18 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta privata pertinenziale

1. Il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta privata pertinenziale è prescritto in tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto specificato al comma 3, in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer2 e rer3;
- d) interventi di addizione volumetrica av1 e sostituzione edilizia av2;
- e) interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni che comportano una maggiore necessità di posti auto in relazione alle quantità riportate al comma 2, anche non accompagnato da opere edilizie;
- f) aumento di unità immobiliari, anche a seguito di frazionamenti.

2. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata o molto elevata, per i quali si applicano i minimi di legge e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) per le **destinazioni residenziali** comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in

riferimento alla Superficie Edificabile (SE):

- 1 posto auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) < 50 mq.
- 2 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 50 mq. e < 100 mq.
- 3 posti auto per ogni unità immobiliare con Superficie Edificabile (SE) > 100 mq.
- b) per le **destinazioni industriali e artigianali** e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di SE.
- c) per i **bar** e per i **ristoranti** deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq. di SE.
- d) per le **destinazioni turistico-ricettive**, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto.
- e) per le **destinazioni direzionali e di servizio**, 1 posto auto ogni 35 mq. di SE.
- f) per le **sale convegni**, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di SE.
- g) per i **nuovi impianti sportivi** deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.
- h) per gli **esercizi commerciali** al dettaglio compreso quelle di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di altre attività ad essi assimilate non è richiesta la verifica delle quantità di cui alla L. 122/89 per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso.

3. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta privata pertinenziale eventualmente non reperite – ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può disporre forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- a) edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale e di servizio, attività e attrezzature private d'interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti all'interno della zona omogenea A;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer2 e rer3 che prevedano la completa demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o di addizione volumetrica av1 o av2 da eseguirsi in contesti caratterizzati da oggettiva insufficienza di aree disponibili da destinare a standard (abitato di Cetona e di Piazze), purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio, in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e

sicurezza, nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la corresponsione di un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere che sarà determinato dall'Amministrazione comunale;

c) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

4. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta privata pertinenziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

5. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono possibilmente essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio.

Art. 19 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione

1. In caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o di ampliamento della superficie di vendita di quelli già esistenti è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione. Sono altresì richiesti in caso di mutamento di destinazione d'uso con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona, anche se non accompagnato da opere edilizie.

2. Le quantità minime dei parcheggi di cui al comma precedente sono quelle stabilite dalla legge regionale 23 novembre 2018 n. 62 (Codice del Commercio) e dal relativo regolamento regionale 9 aprile 2020, n.23/R, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali e successive modifiche ed integrazioni.

3. Le dotazioni ad uso privato per la sosta di relazione sono da intendersi aggiuntive rispetto a quelle per la sosta privata pertinenziale di cui all'art.18 delle presenti norme.

4. Nelle aree corrispondenti ai sottosistemi R1 ed L1, ad esclusione delle nuove aree di trasformazione AT, in relazione alla necessità di evitare l'attrazione di traffico veicolare, non è richiesto il reperimento di parcheggi ad uso privato per la sosta di relazione di cui al presente articolo.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo

devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

8. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono possibilmente essere dotate di alberature ombreggianti assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio.

TITOLO VII - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 20 Disposizioni e criteri generali

1. In attuazione delle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui all'art.62 della l.r. 65/2014, il PO detta norme specifiche, in relazione a:

- a) il sistema del verde
- b) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo
- c) il risparmio idrico
- d) le reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue

Art. 21 Sistema del verde

1. Nella modifica di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto deve essere curata la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto con messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si potrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

2. Per i filari urbani è prescritto il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali con l'esclusione delle specie conifere.

3. La progettazione di nuovi spazi verdi e/o la ristrutturazione o riqualificazione di esistenti, dovrà perseguire, per quanto possibile, l'obiettivo di dare all'infrastruttura verde anche la funzione idraulica di aumento della resilienza urbana agli eventi meteorici intensi.

4. Nelle aree del verde urbano, in relazione alle disposizioni dell'art. 80 della L.R. 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria e nazionale inerente le specie alloctone, è disposto il divieto di utilizzo delle specie non autoctone e delle specie autoctone ma particolarmente invasive. Inoltre per quanto riguarda le attività di manutenzione del verde (in particolare potature, tagli ecc.) dovranno essere rispettate le disposizioni a tutela delle specie faunistiche di cui alla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), anche in relazione ad interventi di gestione del verde (ad es. per quanto riguarda la possibile presenza di nidi di specie ornitiche tutelate), pianificando di conseguenza modalità e tempistiche degli interventi.

Art. 22 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Per l'intero territorio comunale qualunque progetto comportante significativa alterazione nella formazione dei deflussi meteorici – quali quelli relativi a nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati, verde, ...- si dovrà accuratamente valutarne gli effetti garantendo il contenimento dell'impermeabilizzazione e partecipando al perseguimento degli obiettivi di resilienza urbana e contenimento del rischio di PGRA, utilizzando ogniqualvolta tecnicamente possibile logiche di drenaggio non convenzionale, fatto salvo il rispetto di diversa normativa sovraordinata.

2. Conformemente alla nomenclatura di D.Lgs. n. 152/06 e L.R. n. 20/06 e s.m.i., le acque meteoriche dilavanti si distinguono in non contaminate (AMDNC) e contaminate (AMDC). Essendo le AMDC assimilabili (salvo idonei trattamenti) alle

acque reflue, il presente articolo riguarda le sole AMDNC. Le reti fognarie di nuova urbanizzazione, salvo disposizioni diverse del Gestore del S.I.I. saranno di tipo separato per le acque meteoriche non contaminate e per le acque reflue, anche se collegata a valle a rete esistente di tipo misto. In caso di recapito delle AMDNC in fognatura mista, dovrà essere acquisito anche nulla osta dell'Ente Gestore del S.I.I., che potrà imporre anche misure più restrittive.

3. Le disposizioni sulla gestione resiliente delle acque meteoriche urbane sono indirizzate al contenimento del rischio da allagamento fognario, diretto e/o indiretto entro classe non superiore a R2. L'obiettivo di sicurezza da allagamenti fognari, assunto per le aree densamente urbanizzate e/o ad elevato danno temibile è 20 anni. Nei casi di sistemi non esclusivamente dedicati ad acque meteoriche urbane ma costituenti anche tombamenti di reticolo idrografico naturale, il tempo di ritorno di riferimento è 200 anni. Conformemente alla Direttiva 2007/60/CE ed ai conseguenti PGRA, la gestione del rischio residuo è affidata a misure complementari atte ad aumentare la resilienza comprensoriale e locale.

4. Per le trasformazioni edilizio-urbanistiche con recapito delle AMDNC in rete fognaria, i massimi deflussi per $Tr=20$ anni devono garantire l'assenza di significativi disservizi e/o aggravii verso terzi rispetto all'ante operam di riferimento (c.d. *invarianza idraulica*). Coerentemente con la logica di proporzione ed adeguatezza nel perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e riduzione del rischio preesistente, per le aree di trasformazione (AT), lo stato di riferimento è di norma quello naturale di pre-urbanizzazione; nel caso di gestione dell'esistente lo stato ante operam è quello effettivamente pre-intervento.

5. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni, ... e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo. In caso di recapito delle AMDNC direttamente in corso d'acqua superficiale deve essere rispettato il principio di non aggravio a valle e verso terzi, di norma con riferimento a $Tr=200$ anni, salvo diverse disposizioni dell'Autorità idraulica competente al rilascio dell'autorizzazione/concessione ove prevista (es. L.R. n. 80/15 e D.P.G.R. n. 60/R/16 e s.m.i., ...).

6. In coerenza con il PIT, si assume *prioritario* il ricorso alla infiltrazione ed alla ritenzione e *complementare* il potenziamento della capacità di invaso saturabile (comprese aree verdi, piazzali di pertinenza, ...) prima del raggiungimento della sezione di uscita. Analogamente, ai fini della corretta gestione del rischio residuo ($Tr=200$ anni e accidentali), dovrà altresì essere valutato, almeno qualitativamente, il "percorso" (punti di prima esondazione, linee di scolo principali, ...) delle acque meteoriche eccedenti, dimostrando di aver messo in atto ogni altro accorgimento, tipicamente di resilienza, commisurato all'entità dell'intervento secondo principi di economia e proporzionalità, utile a ridurre il rischio. In ogni caso dovrà essere garantito il non aggravio verso terzi e/o valle.

7. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di

convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

8. Le modifiche del regime dei deflussi conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate in generale mediante:

- a) il mantenimento di un quantitativo adeguato di superficie permeabile di pertinenza, comunque non inferiore al 25% della superficie fondiaria (Sf);
- b) modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee;
- c) misure di autocontenimento con tecniche afferenti la gestione sostenibile, a seconda della compatibilità pedolitologica, idrogeologica e geotecnica da accertare caso per caso e salvo vincoli normativi ulteriori (es. protezione della falda) e diritti di terzi.), quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrografiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento;
- d) misure di contenimento del danno per scenari idrologici più gravosi e accidentali.

9. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, fatte salve normative specifiche in merito alla salvaguardia delle acque sotterranee. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

10. Nelle valutazioni di compatibilità idraulica di cui ai commi precedenti si farà riferimento alle seguenti disposizioni regolamentari, salvo valutazioni di maggior dettaglio e comprovata affidabilità attestata in conformità alla lett. d):

- a) nel caso di stato ante operam assimilabile a pre-urbano, indipendentemente dalla effettiva copertura del suolo, la massima portata di picco per $Tr=20$ anni conferibile in rete fognaria è 20 l/s per ettaro di superficie equivalente impermeabile di area trasformata [Aimp]. La dimostrazione di tale efficacia e le eventuali diverse valutazioni di compatibilità devono essere effettuate secondo specifiche tecniche coerenti con il QC di PS, salvo aggiornamenti ufficiali di maggior dettaglio (Regione, PGRA, ..), con particolare riferimento alle cautele nella valutazione degli eventi meteorici di progetto. A garanzia del contenimento dei massimi deflussi il Comune potrà richiedere specifico pozzetto di consegna alla rete pubblica con organo automatico di limitazione della portata opportunamente tarato. Secondo il principio di proporzione e adeguatezza, in caso di comprovata impossibilità a raggiungere l'obiettivo di invarianza idraulica e fermo restando il principio di non

aggravio verso terzi, possono essere adottate misure complementari di aumento della resilienza locale e del contenimento del danno

- b) per il calcolo delle superfici equivalenti impermeabili e dei relativi coefficienti idrometrici si farà riferimento ai seguenti coefficiente d'assorbimento (o deflusso), costanti al variare della durata dell'evento e del tempo di ritorno:
- c) $\phi=0.9$ per superfici impermeabili (tetti tradizionali, superfici asfaltate, ...)
- d) $\phi=0.6$ per superfici semi-permeabili (autobloccanti, piazzali in terra battuta..)
- e) $\phi=0.2$ per superfici permeabili (verde, ..)
- f) per lo smaltimento in loco su suolo e/o strati superficiali di sottosuolo, si fa in generale riferimento a sistemi lineari di drenaggio a perdere (canalette inerbite, condotte fessurate, trincee drenanti, pozzetti aperti, ...), depressioni su substrato drenante, pozzi drenanti, tetti verdi, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. La dispersione in strati superficiali di sottosuolo (trincee e pozzi drenanti) è di norma vietata per acque meteoriche di dilavamento provenienti da strade e parcheggi e da piazzali a servizio di aree commerciali-produttive, a meno di preventiva separazione delle acque di prima pioggia (APP). Tra le tecniche di recupero di volume di invaso si annoverano: depressioni in aree a verde (tirante massimo non superiore a 1.0 m e drenate in tempo asciutto), canalette/fossetti sovradimensionati (es. lungo strada, di guardia, scoline, ..) e terrazzamenti, elementi alveolari e/o percorsi a cielo aperto connessi a pozzi d'infiltrazione e/o trincee drenanti (sopra falda freatica), condotte fognarie sovradimensionate, invasi in terra (con profondità massima non superiore a 2.0 m e almeno parzialmente drenati in tempo asciutto), vasche chiuse in c.a. o altro materiale rigido, interrato (impermeabili o meno).
- g) del complesso degli eventuali interventi strutturali preposti al contenimento dei deflussi deve essere redatto a cura del proponente specifico Piano di Manutenzione, comprensivo della stima dei costi medi annui e della definizione dei soggetti responsabili
- h) la dimostrazione, asseverata, della compatibilità idraulica e dell'efficacia delle eventuali misure adottate è documentata da specifica relazione tecnica fondata su metodiche di calcolo riconosciute valide a livello [inter]nazionale redatta da professionista di comprovata competenza in materia.

11. Nel caso che rilevanti trasformazioni territoriali e/o gravi deficit infrastrutturali possono richiedere la realizzazione di opere idrauliche vere e proprie (vasche volano, bacini di infiltrazione, ...) di rilevanza pubblica, il Comune - anche mediante specifica Convenzione con gli Enti competenti alla gestione del reticolo idrografico e/o del sistema fognario meteorico/misto - potrà assumere in carico le opere.

12. Il drenaggio delle acque meteoriche afferenti da bacini agricoli scolanti a monte della trasformazione deve essere separato da quello delle acque meteoriche proprie di lotto/comparto trasformato, avendo cura di evitare immissioni di materiale solido in fognatura che ne possano alterare l'efficienza e gli oneri di manutenzione.

Art. 23 - Risparmio idrico

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica av1 e av2 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer1, rer2 e rer3, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare e l'installazione di scarichi di water a doppia pulsantiera.

2. Per la gestione delle acque meteoriche negli interventi di cui al comma 1, dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro – anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).

3. Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria, nelle zone di espansione industriale o nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) – anche con sistemi naturali di depurazione -, eventuale accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

5. Per gli eventuali impianti di trattamento di fitodepurazione, le condizioni per l'uso irriguo di acqua in uscita sono disciplinate dal D.M. n. 185 del 12/6/2003.

Art. 24 - Reti differenziate per lo smaltimento, adduzione idrica e riutilizzo acque reflue

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica av1 e av2 e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer1, rer2 e rer3, nel caso in cui gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria, i sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche o assimilate a servizio degli edifici dovranno essere compresi fra i "trattamenti appropriati" individuati dal D.P.G.R. n. 46/R/2008 e ss.mm.ii., scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; ove possibile, dovranno essere predisposti sistemi di accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

TITOLO VIII - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25 Disposizioni generali

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della l.r. 65/2014 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:

- a) Sito e contesto
- b) Riduzione inquinamento
- c) Energia e Comfort
- d) Recupero, gestione e manutenzione

2. Il Comune, in attuazione delle norme di cui al presente articolo può con successivo atto definire:

- a) il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi in relazione a quanto previsto dall'art. 220 della L.R. 65/14;
- b) il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni assunti;
- c) l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
- d) le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 221 comma 1 della L.R. 65/14;
- e) la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 221 comma 2 della L.R. 65/14 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico, di riduzioni di emissioni in atmosfera e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche;
- f) le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

3. Le norme di cui al presente Titolo costituiscono degli indirizzi per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizioni volumetriche. Il valore coercitivo di ciascuna indicazione è specificato nei singoli articoli del presente Titolo.

4. Negli interventi di fare riferimento ai "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione", di cui al recente DM 11/10/2017. Tali criteri possono costituire valido riferimento tecnico anche per lavori e opere d'iniziativa privata secondo la disciplina che verrà definita dalle NTA, eventualmente connessi all'accesso ad eventuali incentivi economici e/o urbanistici.

CAPO II- SITO E CONTESTO

Art. 26 - Analisi del sito d'intervento

1. La finalità del presente articolo è quella di fornire indicazioni relative alle modalità con cui effettuare l'analisi degli elementi ambientali e climatici del sito di intervento al fine di consentire, mediante l'uso razionale delle risorse, il soddisfacimento delle esigenze di benessere termoisometrico in regime invernale ed estivo, l'igiene e la salute, il contenimento dei consumi idrici.

2. Per ciascun intervento trasformativo è richiesta la valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo e in particolare:

- a) la raccolta dei dati climatici e analisi degli elementi ambientali significativi che possono influenzare la formazione di un microclima caratteristico del luogo e che dipendono da: topografia, relazione con l'acqua e la vegetazione, morfologia urbana;
- b) la disponibilità di luce naturale attraverso la determinazione dei livelli di illuminamento presenti nell'area ottenuta facendo riferimento ai modelli di CIE e adattati al sito specifico secondo la latitudine;
- c) la verifica della possibilità di sfruttare le fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento, al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- d) l'analisi del contesto acustico;
- e) la rilevazione della presenza e della posizione di eventuali sorgenti di campo elettromagnetico;
- f) il livello di inquinamento dell'aria;
- g) l'analisi dei fattori geologici;
- h) l'individuazione dell'eventuale presenza di elementi territoriali, sia naturali sia di origine antropica, che possono generare disturbo all'area di intervento;

3. Nella relazione tra edificio e contesto l'intervento dovrà garantire un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali e insediativi dell'ambiente circostante. L'intervento deve concorrere al riconoscimento e/o all'incremento del valore di uno specifico paesaggio (urbano, rurale, industriale);

4. Si dovrà facilitare la compresenza nello stesso edificio di attività tra loro compatibili, contribuendo a tutelare la sicurezza, la qualità indoor e il benessere psico-fisico degli occupanti in particolare:

- a) garantendo il ripristino della struttura di un luogo e del suo equilibrio formale attraverso scelte progettuali che consentano il recupero dell'identità e del valore di uno specifico paesaggio (urbano, rurale, industriale etc.), ossia la sua ricostruzione e/o ricucitura della struttura mancante, frammentaria, dimenticata o distrutta, facendo riferimento agli elementi valoriali riconosciuti nello Statuto del Territorio del PIT con valenza di piano paesaggistico (art.6 della LR 65/2014 e sua articolazione nelle quattro invarianti strutturali -Abachi delle invarianti strutturali- con particolare riferimento agli obiettivi e alle azioni definite negli

Abachi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e nelle Schede d'ambito);

- b) descrivere e identificare le caratteristiche percettive dell'intervento;
- c) descrivere e identificare i percorsi, le destinazioni d'uso prevalenti, l'articolazione funzionale degli spazi, i rapporti tra gli spazi accessori e di servizio (parcheggi, spazi verdi, spazi collettivi e con funzioni sociali) e le attività principali, le tipologie, le forme, i colori, i materiali etc.;
- d) adottare strategie progettuali che conseguano l'integrazione con il contesto, dal punto di vista morfologico e tipologico; ossia valorizzino o, in caso di degrado, migliorino il luogo di riferimento in coerenza con i contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico;

5. In merito agli spazi verdi ed al controllo del microclima si dovrà incrementare il verde e le superfici permeabili e contrastare l'effetto "isola di calore" negli spazi urbani, al fine di migliorare il microclima e il comfort e abbattere i consumi energetici. Ridurre gli oneri gestionali e contenere i consumi delle risorse per la gestione degli spazi verdi. Prevenire eventuali effetti negativi sulla salute delle persone dovuti alla produzione di allergeni da parte degli organismi vegetali o dei loro eventuali ospiti, mantenendo al tempo stesso elevati standard di benessere ambientale. Tali obiettivi dovranno essere raggiunti mediante:

- a) la progettazione delle aree circostanti gli edifici in modo da massimizzare l'ombreggiamento estivo degli stessi e ridurre gli apporti solari estivi indesiderati (per es. tramite tecniche di raffrescamento passivo degli spazi aperti urbani come integrazione di alberi, cespugli e copertura verde del terreno nella progettazione del paesaggio dell'area, creazione di acque ludiche etc.);
- b) il controllo del livello di riflessione della pavimentazione degli spazi pubblici e/o dei resedi (strade, marciapiedi, parcheggi etc.) per ridurre le temperature superficiali con effetti positivi sul comfort esterno, sulla riduzione dei carichi solari e, di conseguenza, sulla necessità di condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alta delle superfici scure, dunque, la scelta di materiali a elevata albedo per la realizzazione delle superfici urbane garantisce la riduzione delle temperature (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano);
- c) l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento di veicoli;
- d) la previsione di superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- e) l'utilizzo per i nuovi percorsi, manufatti e aree per la sosta e lo svago, di sabbie, ghiaie e materiali lapidei reperiti da siti di estrazione vicini al luogo dell'intervento o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche.

6. In relazione all'orientamento degli edifici e degli ambienti interni, illuminazione naturale e visione esterna si dovrà tendere a creare all'interno dell'insediamento un rapporto privilegiato ed equilibrato tra gli edifici, gli spazi aperti, di sosta e di relazione e l'ambiente nel quale sono inseriti allo scopo di garantire il comfort e

consentire lo sfruttamento e al contempo la mitigazione dei fattori climatici. Orientare gli ambienti interni in modo da consentire un corretto impiego dell'energia solare per l'illuminazione e per il comfort termico, con conseguenti benefici per la salute e risparmi di energia per il riscaldamento e/o il raffrescamento. Assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo e ridurre il ricorso a fonti di illuminazione artificiale, ottimizzando lo sfruttamento della luce naturale e risparmiando energia. L'illuminazione naturale è individuata come risorsa e fattore determinante per la salute. A tal fine dovrà essere garantito, attraverso l'orientamento, un rapporto equilibrato tra gli edifici e la corretta esposizione al sole, assicurando al contempo il controllo dell'irraggiamento solare, attraverso:

- a) la corretta individuazione delle caratteristiche tipologiche e planivolumetriche degli insediamenti che garantiscano le relazioni tra gli spazi aperti e una disposizione degli edifici che permetta di sfruttare al meglio e al contempo mitigare i fattori climatici del luogo (come ad esempio i venti dominanti, il soleggiamento etc.) e di mitigare le fonti di inquinamento;
- b) la corretta disposizione degli edifici e degli spazi aperti di sosta e della loro interazione, rispetto all'irraggiamento solare;
- c) l'individuazione della corretta esposizione al sole degli edifici in funzione della tipologia, in modo tale da garantire l'accesso al sole per tutto il giorno sia per gli spazi aperti sia per gli edifici;

CAPO III - RIDUZIONE INQUINAMENTO

Art. 27 - Riduzione dell'esposizione all'inquinamento atmosferico

1. La finalità del presente articolo è quella di creare un contesto idoneo e compatibile con la destinazione d'uso prevista per le opere di progetto, attraverso la mitigazione dell'inquinamento atmosferico (comprese le maleodoranze) proveniente dall'insediamento stesso e/o da eventuali altre sorgenti presenti nell'ambito del sito.
2. Per ciascun intervento trasformativo è richiesta la valutazione dei criteri localizzativi degli edifici, degli spazi esterni e degli elementi d'arredo, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno e lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti;
3. Per quanto concerne la riduzione dell'esposizione all'inquinamento acustico dovrà essere garantito che gli edifici siano inseriti in un contesto acustico confortevole e compatibile con la destinazione d'uso, anche attraverso una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali tali opere andranno a insediarsi;
4. Dovrà essere minimizzato l'impatto acustico prodotto dalle nuove (o modifiche di quelle esistenti) attività produttive, commerciali, di servizio, ricreative o di altro tipo che generano rumore.
5. Dovrà essere ridotta al minimo la trasmissione del rumore proveniente dall'ambiente esterno negli ambienti interni, tra gli ambienti adiacenti, il rumore prodotto dal calpestio e dai sistemi tecnici, ottemperando alle prescrizioni del D.P.C.M. 5/12/1997.
6. Dovrà essere garantito il raggiungimento di valori idonei del tempo di riverbero, attualmente obbligatori solo nelle aule scolastiche, a tutti i locali con permanenza

prolungata di persone.

7. Il presente PO è adeguato al Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 20 del 30 Marzo 2005 e divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURT numero 17 del 27 Aprile 2005.

8. Le imprese esercenti attività produttive o commerciali rumorose, qualora i livelli del rumore prodotto dall'attività svolta superino quelli stabiliti dal DPCM 14 novembre 1997 per le singole classi di destinazione d'uso del territorio, sono tenute a presentare al Comune con le modalità indicate all'art.13 della L.R. n.89/1998, apposito piano di risanamento acustico (PdRA), entro il termine di sei mesi dall'approvazione del piano comunale di classificazione acustica.

9. I titolari dei progetti nei casi di cui al comma 8 sono tenuti alla presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. n. 857 del 21/10/2013.

10. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni che comportano il rifacimento di elementi strutturali e di separazione si applicano le disposizioni del D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 297 del 22/12/1997 e tenendo conto di quanto riportato al Titolo IV Requisiti acustici passivi degli edifici del regolamento per l'attuazione del piano di classificazione acustica de territorio comunale e delle attività rumorose.

11. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza dovrà essere minimizzata l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (CEM- RF) generati da sorgenti quali, stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione e da sistemi wi-fi. Con campi elettromagnetici ad alta frequenza si fa riferimento a frequenze comprese tra 100 kHz (kHz = 10³ Hz) e 300 GHz (1 GHz= 10⁹ Hz) e in particolare alle cosiddette radiofrequenze (RF). In particolare:

- a) in caso di presenza, in un'area di 200 metri di raggio, di impianti quali stazioni radio base (SRB) per la telefonia cellulare, ripetitori radio e TV, sistemi per la radiocomunicazione, verificare il rispetto dei limiti di campo elettromagnetico mediante stime o misure; il limite di legge da non superare è pari a 6 V/m, intesi come media sulle 24 ore, per un'esposizione superiore a 4 ore giornaliere;
- b) in caso di installazione/modifica/potenziamento di impianti che generano CEM-RF verificare la possibilità di minimizzare l'esposizione della popolazione attraverso strategie localizzative o accorgimenti tecnici.

12. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ai campi magnetici a bassa frequenza (CM- ELF) dovrà essere minimizzata l'esposizione della popolazione a CM-ELF indotti dai sistemi, dalle linee e dagli apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione, trasformazione dell'energia elettrica (a es. elettrodotti ad alta, media e bassa tensione, linee elettriche di distribuzione, sottostazioni di trasformazione, cabine di trasformazione). Si dovrà inoltre ottimizzare la progettazione degli impianti e la disposizione degli apparecchi elettrici al fine di ridurre l'esposizione CM-ELF prodotti da sorgenti interne all'edificio attraverso opportune strategie di posizionamento dei cavi e degli strumenti collegati o altri accorgimenti tecnici. Particolare.

13. In caso di presenza (indicativamente entro 70 metri per linee a 132 kV, 80 metri

per linee a 220 kV, 150 metri per linee a 380 kV e 3 metri per le cabine di trasformazione) di linee e apparecchi di produzione, trasmissione, distribuzione, trasformazione dell'energia elettrica verificare il rispetto delle "fasce di rispetto" di cui al D.P.C.M. 29 maggio 2008 e dei limiti normativi mediante stime o misure.

In caso di valori superiori a 0.2 μ T adottare tutti gli accorgimenti possibili (vedi Manuale di approfondimento) al fine di minimizzare l'esposizione a CM-ELF negli edifici (e aree di pertinenza) con permanenza prolungata di persone (non inferiore a 4 ore/die).

14. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione ad agenti fisici e chimici indoor si dovrà migliorare la qualità dell'aria negli ambienti indoor tramite il controllo degli agenti inquinanti come le Fibre artificiali vetrose (FAV) -conosciute come Man Made Vitreous Fibres MMVF-, le fibre artificiali organiche -Man-Made Organic Fibers MMOF, i Composti Organici Volatili (COV) e il radon. In particolare:

- a) Radon: adottare strategie progettuali e tecniche costruttive atte a ridurre il più possibile la migrazione di radon negli ambienti confinati (i sistemi dovrebbero essere progettati in modo da garantire valori inferiori a 100 Bq/m³).
- b) Fibre Minerali Artificiali: le fibre artificiali devono soddisfare i requisiti previsti nel D.M. del 12/02/1997. In caso sia necessario adoperarle le fibre vetrose (MMVF) e organiche (MMOF), vanno confinate all'interno di involucri chiusi.
- c) Formaldeide e Composti Organici Volatili (COV): le finiture per pavimentazioni, pareti e soffitti, i materiali per isolamento termico e acustico, le porte interne ed esterne e le finestre, i prodotti ausiliari per la posa in opera, devono garantire valori di emissione inferiori a 60 μ g/m³ per la formaldeide e a 1500 μ g/m³ per i COV Totali (i valori corrispondono alla classe A della normativa francese JORF n°0111 du 13 mai 2011 page 8284). Per finiture si intende: adesivi e trattamenti superficiali per legno e parquet, pavimenti comprese le relative colle, pavimentazioni continue, pitture murali, vernici.

15. Per quanto riguarda la riduzione dell'esposizione a fibre libere di amianto dovranno essere promossi gli interventi necessari per l'eliminazione del rischio di inalazione di fibre libere di amianto tramite la rimozione dei materiali che le contengono. In caso di sostituzione edilizia se sono presenti materiali contenenti amianto prevederne la rimozione prima di ogni altro intervento mediante affidamento dei lavori a ditta autorizzata.

16. In linea generale si richiede di eliminare o ridurre i rischi per la salute attraverso l'utilizzo di materiali per le costruzioni che rispondano a requisiti di bio ed eco compatibilità. In particolare viene richiesto di utilizzare materiali da costruzione con marchio CE, come da Regolamento 305/2011.

Art. 28 - Riduzione dell'esposizione ai campi elettromagnetici

1. E' esclusa la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei:
 - a) nei centri e nuclei storici: sottosistema R1 ;
 - b) nelle zone di interesse archeologico di cui all'artt.41;
 - c) nei corridoi ecologici: sottosistema ambientale V3.
 - d) nelle aree di pertinenza paesaggistica del PTCP e del PS di cui agli

artt.43, 44 e 45.

2. Sono considerati ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate.

3. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

4. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore nei progetti relativi ad interventi di nuova edificazione dovranno essere verificate le fasce di rispetto effettive, dagli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle quali non possono essere collocati nuovi volumi. In prossimità di SRB e Ripetitori Radio-Televisivi (distanza inferiore ai 200 m) si ritiene opportuno il preventivo controllo dei campi elettromagnetici (C.E.M.) generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.

5. Quale misura di tutela della popolazione contro l'esposizione al gas radon in ambienti chiusi, nella realizzazione di nuove abitazioni la progettazione dovrà garantire livelli non superiori a 200 Becquerel/metrocubo. A tale scopo negli interventi di nuova costruzione è reso obbligatorio l'isolamento dal suolo tramite vespaio aerato dei locali a piano terra adibiti ad abitazione e la protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite scannafosso aerato. Tali prescrizioni si applicano anche agli interventi sugli edifici esistenti nei casi in cui si preveda il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione o quando tali interventi, riguardanti locali già ad uso abitativo, coinvolgono in maniera significativa parti dell'edificio a contatto diretto con il terreno.

CAPO IV - ENERGIA E COMFORT

Art. 29 - Disposizioni generali relative all'efficienza energetica degli edifici

1. I Criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dal DPR 59/2009.

2. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE (recepita con la L. 90/2013) i nuovi edifici entro il 2021 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018).

3. Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di Superficie Edificabile (SE) superiore a 500 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell' art.11 del Dlgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente PO prescrive un intervento di conservazione rc1 o rc2, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

Art. 30 - Utilizzo di fonti rinnovabili

1. Il PO promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il PO definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

2. Per la realizzazione degli impianti di produzione elettrica da biomasse e per gli impianti eolici con le relative prescrizioni per il loro corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio si fa riferimento rispettivamente agli allegati 1a e 1b del PIT e tiene inoltre conto delle prescrizioni di cui all'art. 41 relativamente alle zone di interesse archeologico.

3. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio è sottoposta alle norme e prescrizioni di cui al D.lgs 387/2003, alle linee guida nazionali sulle fonti rinnovabili (DM 10/09/2010) ed alla L.R. 11/2011 e s.m.i. (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39) e della Delibera di consiglio Regionale 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11).

4. Le aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa ed impianti eolici e le aree non idonee al fotovoltaico a terra sono individuate negli allegati al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) della Regione Toscana. Negli stessi allegati sono individuati i criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse ai quali il PO rimanda integralmente. I criteri di installazione dei pannelli fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole sono quelli individuati dalla Regione Toscana con la Deliberazione 11/02/2013 n.15.

5. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è comunque subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- b) l'impianto dovrà essere installato all'interno del lotto urbanistico di riferimento ;
- c) nei Beni Storici Architettonici del territorio aperto, ad esclusione di quelli per i quali è previsto un intervento rer2 e rer3 ed esterni ad aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui agli artt. 39, 40 e 41, l'impianto non potrà essere installato nella copertura ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; potrà essere valutato in alternativa il loro posizionamento su strutture leggere esistenti o realizzabili, se

previste dalla norma, separata dal fabbricato principale oggetto di tutela.

- d) all'interno del sottosistema L1 e nel nucleo storico di Cetona, non è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici;
- e) nelle fattispecie diverse da quelle di cui alle precedenti lettere c) e d), l'impianto potrà essere installato nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura esistente; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- f) l'installazione all'esterno dell'area del centro antico di cui alla precedente lettera d) dovrà comunque essere valutata al fine di evitare l'interferenza negativa con il centro storico e gli altri beni culturali;
- g) l'eventuale installazione di impianti all'interno delle zone di interesse archeologico di cui all'art.142 comma 1 lettera m) del D.lgs 42/04 dovrà tenere conto dei disposti del successivo art.44.;
- h) su pertinenze, a terra e su bene generatore in ambiti ville V.7.2 non è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.

6. Le aree a parcheggio potranno essere coperti da pannelli solari e/o fotovoltaici, in tal caso la schermatura non dovrà essere continua ma separata fra un autoveicolo e l'altro.

7. Ogni intervento che preveda l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

8. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
- b) siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- c) venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
- d) il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazione dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario.

9. E' vietato installare generatori di calore non aventi la certificazione o certificati con qualità inferiore alle quattro stelle ai sensi del decreto ministeriale del 7 novembre 2017 n. 186 (Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide) in adempimento a quanto previsto dall'articolo 290 del d.lgs. 152/2006. La presente norma si applica alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni edilizie intendendo per queste ultime e solo in questo caso specifico, quelle per le quali è necessaria la presentazione della relazione tecnica ex articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10.

L'insediamento di nuovi impianti di produzione energetica, alimentati con fonti rinnovabili che comportino emissioni in atmosfera, nelle aree diverse da quelle a destinazione produttiva, è ammesso a condizione che la produzione di energia avvenga in assetto cogenerativo, per l'utilizzo del calore prodotto dallo stesso soggetto produttore o dai soggetti contermini (teleriscaldamento), oppure solamente qualora si tratti di impianti non soggetti all'autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs. 387/03.

Art. 31 - Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune può disporre incentivi economici consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con eventuale apposito Regolamento dell'Amministrazione Comunale o in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione rurale, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici dei luoghi, la Superficie Edificabile (SE) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche di cui al presente Titolo.

Art. 32 - Illuminazione artificiale e riduzione dell'inquinamento luminoso

1. La finalità del presente articolo è quella di migliorare il comfort visivo e limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale. In particolare negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica ed in tutti gli interventi che prevedono la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna valgono e seguenti prescrizioni:

- a) evitare l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore.

- b) utilizzare, per l'illuminazione esterna, interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario.
- c) per l'illuminazione di aree esterne destinate a terziario e parcheggi, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o comunque, in ogni caso, dalle ore 22.00 e dalle ore 23.00 nel periodo di ora legale.
- d) per gli edifici di valore storico i fasci di luce devono rimanere almeno un metro sotto il bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il perimetro della stessa, provvedendo allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione della potenza entro le ore 22.00 nel periodo di ora solare ed entro le ore 23.00 nel periodo di ora legale.
- e) per gli edifici privi di valore storico e per i capannoni industriali, sono da preferire le lampade ad alta efficienza; in alternativa possono essere utilizzati impianti dotati di sensori di movimento per l'accensione degli apparecchi per l'illuminazione di protezione. Sono da prevedere, altresì, sistemi di controllo che provvedano allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata, entro le ore 22.00 nel periodo di ora solare ed entro le ore 23.00 nel periodo di ora legale
- f) in merito all'illuminazione di insegne, si prescrive che le insegne commerciali non dotate di luce propria, siano illuminate dall'alto verso il basso e, la luminanza massima ammessa, per tutti i tipi, non deve superare le 5 cd/mq. Se invece tali insegne sono dotate di luce propria, dovranno essere incassate o protette da appositi dispositivi atti a limitare la dispersione di luce verso l'alto. Per ambedue i tipi di insegna l'orario di spegnimento sarà alle ore 22.00 nel periodo di ora solare e alle ore 23.00 nel periodo di ora legale, fatto salvo per quelle di indispensabile e obbligatorio uso notturno.
- g) nell'illuminazione di strade a traffico motorizzato la luminanza media mantenuta non deve superare il livello minimo raccomandato dalle norme di sicurezza. E' altresì necessario ridurre l'intensità luminosa dopo le ore 22.00 e le ore 23.00, nel periodo di ora legale di almeno il 30%, qualora le condizioni di sicurezza degli utenti lo permettano. Tale riduzione potrà essere realizzata con vari sistemi quali la parzializzazione (spegnimento alternato al 50% dei punti luce), oppure la realizzazione di cablaggi con doppia potenza e infine l'utilizzazione dei riduttori di flusso. La parzializzazione dell'impianto può essere validamente utilizzata, dove non sussistono particolari problemi connessi con l'intensità del traffico veicolare, mentre dove sussista la necessità di garantire la massima uniformità di illuminazione è preferibile utilizzare i cablaggi con doppia potenza, oppure i riduttori di flusso.
- h) nel caso di edifici pubblici o adibiti a terziario, si prescrive l'utilizzo

di dispositivi come interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, tele-gestione per il controllo, il comando e la regolazione degli impianti dei singoli alloggi.

- i) nel caso di edifici pubblici o adibiti a terziario, si prescrive di adottare sistemi automatici di diminuzione dell'illuminazione usando riduttori di flusso. In alternativa, per tutti i tipi di impianti, anche di potenza non elevata, si può procedere alla parzializzazione dell'illuminazione con spegnimento del 50% dei punti luce, tramite utilizzo di un timer o di sensori a infrarossi che garantiscono l'accensione delle luci al passaggio delle persone, rimanendo accese solo per qualche minuto.
- j) per l'illuminazione di esterni, in caso di edifici o luoghi pubblici, o destinati al terziario, si prescrive l'utilizzo di sorgenti di tipo LED.
- k) per l'illuminazione urbana si prescrive l'utilizzo di apparecchi aventi un'efficienza luminosa non inferiore a 90 lumen/watt.

CAPO V - RECUPERO, GESTIONE E MANUTENZIONE

Art. 33 - Recupero e riutilizzo dei materiali

1. La finalità del presente articolo è quella di estendere il ciclo di vita degli edifici e mantenere le risorse culturali del passato, ridurre il consumo di materiali necessari per la costruzione di nuovi edifici incentivando il recupero dei complessi architettonici di valore storico artistico. Favorire il recupero e il riciclo dei materiali edili derivanti da operazioni di disassemblaggio o demolizione.

2. Per gli interventi di demolizione dovranno essere utilizzate tecniche esecutive appropriate per avviare materiali ed elementi tecnici alle operazioni di riutilizzo o recupero, valorizzando le pratiche di riciclaggio sul sito e ricorrendo alla cosiddetta "demolizione selettiva", con l'obiettivo di:

- separare materiali ed oggetti riutilizzabili tal quali;
- separare le componenti pericolose;
- ottenere di rifiuti da costruzione e demolizione merceologicamente selezionati per massimizzarne il successivo recupero, riducendone allo stesso tempo lo smaltimento in discarica;
- ridurre il consumo di materie prime vergini;

3. Nei cantieri di maggior rilievo, il trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione, dovrà essere effettuato attraverso la loro selezione e valorizzazione anche mediante impianti mobili che permettano di massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione, semplificando la filiera del recupero;

4. Nell'utilizzo delle terre e rocce da scavo dovrà essere promossa la relazione fra siti/interventi di produzione e potenziali utilizzatori (cantieri per la realizzazione di opere, processi produttivi).

Art. 34 - Gestione dei rifiuti solidi urbani

1. La finalità del presente articolo è quella di facilitare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e assimilabili predisponendo spazi idonei all'interno dei fabbricati

e negli isolati urbani.

2. Nella progettazione delle aree di trasformazione (AT) e negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer2 e rer3 oltre che negli interventi di addizione volumetrica av1 e av2, per i luoghi strettamente abitativi dovrà essere predisposto lo spazio per il deposito dei rifiuti nell'attesa del conferimento al servizio pubblico. Nel caso dei condomini, dove il deposito dei rifiuti può essere di una certa consistenza, occorre valutare a priori quale frazione di rifiuto depositare. L'area deve essere dotata di acqua per la pulizia e per il lavaggio dei contenitori e di un sistema di raccolta delle relative acque reflue. Tali spazi dovranno essere realizzati al riparo dagli agenti atmosferici, ma aerati in modo che d'estate non si raggiungano temperature troppo elevate e, dove è attivo il sistema "porta a porta", dovranno essere ubicati in modo da non creare intralcio alla circolazione pedonale e veicolare. In quest'ultimo caso dovranno anche essere prospicienti la viabilità pubblica e accessibili pedonalmente agli operatori del servizio pubblico.

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI

Art. 35 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici

1. Il PO, in coerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico disciplina i seguenti beni paesaggistici:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice individuate nella Tav.QC2 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 corrispondenti a:
 - Zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona (D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967)
 - Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona (D.M. 25/06/1959)
 - Area ricadente nel Comune di Cetona (D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996);
- b) le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice individuate nella Tavola QC.2 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 corrispondenti a:
 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta all'art. 39 delle presenti norme;
 - territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 40 delle presenti norme;
 - le zone di interesse archeologico di cui all'art.44 comma 1 lettera m) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 41 delle presenti norme;

CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Art. 36 - Zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona (D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967)

1. Nella zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967, così come individuata nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni riportate nella Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" dell'allegato "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse

pubblico (esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT). .

2. In relazione a quanto specificato al comma 1 all'interno di tale zona valgono 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.
- 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 storicizzate, 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.
- 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.
- 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato
- 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 caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - 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.
- 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.
- 3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
 - garantiscano 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.
- 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.
- 3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico- funzionale costituito.

- 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.
- 3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate
- 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni 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 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.
- 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Art. 37 - Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona (D.M. 25/06/1959)

1. Nella zona del Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona di cui al D.M. 25/06/1959, così come individuata nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni della sezione Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" dell'allegato "3B del PIT/PPR.

2. In relazione a quanto specificato al comma 1 all'interno di tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- 2.c.1. Non sono ammessi interventi di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno del parco, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie.
- 2.c.2. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco.

- 3.c.1. Per gli interventi che interessano il sistema del Parco (i viali di cipressi, i terrazzamenti e i ciglionamenti) sono prescritti:
 - esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e recupero che garantiscano la conservazione dei caratteri originari;
 - il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che finitura, vietandone l'impermeabilizzazione e utilizzando materiali e tecniche coerenti con il carattere di storicità e naturalità;
 - la conservazione del sistema del verde (i viali di cipressi, i terrazzamenti e i ciglionamenti) e dei manufatti accessori di valore storico-architettonico;
 - la conservazione dei viali d'accesso e degli assi visivi.
- 3.c.2. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate
- 4.c.1. Non sono ammessi interventi che alterino l'integrità percettiva del Parco.
- 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali che si aprono verso il Parco. 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.

Art. 38 - Area ricadente nel Comune di Cetona (D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996)

1. Nella area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996, così come individuata nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000 quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni della sezione 4 dell'allegato C alla disciplina del PIT/PPR.

2. In relazione a quanto specificato al comma 1 all'interno di tale zona valgono le seguenti prescrizioni:

- 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.
- 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;
- 1.c.3. Evitare l'edificazione e alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.);
- 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.
- 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.
 - 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 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, garantendo la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico.
 - 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'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- 3.c.3. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- garantiscano 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, 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.
- 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 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, 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.
- 3.c.5. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.
- 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.
- 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.
- 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.
- 3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- 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.

- 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- 4.c.4. Evitare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche che interferiscono con lo skyline definito dalla dorsale del Monte Cetona.

CAPO III - AREE TUTELE PER LEGGE

Art. 39 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- a) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- c) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- d) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico - identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- a) mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- c) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d) non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e) non occludano 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 concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

4. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- a) edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- b) depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- c) discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

6. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 3 lettere b, c, d ed e:

- d) gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- e) gli impianti per la produzione di energia;

7. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 40 - Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04)

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04, gli interventi trasformativi ammessi e previsti dal presente PO:

- a) non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non dovranno comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
- b) non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- c) dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Non è consentito l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Art. 41 - Le zone di interesse archeologico (art.142 comma 1 lettera m) D.lgs 42/04)

1. Nelle aree individuate nella tav. QC.2 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D.lgs 42/2004 non

sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

2. Nella zona comprendente un vasto sistema di grotte, di insediamenti preistorici e protostorici e di necropoli etrusche in loc. Monte Cetona, individuata con il codice SI10 nell'allegato H dell'elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT:

1c – Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema delle grotte, insediamenti Età Bronzo e il sistema montuoso del monte Cetona.

2c – L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004" (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

3c – Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

3. Ferme restando le tutele assunte all'interno del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana di cui ai precedenti commi 1 e 2; ferme restando altresì riservate allo Stato le competenze di tutela e di valorizzazione in materia di "ricerche e ritrovamenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico di cui agli articoli 89-93 del D.lgs 42/2004, è precisato che l'assenza di testimonianze o di indizi di presenza archeologica non significa conseguentemente la mancanza di attenzione archeologica.

4. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non potranno in alcun modo essere sottratti; l'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce potrà essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari.

5. Nel caso di ritrovamento di reperti archeologici durante escavazioni a qualunque titolo effettuate, è comunque obbligatorio sospendere ogni opera in corso e procedere alla richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza Archeologica della Toscana e alle eventuali verifiche archeologiche, nonché all'eventuale modifica del progetto in corso. Preso atto che solo il ritrovamento di testimonianze archeologiche, verificato con indagini mirate, identifica un luogo di interesse archeologico, al fine di indirizzare correttamente le scelte del Piano, fa parte integrante del presente Piano Operativo la "Carta del potenziale rischio archeologico". Tutti gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal presente Piano

Operativo dovranno pertanto tenere conto di quanto segnalato sul tale carta ed essere subordinati a quanto disposto dai successivi commi.

6. Il piano operativo nella Tav. QC.4 Carta di rischio e potenziale archeologico (scala 1:10.000) individua cinque differenti livelli di potenziale archeologico. Nel caso in cui la richiesta di intervento ricada in aree di potenziale archeologico, dovrà essere effettuata la verifica dei seguenti livelli:

- a) 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, e fermo restando quanto specificato al comma 3. Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto ancorché approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela".
- b) 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. Valgono le stesse disposizioni della lettera a).
- c) 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 preesistenze 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. Si precisa che tali attività di sorveglianza, i cui costi saranno interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della SABAP-SI preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della SABAP-SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Dovranno essere comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e i nominativi della ditta incaricata della sorveglianza. Resta, inoltre, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art.

733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto ancorché approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

- d) 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. Il soggetto proponente presenta la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25: esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle foto interpretazioni. Richiamata la disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare il D.lgs. 50/2016, art. 25, commi 3 e 8; la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante (art. 25, comma 12, D.lgs. 50/2016)
- e) Grado 5: presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fointerpretazione, 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). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

CAPO IV - AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PTCP

Art. 42 - Ambiti di pertinenza dei centri urbani

1. Negli **ambiti di pertinenza dei centri urbani del sistema urbano provinciale**, corrispondenti all'ambito V4.1 aree di pertinenza dei centri antichi e nuclei storici, di

cui all'art.81 delle presenti norme, l'edificazione di nuovi edifici rurali è ammessa previa valutazione dei suoi effetti ambientali e paesaggistici attraverso l'individuazione d'indicatori di tipo estetico percettivo e connettivo ecologico. Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto:

- a) la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola;
- b) le porzioni di agricoltura promiscua;
- c) la viabilità principale e minore;
- d) le sistemazioni idraulico-agrarie;
- e) le varie testimonianze storico culturali;
- f) la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività.

2. Il progetto dovrà inoltre garantire, alla luce di quanto rappresentato con le analisi di cui al comma precedente:

- a) la tutela della tessitura agraria;
- b) il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- c) il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive
- d) l'eventuale formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati
- e) il riordino e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- f) il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.

Art. 43 - Ambiti di pertinenza degli aggregati

1. Negli **ambiti di pertinenza degli aggregati**, corrispondenti al Sottosistema V7.1 - nuclei rurali storici, di cui all'art. 86 delle presenti norme, è consentita l'edificazione di nuovi edifici rurali previa dimostrazione contenuta nel Programma Aziendale, che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati. L'impianto degli eventuali nuovi edifici rurali dovrà risultare coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la collocazione degli edifici si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti; permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Nel caso

di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

2. Il progetto per la realizzazione di nuovi edifici rurali dovrà essere obbligatoriamente corredato da idonee analisi paesaggistiche che dovranno riguardare i rapporti fra la morfologia del contesto e le visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzioni, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni. Dovrà inoltre contenere specifico elaborato riferito alle sistemazioni ambientali degli spazi aperti che valorizzi le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine.

3. Il progetto degli spazi aperti all'interno degli **ambiti di pertinenza degli aggregati** dovrà prevedere la tutela e conservazione delle componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili, dimostrando l'assenza di qualsiasi interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie). L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. Per la delimitazione delle **aree di pertinenza edilizia** dei nuovi edifici rurali non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante. Potrà essere eventualmente valutata l'introduzione di fasce arboree da inserire tra aree le nuove aree edificate ed i campi aperti a seminativo.

4. Le modifiche alla viabilità ricadente negli **ambiti di pertinenza degli aggregati** devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico.

Art. 44 – Ambiti di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici

1. Gli **ambiti di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici**, corrispondenti al Sottosistema V7.2 le ville e gli edifici specialistici, sono di norma inedificabili, ai sensi del comma 5 dell'art. 13.14 del PTCP.

2. La realizzazione di nuovi edifici rurali e/o interventi di demolizione con ricostruzione con modifica della sagoma e/o di sostituzione edilizia è valutata attraverso la preventiva concertazione tra Provincia e Comune secondo le procedure dell'art.13.14, comma 6 del vigente PTCP, dando comunque priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico

(architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati.

3. Gli interventi da sottoporre a concertazione di cui al comma precedente, relativi a edifici a destinazione agricola dovranno essere attuati previo PAPMAA con valore di Piano Attuativo. Per tali interventi dovranno essere effettuati gli studi specifici di cui al comma 6 dell'art.13.14 della Disciplina del PTCP-2013, tramite PAPMAA. Tutti gli interventi di cui al comma 2 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggistica Comunale che esaminerà i progetti con i criteri di sostenibilità paesaggistica del PIT, del PTCP e del presente PO.

4. Del processo di concertazione dovrà essere dato atto nel provvedimento conclusivo e dei relativi provvedimenti comunali di approvazione dovrà essere data comunicazione alla Provincia ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del PTCP di propria competenza.

5. La procedura di cui ai precedenti commi non è richiesta per la realizzazione:

- a) - di manufatti temporanei e serre di cui all'art. 101;
- b) - di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art.102;
- c) - di interventi pertinentziali di cui al precedente art. 13 compresa la realizzazione di piscine ed impianti fotovoltaici;
- d) - di interventi riconducibili all'adeguamento sulla sicurezza e tecnologici che non comportano aumento di SE;
- e) - di interventi di ampliamento volumetrico di cui agli articoli 12, 92 e 93;

6. Nelle aree di cui al presente articolo, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali di uso agricolo che non necessitano di PAPMAA alle seguenti condizioni:

- a. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art.70 c.1 LR 65/2014 e s.m.i.) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
- b. manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al precedente punto a) realizzati per un periodo superiore ai due anni (art.70 c.3 lett.a LR 65/2014 e s.m.i.);
- c. manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art.70 c.3 lett.b LR 65/2014 e s.m.i.), ad esclusione degli interventi che prevedano la realizzazione di:
 - silos
 - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile
 - serre fisse
 - manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
 - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
 - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso

agricolo

- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante;

7. Nelle aree di cui al presente articolo non è comunque consentito realizzare:

- a. nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
- b. manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie;
- c. nuove stazioni radio base per la telefonia mobile;
- d. impianti solari termici e fotovoltaici a terra e/o nella pertinenza edilizia e/o sul bene generatore.

8. Le modifiche alla viabilità ricadente negli **ambiti di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici** devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

CAPO V - AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEL PS

Art. 45 – Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici

1. Le Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici corrispondenti al Sottosistema V7.3 i complessi colonici e le case sparse, sono quelle individuate dal PS e relative ai beni storico architettonici considerati di notevole valore intrinseco e/o di particolare valore paesaggistico. All'interno di tali aree è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, con esclusione delle addizioni volumetriche e delle strutture pertinenziali di cui all'art.13.

2. Le Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici, con sigla AP.2, sono quelle individuate dal PS e relative ai beni storico architettonici considerati di minore rilevanza paesistica o per la presenza di notevoli alterazioni del tessuto edilizio e/o per via di una forte attività agricola ivi insediata. Nel caso di necessità comprovate da apposito PMAA, la realizzazione di nuove residenze e nuovi annessi agricoli è consentita alle seguenti condizioni:

- a) per le nuove residenze, solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
- b) per i nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di essere realizzati in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'Area di pertinenza, potranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato.

TITOLO X - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI**Art. 46 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e monitoraggio**

1. La valutazione ambientale del PO, secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., “ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”.
2. Il Rapporto Ambientale ha il compito di descrivere gli impatti significativi sull’ambiente che deriverebbero dall’attuazione del Piano, oltre che delle misure individuate al fine di mitigare, compensare e ridurre tali impatti.
3. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di V.A.S. ha individuato indicazioni finalizzate ad indirizzare l’attuazione del PO verso la sostenibilità ambientale, che sono state riportate nelle presenti Norme Tecniche
4. Il P.O. assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di sua competenza. Le misure individuate vengono applicate in fase attuativa ovvero all’interno dei PUA, dei PUC e degli interventi diretti, ovvero direttamente dall’Amministrazione e degli Uffici Tecnici Comunali.
5. Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ed il controllo degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del PO, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, è predisposto con cadenza quinquennale uno specifico Report di Monitoraggio.
6. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l’attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente è definito nel “Rapporto Ambientale”. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.
7. L’Autorità Procedente, ai sensi dell’art. 18 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., attiva il processo di monitoraggio in collaborazione con l’Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie Ambientali, provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

TITOLO XI – NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE E DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

Art. 47 - Finalità di salvaguardia

1. Le norme contenute nel presente Titolo prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.
2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi, ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna, si rimanda specificamente a quanto contenuto nelle disposizioni nazionali, interregionali, regionali e provinciali in materia.
3. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme sovraordinate richiamate nel presente Titolo a loro eventuali modifiche e/o integrazioni, senza che ciò costituisca variante al PO.

Art. 48 - Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Il PO recepisce integralmente la Disciplina del PTCP di Siena per la tutela e la gestione degli acquiferi, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità. Nelle aree sensibili di classe 1, riportate in forma grafica nelle Tavole serie PG03 di PS, sono esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti, oppure di diminuire in modo significativo, ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti, il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
2. Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1, sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al D.M. 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al Piano Regionale Cave (PRC);
 - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al D.Lgs. n. 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di oleodotti.
3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le

condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 152/06. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

4. Nei corpi idrici di cui sopra, i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

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

6. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro previsto dalla vigente normativa di settore.

7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

9. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 della Disciplina del PTCP), la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, vanno utilizzate tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.

11. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto); mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

12. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
- Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

14. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 della Disciplina del PTCP.

15. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 49 - Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Il PO recepisce integralmente la Disciplina del PTCP di Siena per la tutela e la gestione degli acquiferi, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità. Nelle aree sensibili di classe 2, riportate in forma grafica nelle Tavole serie PG03 di PS, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.

3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al D.Lgs. n. 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al D.M. 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria,

- ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.
7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 152/06, fatti salvi i casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
9. Negli insediamenti urbani, e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 della Disciplina del PTCP), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.
12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, vanno adottate tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
13. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 della Disciplina del PTCP.

17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 50 - Tutela delle acque superficiali e sotterranee

1. Per la regolamentazione e la gestione delle procedure afferenti alla tematica delle acque superficiali e sotterranee (tra le quali, ad esempio, il rilascio di concessioni di derivazioni idriche), si applicano le direttive del R.D. n. 1775/1933, le discipline del Piano di Gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale (PGDAC.3 - Secondo Aggiornamento) e le direttive correlate (Direttiva derivazioni e Direttiva deflussi ecologici), nonché le norme del D.P.G.R. n. 51/R/2015 e del D.P.G.R. n. 61/R/2016.

2. Al fine del perseguimento degli obiettivi di tutela delle acque superficiali e sotterranee, ai progetti delle opere di captazione e di derivazione si applicano le direttive tecniche e le linee guida previste dalla normativa nazionale, regionale e di settore sovraordinata.

3. Durante i lavori di perforazione e di condizionamento di pozzi per la captazione di acque sotterranee, è fatto divieto di mettere in connessione falde diverse. Nel caso in cui, con la perforazione, vengano intercettati due o più livelli acquiferi, il posizionamento dei filtri dovrà avvenire in corrispondenza di un solo livello produttivo, mentre nei restanti tratti, il tubo di rivestimento dovrà rimanere cieco; nell'intercapedine tra perforo e rivestimento, in corrispondenza degli acquicludi di separazione, dovranno essere posizionati tamponi impermeabili costituiti da prodotti con idonei requisiti di qualità chimico-fisica e batteriologica.

4. Per la progettazione e la realizzazione di impianti geotermici a bassa entalpia, a circuito aperto e chiuso, dovranno essere prese a riferimento le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali vigenti, al fine di valutare la loro sostenibilità tecnica ed ambientale, soprattutto in rapporto alle modificazioni indotte dalle opere in esercizio sulla circolazione e sullo stato termico ed idrochimico delle acque sotterranee.

Art. 51 - Prescrizioni per le aree di salvaguardia di opere di captazione destinate al consumo umano

1. In conformità all'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06 ed al D.P.G.R. 61/R/2016, nell'intero territorio comunale, intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, erogato a terzi mediante impianti di acquedotto di interesse pubblico, sono individuate, da parte della Regione, le zone di tutela assoluta (ZTA), le zone di rispetto (ZR), nonché, all'interno dei bacini imbriferi e nelle aree di ricarica della falda, le zone di protezione (ZP).

2. La zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La zona di rispetto (ZR) è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, ed è sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In assenza dell'individuazione, da parte della Regione, delle zone di rispetto, le medesime hanno una estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione; tali zone sono individuate graficamente nelle Tavole serie G03 e PG03 di PS. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualiquantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti disciplinati all'interno della zona di rispetto, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate

le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. La zona di protezione (ZP) deve essere delimitata secondo le indicazioni della Regione, per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In base all'art. 10.1.1 della Disciplina del PTCP di Siena, all'interno delle zone di protezione, in quanto corrispondenti alle aree di ricarica della falda, si applicano le seguenti limitazioni:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.
- nelle aree urbanizzate, ed in relazione alle infrastrutture esistenti, sono da ritenersi fattibili tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti, tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia, e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee, tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalla Disciplina del PTCP richiamata nei precedenti artt. 48 e 49;
- nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al D.P.R. n. 285/90, art. 57, comma 7;
- le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTCP di Siena.

5. Alle zone di salvaguardia di cui ai commi 2, 3 e 4, si applica anche la disciplina dell'art. 48 delle presenti norme inerente le aree sensibili di classe 1.

6. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui ai commi precedenti dovranno essere definite caso per caso, mediante specifici studi di carattere idrogeologico e tenendo conto del grado di vulnerabilità delle risorse idriche, l'estensione delle zone di tutela assoluta e di rispetto, nonché le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque.

7. Durante le operazioni di perforazione e realizzazione di pozzi è vietata la messa in connessione di falde diverse; dovrà inoltre essere previsto un efficace e permanente isolamento del livello produttivo captato dal pozzo.

Art. 52 - Disciplina a tutela dei corpi idrici termali

1. Le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate dal PTCP di Siena come "zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale", al fine di assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle risorse oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, come definito

dall'art. 18, comma 1, lett. b), e comma 3, della L.R. n. 38/04.

2. Le zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, in attesa di approfondimenti di carattere idrogeologico, anche eseguiti in fase di rilascio della concessione, in linea con quanto disposto dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06 per le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, sono state individuate con criterio geometrico, partendo dalle aree di concessione termale autorizzate e individuando intorno a queste una zona con raggio di 5 km rispetto ai perimetri delle aree di concessione stesse. Nel territorio comunale di Cetona, dette aree, individuate in forma grafica nelle Tavole serie PG03 di PS, sono riconducibili unicamente alle concessioni termali del contiguo Comune di San Casciano dei Bagni.

3. Nell'ambito della perimetrazione delle zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale sono da applicarsi le prescrizioni di cui al successivo comma 5, riferite alla compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzo della risorsa.

4. Gli enti competenti, ai sensi della L.R. n. 38/04, dovranno provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare:

- delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del D.Lgs. n. 152/06, anche attraverso approfondimenti di carattere idrogeologico che attestino la non interferenza con le acque fredde potenzialmente utilizzabili a fini idropotabili;
- delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata.

5. Nelle zone di protezione ambientale di cui ai precedenti commi 1 e 2, si applicano le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di acque fredde sotterranee non termali estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e, solo se non esistono valide alternative, per tutti gli usi consentiti e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/06 relativamente alle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;
- gli enti competenti rilasciano, all'interno delle zone di protezione ambientale, nuovi permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
- ulteriori ricerche e sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) sono concesse, all'interno delle zone di protezione ambientale, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali;

- nel caso in cui le zone di protezione ambientale presentino estensione intercomunale, valgono le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 10.1.5 della Disciplina del PTCP di Siena;
- qualora venga rilasciata una nuova concessione di coltivazione, l'estensione della nuova area di protezione ambientale generata non deve avere dimensioni inferiori a 5 Km, ma se supportata da adeguati studi di carattere geologico, che permettano di superare il limite meramente geometrico, può essere modificata in estensione; all'interno della nuova area vige la disciplina del PTCP di cui al presente articolo.
- gli Enti competenti sono quindi tenuti ad inoltrare alla Provincia, entro 60 giorni dal rilascio della nuova concessione, l'individuazione cartografica della nuova zona di protezione ambientale generata. L'Amministrazione provinciale prenderà atto della nuova perimetrazione senza che questo costituisca variante al PTCP, neanche ai fini della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e della VI (Valutazione d'Incidenza), in virtù delle risultanze delle valutazioni svolte.

PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO XII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 53 - Disposizioni generali per gli interventi nel territorio

1. La disciplina relativa agli insediamenti esistenti nel territorio contiene:
 - la disciplina delle infrastrutture attraverso l'individuazione del **sistema della mobilità** (Titolo XIII - Capo I);
 - la disciplina del territorio urbanizzato attraverso l'individuazione del **sistema dei luoghi centrali, del sistema della residenza e del sistema della produzione** (Titolo XIV - Capo I, II, III e IV)
 - la disciplina del territorio rurale attraverso l'individuazione del **sistema ambientale** (Titolo XV - Capo I)
2. Per ciascun sottosistema o ambito sono indicate:
 - le categorie funzionali caratterizzanti il sistema, quelle complementari e secondarie e quelle non ammesse;
 - gli interventi edilizi consentiti sugli edifici e sugli spazi esistenti
3. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle **categorie funzionali** di cui al comma 3 dell'art. 4 delle presenti norme, sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa riportate all'art. 5; viceversa quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.
4. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua articolazione, questa deve essere intesa come **funzione esclusiva**; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.
5. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" oltre al riferimento al Sottosistema o ambito di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad uno specifico intervento edilizio, questo deve essere inteso come **intervento edilizio esclusivo ammesso**; in questi casi tale intervento sostituisce quelli prescritti dal relativo sottosistema.
6. In tutti gli edifici e spazi aperti localizzati sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.10 o interventi di ristrutturazione edilizia conservativa rec1 o rec2 o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer1, di cui all'art. 11, fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o interventi che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e /o di degrado, debitamente documentati.
7. Nella tavola QC.3 Classificazione patrimonio edilizio esistente di pregio nel territorio rurale sono riportati tutti gli edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico suddivisi in relazione alla classificazione effettuata in sede di Piano Strutturale. In relazione a ciascuna classe riportata sono indicati gli interventi

consentiti secondo il seguente schema:

- a) Edifici vincolati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004: **restauro (rc1)**
- b) Edifici monumentali o di rilevante valore architettonico, tipologico, storico o ambientale – *classe 1*: **risanamento conservativo (rc2)**
- c) Edifici di valore, architettonico, tipologico o ambientale – *classe 2*: **ristrutturazione edilizia conservativa di livello 1 (rec1)**
- d) Edifici di minor valore architettonico, tipologico o ambientale alterati nei loro caratteri originari – *classe 3*: **ristrutturazione edilizia ricostruttiva di livello 1 (rer1).**

Art. 54 - Disposizioni generali sui siti oggetto di procedimento di bonifica

1. L'area individuata nella tav. T01 - Usi del suolo e modalità d'intervento dell'area urbana di Cetona con la sigla SI-1003 risulta "area oggetto di procedimento di bonifica", in riferimento all'art.13 e 13 bis della LR 25/1998, Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati. Su tale area valgono le seguenti disposizioni:

- a) divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi diversi da quelli di cui all'articolo 13 bis della suddetta LR 25/1998, ad eccezione delle opere ed interventi necessari a dare attuazione alle ordinanze contingibili ed urgenti eventualmente emanate e fatto salvo quanto previsto all'articolo 34, comma 7, del decreto- legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive);
- b) l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento;

2. In conseguenza dell'obbligo di cui alla precedente lettera b), l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.

3. A tutela del suolo, sottosuolo ed acque sotterranee, nei casi di interventi di recupero o di riconversione di insediamenti produttivi ricadenti nelle casistiche di cui al D.M. 16/05/89 o, comunque, ove abbia avuto luogo l'impiego o stoccaggio di sostanze pericolose è prescritta l'esecuzione di un piano di investigazione, propedeutico alla progettazione dell'intervento di riconversione, volto a dimostrare l'integrità ambientale del sito mediante il raffronto con le concentrazioni soglia di contaminazione previste per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte IV, titolo V, all. 5, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i, e, conseguentemente, la necessità o meno di attivare procedure di bonifica.

4. In caso di dismissione dei soli serbatoi interrati è prevista la rimozione e lo smaltimento a norma di legge, in quanto il mantenimento in sito viene a configurarsi come rifiuto ed inoltre può essere causa di contaminazione delle matrici ambientali, a meno che il proponente non dimostri che la rimozione è incompatibile con la stabilità della struttura sovrastante o che il serbatoio è destinato ad altro uso. In entrambi i casi il serbatoio dovrà essere bonificato internamente da ditta

specializzata e, se adibito ad es. a deposito acque piovane, l'elaborato grafico della rete fognaria ne dovrà dar conto.

In caso di recupero o riconversione di insediamenti produttivi o di dismissione di serbatoi interrati, l'iter procedurale, in attuazione dell'art. 9 c. 6 della L.R. 25/98 e fino all'adozione di atti di rango superiore, è previsto che il proponente presenti un piano di investigazione da approvarsi dal Comune con parere degli organi tecnici (in analogia ai siti in bonifica) e che l'attuazione del piano approvato avvenga previa comunicazione preventiva ad ARPAT con un anticipo di almeno 10 giorni.

TITOLO XIII – INFRASTRUTTURE VIARIE

CAPO I – SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 55 Il Sistema della mobilità

1. Il Sistema della **MOBILITÀ (M)** 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.

2. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- a) M1: autostrade (A)
- b) M2: strade extraurbane secondarie (C)
- c) M3: strade extraurbane locali (F)
- d) M4: strade urbane di scorrimento (D)
- e) M5: strade urbane di quartiere (E)

3. La classificazione di cui al precedente comma costituisce la classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada. I requisiti e le descrizioni di ogni singola classe funzionale, così come gli elementi dimensionali devono essere assunti per la progettazione di nuove strade, mentre per le strade esistenti sono da considerarsi quali obiettivi cui tendere negli eventuali interventi di riorganizzazione.

CAPO II - STRADE

Art. 56 - M1: autostrade

1. Le strade appartenenti al sottosistema M1 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Autostrade (A)*.

Art. 57 - M2: strade extraurbane secondarie

1. Le strade appartenenti al sottosistema M2 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strade extraurbane secondarie (C)* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- a) strade ad unica carreggiata;
- b) con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
- c) con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.

2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- a) movimenti di autoveicoli privati;
- b) movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
- c) movimento e sosta di pedoni.

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 – purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di

distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui all'art. 62.

Art. 58 - M3: strade extraurbane locali

1. Le strade appartenenti al sottosistema M3 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada locale urbana o extraurbana (F)* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- a) strade ad unica carreggiata;
- b) con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;

2. Su tali strade sono ammesse le seguenti componenti di traffico:

- c) movimenti di autoveicoli privati;
- d) movimenti di autoveicoli in servizio pubblico, con fermate di linea;
- e) movimento e sosta di pedoni.

3. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M3 – purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui all'art. 62.

4. La modifica delle strade vicinali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità 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.

5. Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche. In corrispondenza dei nuclei abitati e se necessario al superamento di pendenze particolarmente difficili e comunque superiori al 20% 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.

6. E' prescritto 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; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

Art. 59 - M4: strade urbane di scorrimento

1. Le strade appartenenti al sottosistema M4 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada urbana di scorrimento (D)* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- a) strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici;
- b) banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate;
- c) per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

Art. 60 - M5: Strade urbane di quartiere

1. Le strade appartenenti al sottosistema M4 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come *Strada urbane di quartiere (E)* e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:

- a) strada ad unica carreggiata con almeno due corsie;
- b) banchine pavimentate e marciapiedi;
- c) per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Art. 61 - Strade di interesse storico e paesistico

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le strade di interesse paesaggistico.

2. Per i tracciati individuati come **strade di interesse paesistico** dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno 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.

3. In generale gli interventi sui tracciati di interesse paesistico e sulla viabilità storica:

- a) non dovranno alterare o compromettere 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, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.
- b) dovranno conservare le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- c) dovranno conservare l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- d) dovranno conservare, per la viabilità non asfaltata, 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;

- e) dovranno garantire che 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 che non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- f) dovranno garantire che la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e/o di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche, fatte salve eventuali disposizioni regionali o nazionali;
- g) dovranno garantire che il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.

4. All'interno dell'ambito di rispetto dei tracciati stradali di interesse paesaggistico, le strutture per 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. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. Per quanto concerne la cartellonistica pubblicitaria la collocazione è subordinata alla valutazione della compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto, anche sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.

CAPO III - LE ATTREZZATURE DELLA MOBILITÀ

Art. 62 - Gli impianti di distribuzione carburanti

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" sono riportati con sigla **Tcd** gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.

2. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita, ai sensi delle normative statali e regionali vigenti, esclusivamente all'interno della fascia di rispetto stradale prevista dal Codice della Strada, lungo tutte le strade del territorio comunale ad esclusione:

- delle strade di interesse paesistico di cui all'art.61;
- delle strade interne al sistema dei luoghi centrali, art.65 e della residenza art.69;

I progetti per la realizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti che non rientrano nelle condizioni di cui al comma 3 sono sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio e se esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono sottoposti all'approvazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della LR 65/2014.

3. Negli impianti esistenti, fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere, sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza.

4. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché quelli di ampliamento degli impianti esistenti, fermo restando quanto stabilito al comma 2, dovranno garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici con riferimento alla Superficie Territoriale (St) dell'impianto:

- a) Indice di Copertura (IC) : 10%
- b) Superficie Edificabile (SE) complessiva massima dei locali di servizio: 500 mq.
- c) altezza massima delle pensiline Hmax : ml 7,00
- d) per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;
- e) per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani;
- f) tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada.

5. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 16, 17, e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada), fermo restando quanto stabilito al comma 2, sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:

- a) corsie di accesso e di uscita
- b) piazzali di sosta per autoveicoli
- c) messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- d) pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- e) pensiline
- f) canalizzazioni varie
- g) chioschi prefabbricati ad un solo piano
- h) sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

6. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con Superficie di Vendita (SV) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con Superficie di Somministrazione non superiore a mq 300.

7. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

8. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni.

9. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi

genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

10. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti non dovrà comportare la modifica e/o alterazione degli impianti vegetazionali di pregio eventualmente esistenti e non interferire con le aree coperte da foreste e boschi.

11. Nell'ubicazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti dovrà essere rispettata una distanza minima dalle abitazioni, dagli edifici direzionali, da quelli commerciali e turistico ricettivi non inferiore a 50 mt. Tale distanza minima è estesa a 100 mt. per tutti i servizi pubblici costruiti e non costruiti con l'esclusione dei parcheggi. Tale distanza minima di rispetto dovrà essere misurata dal perimetro esterno del lotto di intervento all'area di pertinenza dell'abitazione o del servizio pubblico.

12. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- a) delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- b) delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- c) delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- d) delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

13. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

Art. 63 - Gli impianti pubblicitari

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, e dal Regolamento Comunale per la disciplina degli impianti di pubblicità approvato con D.C.C. n. 62 del 24.11.2003 e ss.mm.ii., l'installazione degli impianti pubblicitari è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle strade di interesse paesistico e viabilità storica di cui all'art.61 la collocazione di nuovi impianti pubblicitari è subordinata alla valutazione della compatibilità della tipologia dell'impianto, sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.

3. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 di cui agli artt. 36, 37 e 38 delle presenti norme, la realizzazione di 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.

4. All'interno delle aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/04 corrispondenti ai territori coperti da foreste e boschi non è consentito l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

5. La collocazione di mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio

(Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

TITOLO XIV - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 64 - Disposizioni generali per il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito:

- a) dal sistema dei **LUOGHI CENTRALI (L)**, cioè dai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi e che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività (comprendono piazze, strade pedonali e/o commerciali, giardini, parchi ed edifici di interesse collettivo;
- b) dal sistema della **RESIDENZA (R)**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi di quartiere correlati all'insediamento residenziale;
- c) dal sistema della **PRODUZIONE (P)**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali e artigianali, alle attività direzionali, alle attività turistico ricettive e commerciali, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 65 - Sistema dei luoghi centrali

1. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- a) I luoghi centrali della città antica (**L1**)
- b) I luoghi centrali della città contemporanea (**L2**)
- c) I luoghi delle attrezzature e degli impianti (**L3**)

2. Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico nelle articolazioni previste dall'art. 6. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:

- a) le attività industriali e artigianali;
- b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa rec2.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

Art. 66 - Sottosistema L1: I luoghi centrali della città antica

1. Nel sottosistema L1: luoghi centrali della città antica, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre ai servizi e le attrezzature di uso pubblico, sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio: **Tc1**;
 - b) le attività direzionali;
 - c) attività turistico ricettive: **Tr1**;
 - d) residenza, solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.
2. Negli edifici esistenti, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:
- a) - interventi di risanamento conservativo rc2
3. Nel sottosistema L1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni, in ottemperanza al PS vigente:
- a) dovrà essere assicurata la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici esistenti e dei relativi spazi aperti e tutelati i loro caratteri architettonici e decorativi, favorendo l'insediamento di piccole attività commerciali e di servizio, anche legate al turismo, ad integrazione della residenza, al fine di ridistribuire e riequilibrare funzioni attualmente concentrate esclusivamente attorno alla piazza Garibaldi;
 - b) per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di restauro: rc1 o di risanamento conservativo: rc2, dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno-morfologici;
 - c) saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
 - d) in caso di cambi di destinazione d'uso dovrà essere valutato il grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
 - e) dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi;
 - f) non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
 - g) per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
4. Gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc. Non sono consentite modifiche ai prospetti mediante la sola manutenzione straordinaria ma andranno rispettate le prescrizioni di cui al Titolo V, Definizione degli interventi edilizi, in relazione al tipo di intervento ammesso su ogni singolo edificio.
5. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

Art. 67 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della città contemporanea

1. Nel sottosistema L2: luoghi centrali della città contemporanea, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono consentite le destinazioni d’uso riferite ai servizi e le attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio: **Tc1**;
- b) le attività direzionali;
- c) attività turistico ricettive: **Tr1**;
- d) residenza, solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

2. Nel sottosistema **L2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi:

- a) tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art.11 delle presenti norme, che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte;
- b) gli ampliamenti volumetrici di cui all’art.12 nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 40% della superficie edificabile (SE) esistente;
- c) gli interventi pertinenziali di cui all’art.13.

3. Gli ampliamenti di cui alla lettera b) dovranno costituire con l’esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell’intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

4. All’interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all’art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

Art. 68 - Sottosistema L3: I luoghi delle attrezzature e degli impianti

1. Nel sottosistema **L3**: luoghi centrali delle attrezzature e degli impianti, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono consentite le sole destinazioni d’uso riferite ai servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui al comma 2 dell’art.6.

2. Nel sottosistema **L3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi:

- a) tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art.11 che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte;
- b) gli ampliamenti volumetrici di cui all’art.12 nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 50% della superficie edificabile (SE) esistente.

CAPO III – SISTEMA DELLA RESIDENZA**Art. 69 - Sistema della residenza**

1. Il sistema della residenza è 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

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è la residenza nelle articolazioni previste al precedente art. 5 comma 1. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:

- a) le attività industriali e artigianali;
- b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 70 - Sottosistema della Residenza R1: i centri e i nuclei antichi

1. Il Sottosistema R1 è riferito al centro storico di Cetona ed al nucleo antico di Piazze. Nel sottosistema **R1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)
- e) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

2. Nel sottosistema **R1**, gli interventi ammessi per i singoli edifici e spazi aperti privati, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono i seguenti:

- a) ristrutturazione conservativa rec1

3. Nel sottosistema **R1**, in ottemperanza al PS vigente valgono anche le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art.66, Sistema dei luoghi centrali.

4. E' consentito il recupero anche con mutamento di destinazione d'uso dei **volumi secondari ed accessori** ed il loro eventuale trasferimento all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio al quale sono riferiti, purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario originaria e quando non si tratti di edifici di rilevante valore storico o documentale per i quali è prescritto un intervento rc1 o rc2.

5. All'interno del sottosistema **R1: nuclei antichi**, non è ammessa la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone di cui al comma 1 lett. a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii.

6. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

7. All'interno della zona del Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona di cui al D.M. 25/06/1959 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni di cui all'art.37 c.2 delle presenti norme.

8. Nelle more della redazione di specifica regolamentazione, per le parti non in contrasto con il presente PO, relativamente a:

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

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

relativamente a :

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

vale quanto stabilito dal “Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana” approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 07/02/2003. Relativamente alle modalità di intervento sulle facciate, vale quanto stabilito nell’*Analisi e normativa delle tinteggiature e dei principali elementi presenti nelle facciate del centro storico* approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.71 del 13/09/2002.

relativamente a:

- coperture (punto B);
- spazi aperti (punto D);
- interventi su strutture facenti parte delle antiche cinte murarie o su antichi ambienti sotterranei (punto E);

vale quanto stabilito nell’allegato A delle NTA del Regolamento Urbanistico previgente.

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

Art. 70 bis - Ambito R1.1: delle propaggini del centro storico e degli insediamenti lineari di matrice storica

1. L’ambito R1.1 individua le parti di tessuto storico prossime al centro antico di Cetona ed al nucleo storico di Piazze.
2. Nell’ambito R1.1 sono consentite le stesse funzioni del Sottosistema R1 di cui al comma 1 dell’art.70.
3. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi gli **interventi** di ristrutturazione conservativa rec2.
4. All’interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le

seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

Art. 71 - Sottosistema della Residenza R2: La prima espansione

1. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S)
- e) Servizi di protezione civile e ordine pubblico.

2. Nel sottosistema **R2**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 25% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 35% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 40% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.13.

3. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sono indicati interventi di restauro: rc1 o di risanamento conservativo: rc2 o di ristrutturazione edilizia conservativa rec1, rec2.

4. All'interno del sottosistema R2 sono riconoscibili i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui alla Invariante n.3 del PIT/PPR "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" così come riportato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000:

- TR6: tessuto a tipologie miste, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli spazi aperti non costruiti; attuano la trasformazione ed il recupero urbano attraverso la rigenerazione urbana avvalendosi degli interventi di cui al precedente comma 2; prevedono progetti di recupero delle superfici coperte, piazzali e parcheggi esistenti a fini di produzione energetica; prevedono la de-permeabilizzazione del suolo delle aree asfaltate esistenti;
- TR7: tessuto sfrangiato di margine, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati; migliorano la qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto interventi di riorganizzazione del margine urbano, anche con la predisposizione di luoghi pubblici, prevalentemente a verde urbano, integrati con gli altri tessuti della città

e con lo spazio aperto periurbano, nelle seguenti aree di trasformazione: ATID1.1; ATID1.2; ATPUC1.6; ATPUC2.5; ATPUC2.6; ATPUC2.7; ATPUC2.8.

- TR8: tessuto lineare, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli affacci e le visuali dirette sul territorio aperto; mantengono gli spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati; migliorano i fronti urbani verso lo spazio agricolo. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto interventi di trasformazione del tessuto lineare lungo strada con la realizzazione anche di spazi pubblici, prevalentemente a verde urbano e varchi di discontinuità. Il riferimento è alle seguenti aree di trasformazione: ATID2.1; ATID2.2; ATPUC 2.3.

5. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

Art. 72 - Sottosistema della Residenza R3: I quartieri pianificati

1. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- b) attività direzionali;
- c) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l'istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d'interesse comune (S).

2. Nel sottosistema **R3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer2.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 20% della SE esistente;
- c) gli interventi pertinenziali di cui all'art.13.

3. Gli interventi di cui al comma 2 dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici complessivi della lottizzazione originaria e coordinati con essi.

4. All'interno del sottosistema R3 sono riconoscibili i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui alla Invariante n.3 del PIT/PPR "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" così come riportato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000:

- TR4: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli spazi aperti non edificati esistenti, anche quale possibile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano; prevedono il miglioramento delle infrastrutture esistenti finalizzati alla eliminazione e/o. mitigazione degli impatti verso il territorio aperto e le aree urbane contigue;

prevedono il miglioramento qualitativo degli spazi pubblici; prevedono la ristrutturazione edilizia quale occasione per incentivare la qualità degli interventi di architettura nei linguaggi della contemporaneità; prevedono il miglioramento della qualità dei fronti urbani. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto piccoli interventi di ricucitura del margine urbano. Il riferimento è alle seguenti aree di trasformazione: ATID 1.4; ATID1.5

Art. 73 - Sottosistema della Residenza R4: La crescita disordinata

1. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni Tc1;
- b) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- c) attività direzionali;
- d) servizi e attrezzature di uso pubblico riferite alle aree per l’istruzione (I) ed alle aree per attrezzature d’interesse comune (S)

2. Nel sottosistema **R4**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione ricostruttiva rer3
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi “una tantum” fino ad un massimo incremento del 20% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 30% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente;
- d) gli interventi pertinenziali di cui all’art.13.

3. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole “Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione” sono indicati interventi di restauro: rc1 o di risanamento conservativo: rc2 o di ristrutturazione edilizia conservativa rec1, rec2.

4. All’interno del sottosistema R4 sono riconoscibili i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui alla Invariante n.3 del PIT/PPR “il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” così come riportato nelle tav. Usi del suolo e modalità d’intervento” in scala 1:2000:

- TR7: tessuto sfrangiato di margine, all’interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati; migliorano la qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto interventi di riorganizzazione del margine urbano, anche con la predisposizione di luoghi pubblici, prevalentemente a verde urbano, integrati con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano, nelle seguenti aree di

trasformazione: ATID1.1; ATID1.2; ATPUC1.6; ATPUC2.5; ATPUC2.6; ATPUC2.7; ATPUC2.8.

- TR8: tessuto lineare, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli affacci e le visuali dirette sul territorio aperto; mantengono gli spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati; migliorano i fronti urbani verso lo spazio agricolo. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto interventi di trasformazione del tessuto lineare lungo strada con la realizzazione anche di spazi pubblici, prevalentemente a verde urbano e varchi di discontinuità. Il riferimento è alle seguenti aree di trasformazione: ATID2.1; ATID2.2; ATPUC 2.3.

5. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

Art. 74 - Sottosistema della Residenza R5: gli interventi diffusi

1. Nel sottosistema **R5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione residenziale sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività turistico ricettive: Tr1, Tr3 e Tr4;
- b) attività direzionali;

2. Nel sottosistema **R5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia rer3.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa; per le unità immobiliari di superficie inferiore a 100 mq. è consentito un incremento fino al 20% della SE esistente.
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificabile (SE) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione";
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.13.

3. Gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sono indicati interventi di restauro: rc1 o di risanamento conservativo: rc2 o di ristrutturazione edilizia conservativa rec1, rec2.

4. All'interno del sottosistema R5 sono riconoscibili i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui alla Invariante n.3 del PIT/PPR "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" così come riportato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000:

- TR7: tessuto sfrangiato di margine, all'interno dei quali sono da privilegiare e incentivare gli interventi che: mantengono gli spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati; migliorano la qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. In corrispondenza di tali tessuti il PO ha previsto interventi di riorganizzazione del margine

urbano, anche con la predisposizione di luoghi pubblici, prevalentemente a verde urbano, integrati con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano, nelle seguenti aree di trasformazione: ATID1.2; ATPUC1.6; ATPUC2.5; ATPUC2.6; ATPUC2.7; ATPUC2.8.

5. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.1; 3.c.2; 3.c.4; 3.c.5.

CAPO IV– SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Art. 75 - Sistema della Produzione: P1: Le aree produttive ed artigianali

1. 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.

2. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle articolazioni previste dal comma 2 dell'art. 5. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:

- a) la residenza;
- b) le attività turistico ricettive.

4. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

6. Nel sottosistema **P1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre la funzione produttiva sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) attività direzionali;
- b) attività commerciali al dettaglio limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1.

7. Nel sottosistema **P1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi i seguenti **interventi**:

- a) Interventi di ristrutturazione edilizia rer3.
- b) **Addizione volumetrica av1** da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Edificabile (SE) per ogni unità immobiliare esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa;
- c) **Sostituzione edilizia av2** con un incremento massimo del 45% della Superficie Edificabile (SE) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione";
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.13.

TITOLO XV – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 76 - Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il sistema **AMBIENTALE (V)** corrisponde 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. Esso è 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

2. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:

- a) le attività industriali e artigianali riferite alle articolazioni **Ip** (fabbriche, officine e autofficine (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) e **Ia** (attività artigianali).
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2** (medie strutture di vendita).
- c) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tci**.

4. E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico. Sono altresì sempre consentite la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico (reti e impianti puntiformi ad essi annessi).

5. E' consentito il mantenimento delle attività di cui al comma 3 esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili sono comunque ammessi.

7. In tutte le aree ricomprese all'interno del Sistema Ambientale sono consentiti i

seguenti interventi:

- a) 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;
- b) mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

8. Nel territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave; di conseguenza non è necessario esplicitare particolari obiettivi in tal senso. Si rimanda invece a successive fasi di approfondimento, attraverso la redazione di appropriati studi multidisciplinari, l'individuazione di eventuali siti estrattivi dismessi che, in base alle caratteristiche morfologiche, di stabilità, di inserimento ambientale e paesaggistico, necessitano di interventi di recupero e di riqualificazione ambientale, nel rispetto di quanto indicato all'art. 31, comma 5, della Disciplina del PRC.

9. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni di cui all'art.38 c.2 delle presenti norme.

10. Nella tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono riportati gli ambiti appartenenti al morfotipo insediativo TR10 "Campagna abitata" e TR11 "Campagna urbanizzata", all'interno dei quali per gli interventi sono da rispettare le seguenti indicazioni:

TR10 - "Campagna abitata":

- a) gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto della campagna abitata dovranno caratterizzarsi per il tentativo di conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale; dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani.
- b) obiettivo specifico del tessuto è quello di promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico. In particolare:
 - promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
 - limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza
 - conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
 - promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio

extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;

- dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani;
- subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

TR11 - "Campagna urbanizzata":

- a) gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto della campagna urbanizzata dovranno caratterizzarsi per il tentativo di utilizzare forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente; recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani
- b) obiettivo specifico del tessuto è quello di bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani. In particolare:
 - arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
 - promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
 - realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
 - utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;

Art. 77 - Sottosistema Ambientale V1: la riserva di naturalità (Monte Cetona)

1. Nel Sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**;
- d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni).

2. Nel sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", non è ammessa alcuna forma di nuova edificazione, comprese le piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale, 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 campestri fatta eccezione per le strade antincendio, in ottemperanza alla disciplina del PS vigente.

3. E' consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.102

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi art. 92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e art. 93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

5. All'interno del sottosistema V1 è ricompreso una parte del SIR 98 e Sito Natura 2000 ZSC Monte Cetona (IT5190012). Il SIC Monte Cetona si trova nella parte meridionale della Provincia di Siena e comprende l'intero rilievo calcareo del Monte Cetona (1.148 m s.l.m.), sviluppandosi sul territorio dei Comuni di Sarteano e Cetona.

6. Lo studio di incidenza allegato alla Valutazione Strategica Ambientale riferito al SIR 98 e Sito Natura 2000 ZSC Monte Cetona (IT5190012), costituisce parte integrante del presente PO ed al quale tutti gli interventi riguardanti tale contesto dovranno fare riferimento. In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni riferite agli interventi di mitigazione riportati al Capitolo 7 del suddetto studio di incidenza. L'attuazione di operazioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione del SIC Monte Cetona, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti. La Valutazione di Incidenza, in coerenza con quanto previsto dalle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (G.U. n. 303/2019) e dalle D.G.R. nn. 13/2022 e 866/22, ha validità quinquennale decorrente dalla data del suo rilascio. Nel caso in cui la VInCA sia endoprocedimento, l'atto assume la medesima durata del provvedimento principale.

7. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 78 - Sottosistema V2 l'area della transizione (Catena dei Poggi)

1. Nel Sottosistema **V2** salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**;
- d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni).

2. E' consentita la realizzazione di:
 - a) nuovi edifici rurali di cui all'art.100, solo in contiguità a centri aziendali esistenti, in ottemperanza alla disciplina del PS vigente.
 - b) manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.102.
3. All'interno del sottosistema **V2** è individuato l'ambito **V2.1** corrispondente all'area dell'insediamento preistorico di Belverde. All'interno di tale ambito non è consentita la realizzazione di nuovi volumi, comprese le piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale, ad esclusione di interventi limitati e inquadrabili in un progetto coerente di valorizzazione turistico-culturale dell'area archeologica.
4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3**.
5. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.4; 3.c.5; 3.c.6; 3.c.7; 3.c.8; 3.c.9; 3.c.10; 4.c.1; 4.c.2; 4.c.3.
6. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 79 - Sottosistema V3: corridoi ecologici

1. Nel Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", è ammessa la sola funzione agricola.
2. Nel Sottosistema **V3** non è consentita la realizzazione di:
 - a) nuovi edifici rurali;
 - b) manufatti temporanei e serre;
 - c) manufatti e per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
 - d) piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale.
3. Salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sugli edifici esistenti, sia a destinazione agricola che non agricola sono ammessi i seguenti **interventi**:
 - risanamento conservativo rc2
 - **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3** solo se l'eventuale modifica del sedime non pregiudica la continuità del corridoio ecologico e l'alterazione degli elementi sensibili di elevata naturalità eventualmente presenti (siepi, vegetazione ripariale, ecc.) e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 4, 5 e 6.
4. All'interno del Sottosistema **V3** sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
 - b) il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
 - c) il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità

potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;

- d) la tutela degli ambienti acquatici;
- e) la non trasformabilità dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
- f) la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;
- g) non sono consentite le autorimesse interrate o seminterrate.

5. 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.

6. Sulle aree con vegetazione ripariale sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica ed escavazione di materiali lungo le sponde occupate da vegetazione ripariale, salvo necessità di sicurezza idraulica.

7. E' consentita la realizzazione di recinzioni solo nei casi previsti dal comma 4 dell'art. 98, Recinzioni, salvo norme più restrittive di settore idraulico.

8. Nelle aree di cui al presente articolo 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.

9. Gli eventuali interventi dovranno avere quali indirizzi principali:

- a) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- b) la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- c) il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- d) il miglioramento della qualità delle acque.
- e) la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- f) la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi

d'acqua.

10. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui al c.2 dell'art.36: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.5; 3.c.6; 3.c.7; 3.c.8; 4.c.1; 4.c.2; 4.c.3.

11. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 80 - Sottosistema V4: le aree periurbane

1. Il sottosistema Ambientale V4 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*.

2. All'interno del Sottosistema Ambientale **V4** sono pertanto individuati gli ambiti **V4.1: di pertinenza dei centri antichi e nuclei storici** e **V4.2: periurbani di Piazze e Cetona**, per i quali dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 81 e 82 delle presenti norme.

3. Nel Sottosistema **V4** e nei relativi ambiti, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività commerciali al dettaglio, riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** di cui al comma 3 dell'art.5 e limitatamente alle attività di ristorazione, bar, laboratori artistici e botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato, questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**;
- d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni);
- e) le attrezzature di interesse comune Sd – servizi culturali, sociali e ricreativi.

Art. 81 - Ambito V4.1: di pertinenza dei centri e nuclei storici

1. L'ambito V4.1 rappresenta le "aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici" con riferimento all'art.64 c.3 lett. a), all'art.66 della LR 65/2014 ed all'art.10 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

La tutela e valorizzazione dell'identità materiale e multifunzionale del centro storico di Cetona, del nucleo antico di Piazze e dei nuclei e degli aggregati storici, sono riportate ai successivi commi e rispettivamente all'art.70 - Sottosistema della Residenza R1: i centri e i nuclei antichi ed all'art.86 - Ambito V7.1: nuclei rurali storici. Tali articoli disciplinano le trasformazioni possibili, assicurando la permanenza dei valori storico-testimoniali ivi presenti. L'ambito V4.1 costituisce 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. Nell'ambito V4.1 il PO prevede la salvaguardia della destinazione

agricola e delle sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico.

2. Nell'ambito **V4.1** non è consentita la realizzazione di attrezzature sportive nel territorio rurale, con la sola eccezione delle piscine per le quali dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 97.

3. La realizzazione di nuovi edifici rurali e di manufatti temporanei e serre è consentita alle condizioni di cui all'art.42 - comma 1.

4. E' consentita la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, ad eccezione dei canili.

5. Per gli edifici esistenti presenti all'interno degli **ambiti V4.1**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3**.

6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito **V4.1** dovranno comunque garantire:

- a) 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;
- b) la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano e paesaggistico;
- c) che in presenza di parchi, di giardini storici, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- d) che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- e) che siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
- f) che siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- g) che le eventuali nuove aree di sosta e parcheggio siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

7. L'eventuale installazione di impianti solari termici e fotovoltaici dovrà evitare posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura dei centri antichi.

8. All'interno dell'area del Parco Terrosi Vagnoli, corrispondente al limite individuato nella TAV.10 Ricognizione dei vincoli D.lgs 42/2004 - scala 1:10.000, valgono le prescrizioni specifiche derivate dalla Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" dell'allegato "3B

del PIT/PPR, così come riportato nell'art.37.

9. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.4; 3.c.5; 3.c.6; 3.c.7; 3.c.8; 3.c.9; 3.c.10; 4.c.1; 4.c.2; 4.c.3.

10. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 82 - Ambito V4.2: perirubano di Piazze e Cetona

1. Nell'ambito **V4.2** è consentita:

- a) la realizzazione di nuovi edifici rurali, solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo.
- b) manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
- c) strutture pertinenziali comprese le piscine ed i maneggi.

2. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'Ambito **V4.2**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", si applicano le disposizioni di cui all'art. 92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ed all'art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

3. Nell'ambito V4.2 è presente un Piano Attuativo vigente con successiva variante al Piano approvata con DGC n. 4 del 30.01.2017 e convenzione modificata con Atto registrato in data 24.11.2017.

4. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni di cui all'art.36 c.2: 2.c.1; 2.c.2; 2.c.3; 3.c.4; 3.c.5; 3.c.6; 3.c.7; 3.c.8;3.c.9; 3.c.10; 4.c.1; 4.c.2; 4.c.3.

5. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 83 - Sottosistema V5: la collina coltivata

1. Nel Sottosistema **V5**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** e limitatamente alle attività di ristorazione e bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato, questi ultimi riferiti al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**;
- d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni).

2. Nel sottosistema **V5** è consentita la realizzazione di:
- a) **nuovi edifici rurali** solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
 - b) manufatti temporanei e serre;
 - c) manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
 - d) **strutture pertinenziali**, comprese le piscine e le attrezzature sportive.
3. Sarà possibile costruire nuovi edifici non in contiguità dei centri aziendali esistenti solo a condizione che, sulla base di una dettagliata ed esauriente documentazione, si dimostri che la soluzione proposta è migliore e più compatibile sotto il profilo paesistico-ambientale, in ottemperanza alla disciplina del PS vigente.
4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale V5, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui all'art.92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ed all'art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.
5. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 84 - Sottosistema V6: il fondovalle

1. Nel Sottosistema **V6**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:
- a) la residenza **R**;
 - b) le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** e limitatamente alle attività di ristorazione e bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato riferiti al solo settore merceologico alimentare;
 - c) le attività turistico ricettive **Tr**;
 - d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni).
2. Nel sottosistema **V6** è consentita la realizzazione di:
- a) nuovi edifici rurali;
 - b) manufatti temporanei e serre;
 - c) manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici;
 - d) **strutture pertinenziali**, comprese le piscine e le attrezzature sportive.
3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale V6, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui all'art.92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ed all'art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

4. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 85 - Sottosistema V7: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico

1. Il Sottosistema **V7** corrisponde all'insieme di edifici e complessi di interesse storico architettonico che costituiscono la struttura insediativa di matrice antica del territorio rurale. 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).

2. Il Sottosistema **V7** è articolato nei seguenti ambiti:

- a) Ambito **V7.1**: nuclei rurali;
- b) Ambito **V7.2**: ville e edifici specialistici;
- c) Ambito **V7.3**: complessi colonici.

3. Nel Sottosistema **V7**, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari secondarie:

- a) la residenza **R**;
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite esclusivamente all'articolazione **Tc1** di cui al comma 3 dell'art.5 e limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato, queste ultime riferite al solo settore merceologico alimentare;
- c) le attività turistico ricettive **Tr**;
- d) le attività direzionali e di servizio riferite esclusivamente all'articolazione **Tu1** (uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni) di cui al comma 5 dell'art.5.

4. Per gli edifici esistenti ricompresi all'interno del Sottosistema V.7 e relativi ambiti, gli interventi ammessi sono specificati nel dettaglio negli artt. 86, 87 e 88.

5. E' consentita la realizzazione di strutture pertinenziali di cui all'art.13, comprese le piscine e le attrezzature sportive per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art.97, Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale e quelle del comma 9 del presente articolo.

6. All'interno del Sottosistema V.7 e relativi ambiti non sono consentite le autorimesse interrato o seminterrate.

7. Alla richiesta di interventi edilizi sugli edifici appartenenti al Sottosistema V7, quando riferiti alla **ristrutturazione edilizia rer1** (demolizione con fedele ricostruzione), dovranno essere necessariamente allegati:

- a) la descrizione analitica dello stato originario, delle modifiche intercorse e dello stato attuale dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
- b) la configurazione storica ed attuale delle aree aperte intimamente connesse (resede) e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;

- c) la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche privi di valore storico architettonico, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
- d) il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.

8. Negli interventi di restauro: rc1 e risanamento conservativo: rc2 e in quelli di ristrutturazione edilizia conservativa rec1 e rec2 si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- b) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
- c) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
- d) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
- e) non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - comignoli in cemento di tipo industriale;
 - pluviali in PVC;
 - architravi in cemento nelle aperture;
 - intonaco di cemento;
 - - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
 - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
 - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
 - avvolgibili e rotolanti;
- f) in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla

precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

- g) nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- h) i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

9. Ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di **restauro: rc1 e risanamento conservativo: rc2**, è ammessa la demolizione delle superfetazioni ed il loro recupero in termini di Superficie Edificabile esistente, se finalizzati al miglioramento funzionale, architettonico e strutturale dell'edificio principale. Il nuovo volume recuperato dovrà mantenere la funzione originaria di volume accessorio e dovrà avere un'altezza massima di un piano.

10. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno prevedere la tutela e la conservazione di tutte le componenti significative quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie, ecc. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità verso il contesto paesaggistico e il bene stesso. Dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) per la delimitazione delle **aree di pertinenza** non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo.
- b) in corrispondenza dell'area di pertinenza sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto;
- c) il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- d) per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- e) per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
- f) non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
- g) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

Art. 86 - Ambito V7.1: nuclei rurali storici

1. Fanno parte di tale ambito i seguenti nuclei rurali:

- a) Poggio alla vecchia

- b) Casa Vecciano
- c) Casa Matera

2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” costituiscono le **aree di pertinenza paesaggistica** di cui all’art.43, Ambiti di pertinenza degli aggregati; esse 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 dal comma 2 dell’art.13.13 della relativa disciplina di PTCP.

3. Oltre alle disposizioni di cui al presente articolo per l’ambito V7.1 valgono le prescrizioni di cui all’art. 43.

4. Per gli edifici esistenti presenti all’interno del Sottosistema Ambientale **V7.1**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola “usi del suolo e modalità d’intervento” si applicano le disposizioni di cui all’art.92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola ed all’art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola.

5. All’interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono da rispettare le prescrizioni di cui all’art.36 c.2.

6. All’interno dell’area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 87 - Ambito V7.2: ville e edifici specialistici

1. Fanno parte di tale ambito i seguenti edifici e/o complessi:

- a) Oratorio
- b) Molino dell’Oppio
- c) La Palazzina
- d) Convento
- e) Belverde
- f) Villa Emma
- g) Camposervoli
- h) Molino di Bargnano
- i) Capella le Capanne
- j) Patarnione
- k) Ambito di Montarioso (edificio posto nel Comune di Sarteano)

2. Gli edifici e complessi di cui al comma 1 corrispondono ai beni storico architettonici così come individuati dal PTCP della Provincia di Siena. Per ciascuno di essi nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” sono riportate le relative aree **di pertinenza paesaggistica** di cui all’art.44, Ambiti di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici delle presenti norme, le quali fanno riferimento e costituiscono aggiornamento degli “ambiti di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (BSA)” individuati nelle schede degli Atlanti Comunali del PTCP della Provincia di Siena, secondo quanto specificato dal comma 1 dell’art.13.14 della relativa disciplina di PTCP.

3. All’interno di tali aree si dovranno salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive così come specificato dall’art. 44.

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale **V7.2**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti gli interventi di **ristrutturazione edilizia conservativa rec2**.

5. **Per le aziende agricole è consentita la** destinazione artigianale e commerciale sugli immobili esistenti, solo se strettamente collegata alla trasformazione e vendita dei prodotti della propria azienda agricola, ferme restando le prescrizioni e condizionamenti previsti ai commi precedenti e dall'art.44.

6. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art.36 c.2.

7. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

Art. 88 - Ambito V7.3: complessi colonici e case sparse

1. Fanno parte di tale ambito i complessi colonici, le case rurali e gli altri manufatti di interesse storico architettonico diversi da quelli di cui all'art.87.

2. Gli ambiti V7.3 corrispondono alle **Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici del PS** (AP.1 e AP.2) all'interno delle quali valgono le disposizioni dell'art.45 delle presenti norme.

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema Ambientale **V7.3**, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui all'art.92, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola ed all'art.93, Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.

4. All'interno della zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona di cui al D.M. 28/09/1966 G.U. 8 del 1967 sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art.36 c.2.

5. All'interno dell'area ricadente nel Comune di Cetona di cui al D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996 sono inoltre da rispettare tutte le prescrizioni indicate al precedente art.76 c.9.

CAPO II– ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 89 - Elementi vegetazionali

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuati i seguenti elementi vegetazionali di pregio da tutelare:

- a) alberi monumentali
- b) siepi
- c) filari

2. Su tali elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo non sono ammessi interventi che ne possano compromettere l'efficienza in termini di infrastrutturazione ecologica e che possano in qualsiasi modo alterare l'integrità complessiva degli agroecosistemi cui essi si riferiscono.

3. Nell'impianto di nuovi elementi vegetazionali, a garanzia di un corretto inserimento paesistico, per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna è prescritto il ricorso a tipologie della tradizione locale di specie tipiche di

percorsi e delimitazioni poderali.

4. E' vietata la posa a dimora di siepi con specie diverse da quelle autoctone ed in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi multispecifiche ad elevato grado di copertura di cui al comma 4 dell'art.21, Sistema del verde.

5. sizioni di

Art. 90 - Calanchi

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi (calanchi); analoga individuazione su base cartografica è riportata nelle Tavole serie G04 di PS. La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di preminente rilevanza paesaggistica costituendo, al tempo stesso, importanti punti di interesse naturalistico.

2. E' prescritta la tutela di tali fenomeni nelle loro dinamiche naturali, evitando alterazioni e rimodellamenti, escavazioni e riduzione dei perimetri, manomissione e alterazioni della vegetazione esistente.

3. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

4. sono vietati gli interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche

5. Non sono ammessi interventi in grado di alterare od eliminare i calanchi e le altre tipiche forme erosive.

Art. 91 - Aree tartufigene

1. Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Normativa Regionale. Si recepisce dal P.T.C.P. di Siena (art. 10.6.6) la mappatura delle aree tartufigene e se ne dispone la tutela ai sensi di legge.

2. All'interno delle aree tartufigene così come individuate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" si applicano le "norme per la tutela, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni" di cui alla Legge Regionale 11 aprile 1995, n.50 ed alla LR 39/00 oltre che al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

3. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione sono consentite le ordinarie lavorazioni del terreno, quali aratura, erpicatura, vangatura, zappatura, a condizione che le stesse lascino salda una fascia di almeno 4 metri dal bordo superiore di sponde o dalla base di argini di fiumi o torrenti. Sono fatte salve le norme di polizia idraulica.

CAPO III – GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 92 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, non dotati di specifica scheda norma e salvo diversa e specifica indicazione nella

tavola “usi del suolo e modalità d’intervento” e sempreché non comportino mutamento della destinazione d’uso, sono consentiti gli interventi di cui all’art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

- a. il ripristino di edifici, o parti di esso, crollati o demoliti è consentito nei limiti e nelle modalità prescritte dal precedente art. 14, Ricostruzione edifici diruti;
- b. gli interventi di sostituzione edilizia potranno prevedere un incremento della SE esistente pari al 35%;
- c. la realizzazione di piscine e di impianti sportivi dovranno rispettare quanto prescritto dall’art.97.

2. Sono inoltre consentiti, in tutti gli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- a. addizione volumetrica nei limiti di cui al comma 1bis dell’art.71 della LR.65/2014; tali interventi non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” un intervento di restauro: rc1 o risanamento conservativo: rc2.
- b. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA) ad esclusione degli edifici per i quali è previsto l’intervento rc1 o rc2;
- c. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all’alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

3. *(stralciato)*

4. Gli interventi di cui al presente articolo possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell’edificio, ferma restando la destinazione d’uso agricola.

5. Le eventuali disposizioni presenti nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

6. Per l’imprenditore agricolo che svolge attività agrituristica si applicano le disposizioni del comma 4 dell’art.71 della LR 65/2014.

7. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all’art. 72 della LR 65/2014, ad esclusione dell’intervento di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici con specifica indicazione di intervento nella tavola “usi del suolo e modalità d’intervento” questa prevale sui disposti del presente comma.

Art. 93 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola

1. Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d’uso non agricola sono sempre consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell’art.79 della LR 65/14; sono inoltre consentiti, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola “usi del suolo e modalità d’intervento”, gli interventi di **ristrutturazione edilizia ricostruttiva rer3** e quelli di **sostituzione edilizia av2**, con incremento della SE preesistente pari al **35%**.

2. In tutti gli edifici esistenti sono altresì consentiti:

- a. gli interventi pertinenziali;
- b. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria (SA) ad

- esclusione degli edifici per i quali è previsto l'intervento rc1 o rc2
- c. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche;
 - d. gli interventi di addizione volumetrica, così come disciplinati al successivo comma 7.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di cui al comma 2 lettere a), b), sono consentiti solo sugli edifici già ad uso residenziale al momento dell'entrata in vigore del presente PO od a quelli per i quali si prevede il cambio d'uso in residenza, quando consentito dalle presenti norme..

4. *(stralciato)*

5. *(stralciato)*

6. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/2014 e quelli di ristrutturazione edilizia, se non comportano aumento di volume, sono consentiti anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria pur nel rispetto della vigente normativa regionale.

7. Sugli edifici a destinazione residenziale e/o commerciale e/o turistico ricettiva esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente PO compresi quelli per i quali si prevede il cambio d'uso, quando ammesso dalle presenti norme è consentito un intervento di addizione volumetrica "una tantum" di 30 mq. di SE o, se più favorevole, fino al 20% della SE esistente, senza superare il limite massimo di 70 mq. di SE per ogni unità immobiliare esistente al momento dell'entrata in vigore del presente PO. Tali addizioni possono essere attuate anche per fasi successive, fino al raggiungimento della superficie massima ammessa. La SE da realizzazione in ampliamento si considera comprensiva sia delle superfici utili che di quelle accessorie.

8. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti negli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" un intervento di restauro: rc1 o risanamento conservativo: rc2.

Art. 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

1. Sulle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art.2 della LR n.3/2017.

2. Sono considerate residenze rurali abbandonate gli edifici ricadenti nel territorio rurale che presentano le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art.1 della succitata LR 3/2017.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 1 della LR n.3/2017.

4. Ai fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale le destinazioni d'uso non ammesse nell'ambito degli interventi attuati ai sensi del presente articolo sono quelle di cui al comma 3 dell'art.76 – Disciplina generale del Sistema Ambientale, oltre a quelle non ammesse nel relativo Sottosistema Ambientale all'interno del quale ricade il manufatto oggetto di intervento.

Art. 94bis – Garage interrati

1. La costruzione di garage interrati nel territorio rurale, fatte salve le diverse indicazioni nelle presenti norme, è consentita ad esclusione dei casi in cui

l'intervento coinvolge la sagoma degli edifici e/o complessi edilizi per i quali è prescritto un intervento di restauro: rc1 o di risanamento conservativo: rc2; la costruzione di nuovi garage interrati è comunque 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.

2. I nuovi garage interrati 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.

Art. 95 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale per il mutamento della destinazione d'uso vale quanto previsto dagli articoli 81 e 82 della LR 65/2014 integrati con quanto specificato nel presente articolo.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono regolati dalle disposizioni dell'art.83 della LR 65/2014 integrate con quanto specificato nel presente articolo.

3. La relativa area di pertinenza prevista dall'art.83 della LR 65/2014 dovrà essere individuata secondo quanto indicato al comma 5 dell'art.96 (Aree di pertinenza edilizia e agricola) delle presenti norme, in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed avere le dimensioni minime previste dal comma 7 lettera c.

4. Il presente PO non consente il cambio di destinazione d'uso in residenza:

- a) degli edifici e manufatti diversi da quelli già ad uso abitativo, sia a destinazione agricola che non agricola, di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 50 mq. al momento dell'entrata in vigore del presente PO; non è consentito l'accorpamento di più manufatti allo scopo di raggiungere tale limite dimensionale.
- b) delle tettoie e dei manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia e comunque in ogni caso di tutti gli edifici non in muratura.
- c) dei manufatti aventi **parti strutturali inconsistenti** e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati;

5. Per gli edifici e manufatti agricoli diversi da quelli già ad uso abitativo alla data di adozione del presente PO, per i quali viene richiesto il cambiamento di destinazione d'uso in residenza, in applicazione dei disposti del presente articolo:

- a) dovrà essere redatta apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale dovrà essere trascritto l'impegno a non avvalersi della possibilità di ampliamento consentita dal comma 7 dell'art.93 e di non alienare l'abitazione per un periodo di almeno 10 anni dal momento del cambio d'uso; tali impegni potranno far parte della eventuale convenzione prevista dal comma 1 del citato art.83 della LR 65/2014;

- b) non è consentita la realizzazione di opere pertinenziali ad eccezione dei soli volumi tecnici;
- c) all'interno dell'area di pertinenza non è consentita la realizzazione di recinzioni, giardini e/o pertinenze di carattere urbano;

6. Il **cambiamento di destinazione d'uso** di manufatti a destinazione agricola o non agricola è consentito esclusivamente verso le funzioni complementari secondarie specificate per ciascun sottosistema di appartenenza.

7. Il **cambiamento di destinazione d'uso** in abitazione è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia già **dotata delle infrastrutture** (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto e solo in presenza delle seguenti condizioni:

- a. l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
- b. il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie;
- c. sia mantenuta un'area libera annessa di pertinenza di superficie variabile, in funzione della dimensione e collocazione dell'edificio stesso, ma comunque non inferiore a 2.500 mq. ed all'interno della quale siano contestualmente eliminati gli eventuali edifici ed annessi fatiscenti esistenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

8. Qualora le aree interessate non siano già dotate delle infrastrutture e dei servizi necessari, così come stabilito dal comma 7, il cambiamento di destinazione d'uso potrà essere assentito a condizione che vengano contestualmente realizzate forme di autoproduzione e smaltimento.

9. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso, oltre a quanto previsto dall'art.83 della LR 65/2014, dovranno prioritariamente individuare l'area di pertinenza di cui al comma 7 lettera c) la quale dovrà essere progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario. Il suo perimetro dovrà essere individuato considerando:

- a) l'andamento morfologico del terreno;
- b) la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
- c) la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
- d) la configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

10. L'area di pertinenza potrà avere dimensioni anche inferiori a quelle stabilite dal comma 7 lettera c) solo in caso di dimostrata impossibilità a disporre di tale superficie; sono in ogni caso da rispettare i requisiti di cui al comma 9.

11. Negli interventi conseguenti al cambiamento di destinazione d'uso è vietata la realizzazione di più di un accesso all'area di pertinenza, nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni se non già esistenti.

12. Gli interventi di addizione volumetrica non sono consentiti se l'intervento comporta la demolizione con ricostruzione del manufatto, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art.83 della LR 65/14.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA

Art. 96 - Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo XV, Il territorio rurale, si definiscono **“aree di pertinenza edilizia”** quelle individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento”. Qualora l’area di pertinenza edilizia non sia individuata nelle suddette tavole questa corrisponderà comunque all’area strettamente connessa all’edificio, che mantiene con questa rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Di norma tali aree comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell’edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l’uso. Nel caso in cui l’area di pertinenza sia già stata individuata dall’Amministrazione Comunale in precedenti atti e/o autorizzazioni, vale quest’ultima individuazione.

2. Si definiscono **“aree di pertinenza agricola”** le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all’edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall’edificio principale di riferimento.

3. Nelle **“aree di pertinenza edilizia”** sono di norma consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare e gli interventi pertinenziali.

4. Nelle aree di pertinenza agricola è di norma consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis o da calcetto, i maneggi ad uso privato, nei limiti di quanto stabilito dall’art.97.

5. La definizione dell’area di pertinenza, quando riferita alle disposizioni del comma 3 dell’art.83 della LR 65/2014, dovrà essere definita nell’ambito dei progetti edilizi e potrà comprendere al proprio interno, oltre all’area di **pertinenza edilizia**, anche quelle di **pertinenza agricola**.

Art. 97 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale

1. La possibilità di realizzare piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale è stabilita per ciascun sottosistema.

2. La realizzazione delle piscine ed attrezzature sportive dovrà garantire che gli interventi necessari alla loro realizzazione:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- b) non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- c) prevedano per le eventuali pavimentazioni o manti di finitura, l’utilizzo di materiali drenanti e di norma privilegino l’utilizzo di superfici in terra battuta o in erba, ad esclusione della fascia perimetrale della vasca fino ad un massimo di 2,00 mt.
- d) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche

- o tradizionali;
- e) non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi;
- f) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- g) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico ed avere un ciclo idraulico a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale;
- h) prevedano che l'approvvigionamento idrico non interessi corpi idrici superficiali o corpi idrici sotterranei connessi con la falda superficiale;
- i) prevedano che eventuali scarichi in corpi idrici superficiali dovranno comprendere trattamenti adeguati per le acque di scarico delle piscine, volti ad abbattere il cloro (vasca di raccolta con opportuno sistema di aerazione, sistemi di dechlorazione quali percolazione su carbone attivo, aggiunta di prodotti riducenti, o altri di pari efficienza depurativa) e a favorire il riutilizzo della acque scaricate.

3. Le nuove piscine non potranno avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca) e di mq. 200 se a corredo di complessi agrituristici o di attività turistico ricettive ed essere realizzate con forme geometriche semplici. Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche.

4. E' consentita la realizzazione di una piscina ed un impianto sportivo per ciascun complesso edilizio unitario o edificio isolato, se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. In caso di frazionamenti avvenuti in data precedente all'adozione del presente PO potrà essere consentita la realizzazione di una ulteriore piscina. In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

5. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati o comunque con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

6. Le piscine possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici così come definite all'art.96. In caso di attività agrituristica o turistico ricettiva, potranno essere realizzate anche nelle pertinenze agricole o comunque all'interno della relativa Superficie Fondiaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione della suddetta piscina anche in aree limitrofe al perimetro individuato nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", qualora l'area di pertinenza risulti oggettivamente non sufficiente ad ospitare tale struttura.

7. Nei casi in cui l'area di pertinenza non sia direttamente individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", il progetto relativo alla realizzazione della

piscina dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 1 dell'art.96. In tal caso l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla relativa variazione catastale.

I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli, di cui al comma 2 dell'art.96, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati anche nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli.

8. I progetti per la realizzazione delle piscine e delle attrezzature sportive dovranno essere concepiti come progetti di paesaggio ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio. I relativi progetti dovranno essere corredati:

- a) da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- b) dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- c) da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

Art. 98 - Recinzioni

1. Le recinzioni in tutto il territorio rurale non devono introdurre caratteri urbani (muretti, cancellate, siepi con specie arbustive invasive e decontestualizzate), né risultare invasive dal punto di vista percettivo impedendo la fruizione collettiva del paesaggio. La delimitazione delle proprietà private non dovrà in alcun caso costituire interruzione del reticolo delle strade minori esistenti.

2. Per la delimitazione delle pertinenze edilizie, così come definite dall'art.96, la recinzione dovrà essere posta coerentemente con la vegetazione naturale presente e con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l'assetto vegetazionale esistente. Dovrà inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere realizzata priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
- b) avere un'altezza massima di ml. 1,80;
- c) essere schermata con siepi arbustive informali realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento;
- d) non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti;
- e) essere realizzate in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali.

3. Per la delimitazione delle **pertinenze agricole** di cui al comma 2 dell'art.96 è ammessa la realizzazione di recinzioni solo nei seguenti casi:

- a) in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
- b) per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

4. Le recinzioni delle pertinenze agricole di cui al comma 3 dovranno essere realizzate in rete metallica e schermate con siepi con specie della macchia locale. E'

ammessa anche la realizzazione di recinzioni elettriche a filo.

5. Le recinzioni realizzate per il bestiame o per la difesa delle colture dagli ungulati dovranno garantire la permeabilità ecologica e faunistica del territorio rurale, almeno per le specie di piccole e medie dimensioni; a tal fine sulla recinzione dovranno essere predisposti opportuni passaggi per la fauna di dimensioni di almeno 20x20 cm ogni 50 m.

6. Potranno essere realizzate recinzioni anche per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole non direttamente legate ad edifici esistenti. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con pali di legno o in rete metallica e dovranno essere rimosse dopo la dismissione degli allevamenti o dopo il periodo strettamente necessario all'attecchimento di nuovi impianti di colture agricole.

7. I maneggi potranno essere recintati esclusivamente con staccionate in legno. I campi da tennis potranno essere recintati solo con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 metri.

CAPO V - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**Art. 99 - Criteri per la redazione dei PAPMAA**

1. Per la realizzazione di nuovi edifici rurali, così come disciplinati dall'art.100, l'imprenditore agricolo deve redigere il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), con i contenuti richiesti dalla normativa regionale, in riferimento all'art. 74 della LR 65/14 ed all'art.7 del Regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. Per l'imprenditore agricolo la redazione del PAPMAA è altresì richiesta per la trasformazione di annessi agricoli in abitazioni ed in generale per qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso di edifici agricoli.

3. Nelle trasformazioni edilizie previste dai PAPMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- a) la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- b) i nuovi edifici, possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti e, salvo imperativi tecnici da motivare nel PAPMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi;
- c) si dovrà prevedere il ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico, comunque classificato delle aree oggetto del piano stesso;
- d) si dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario finalizzata alla loro tutela e conservazione;
- e) ogni eventuale modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico – ambientale.

4. Il PAPMAA dovrà prevedere uno o più dei seguenti interventi di miglioramento ambientale:

- a) l'incremento delle superfici boscate presenti nella azienda;
- b) l'incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di almeno 10 m dalla vegetazione ripariale esistente o, in sua assenza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale;
- c) l'incremento o il ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo il bordo dei campi, sui confini delle strade poderali, dei corsi d'acqua minori e della rete scolante;
- d) l'incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;

- e) l'incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
- f) la manutenzione delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
- g) il ripristino della rete scolante originaria;
- h) la sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico;

5. Quale riferimento per la valutazione della coerenza degli interventi, dovranno essere valutati gli indirizzi per i singoli elementi della rete ecologica (Abaco delle Invarianti, Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio"). Su tali indirizzi e direttive dovranno inoltre principalmente basarsi le valutazioni ambientali (VAS o verifiche di assoggettabilità a VAS) connesse alla approvazione dei PAPMAA, anche in applicazione dell'art. 75 della L.R. 30/2015.

CAPO VI - LE NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 100 - Nuovi edifici rurali

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, nel rispetto delle vigenti normative regionali.

2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena.

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 sono ridotte del 30 per cento.

4. La collocazione dei nuovi edifici rurali dovrà essere individuata, nell'ambito del Programma Aziendale di cui all'art.99, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) dovrà essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
- b) non dovranno interferire fisicamente o percettivamente con gli elementi significativi del resede degli edifici di pregio compresi all'interno degli ambiti V7.1, V7.2 e V7.3, quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie;
- c) non dovrà essere interna alle aree individuate come "calanchi";
- d) nel caso di insediamenti lungo strada si dovrà curare di non restringere le visuali trasversali percepibili dalla strada stessa;
- e) nella localizzazione dell'area di intervento (edificio e resede di pertinenza) dovranno essere evitate le aree archeologiche.

5. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere adottate forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici, limitando al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Dovranno inoltre essere previste adeguate misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.

6. 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;

7. (stralciato)

8. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, anche se ottenuti attraverso il recupero di annessi agricoli, è sottoposta alle condizioni stabilite dall'art.4 del regolamento 63/R. I nuovi edifici ad uso abitativo dovranno comunque essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a) SUA massima di 150 mq su due livelli;
- b) collocazione in prossimità di edifici esistenti, fermo restando quanto previsto al comma 4;
- c) forma compatta con esclusione di corpi sporgenti in aggetto;
- d) con esclusione di terrazze a tasca;
- e) finiture facciate in intonaco o muratura a vista;
- f) dovrà essere evitato il ricorso ad interventi di tipo mimetico o imitativi dell'edilizia rurale storica.

9. Nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici ad uso abitativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- b) sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
- c) per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
- d) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.

10. La realizzazione di manufatti aziendali non temporanei diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art.101, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo e riferibili alle fattispecie di cui al comma 1 dell'art.3 del regolamento 63/R, non necessitano della presentazione del programma aziendale e sono consentiti alle condizioni del già citato art.3 del regolamento 63/R.

11. (stralciato)

12. (stralciato)

Art. 100bis – Annessi agricoli

1. I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima di mt. 4 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di Programma Aziendale;
- b) limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra;
- c) altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a mt. 1,60.

2. E' consentita la realizzazione di canili rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, per lo svolgimento di attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento cani. Tale intervento è condizionato alla stipula di

un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi ed è sottoposta a previo parere della USL competente. La realizzazione di tale annesso è consentita alle aziende agricole, ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni ONLUS operanti nel settore. Nel caso in cui gli interventi siano realizzati da un imprenditore agricolo, questi saranno autorizzati previa approvazione di apposito P.A.P.M.A.A.

3. I manufatti necessari allo svolgimento delle attività di cui al comma 2 dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a 150 mt. e di 1000 mt. dagli edifici e complessi a destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico e potranno essere costituiti da:

- a) numero max. 20 box, realizzati con materiali leggeri e di facile rimozione; di altezza massima m. 2,20;
- b) ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 8 mq. e potranno essere coperti da una tettoia;
- c) numero max 1 annesso per la logistica realizzato in legno, smontabile e di facile rimozione; di forma rettangolare e di SE non superiore a 35 mq.; altezza max. 2,70 mt.
- d) L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata:
 - con rete metallica di altezza massima pari a 1,80 mt.;
 - priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
 - essere schermata con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

Art. 101 Manufatti temporanei e serre

1. L'installazione di manufatti di tipo temporaneo, comprese le serre, per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita agli imprenditori agricoli per un periodo non superiore a due anni, secondo le disposizioni dell'art.70 della LR 65/2014 e del regolamento di attuazione regionale 63/R.

2. L'installazione di serre temporanee è consentita nel rispetto delle condizioni di cui al comma 3 dell'art.1 del regolamento 63/R e a condizione che il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce.

3. L'installazione di manufatti aziendali temporanei e di serre per un periodo superiore a due anni è consentita alle condizioni di cui all'art.2 del regolamento 63/R.

4. Non sono soggette alla disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

Art. 102 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.

2. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previo impegno a rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

3. La superficie massima ammessa per i manufatti per l'attività agricola amatoriale è calcolata in relazione alla Superficie del fondo di proprietà secondo il seguente schema:

- a) tra 500 e 1000 mq.: 12 mq
- b) tra 1.001 e 2.000 mq.: 18 mq
- c) tra 2.001 e 5.000 mq.: 24 mq
- d) tra 5.001 e 10.000 mq.: 30 mq
- e) oltre 10.000 mq.: 36 mq.

4. Gli annessi di cui al comma 1 sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 3, alla data di adozione del presente PO.

5. I manufatti per l'attività agricola amatoriale dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art. 12 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) siano realizzati in legno o con materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona
- b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
- c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,40 e altezza interna non superiore a 2,30; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm. Siano inoltre dotati di un'unica apertura di accesso e unica finestra sul lato opposto all'unica apertura principale con altezza del davanzale pari o superiore a 1.60.
- e) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- e) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
- f) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- g) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra
- h) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

6. I manufatti per il ricovero di animali domestici dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dall'art.13 del Regolamento di attuazione 63/R. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici

della zona;

- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- d) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- f) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree coperte da foreste e boschi.

7. E' consentita la realizzazione di annessi adibiti a ricovero per cani, con le prescrizioni di cui al precedente comma 6, costituiti da:

- a) numero max. 5 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima m. 2,20;
- b) ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 10 mq. dei quali 6 mq potranno essere coperti da tettoia.

8. I ricoveri per cani dovranno rispettare una distanza minima dalle altre abitazioni eventualmente presenti non inferiore a mt. 150, incrementata a 1.000 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Tali distanze sono derogabili per le eventuali abitazioni, se di tipo isolate, a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani e comunque per una distanza non inferiore a 50 metri.

9. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica di altezza massima pari a 2,00 mt, priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra; dovranno inoltre essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

10. E' consentita la realizzazione di annessi per il ricovero di equini per un numero massimo di tre capi. L'annesso potrà essere costituito da un unico box o al massimo da tre box da realizzarsi comunque mediante una unica struttura interamente in legno; il dimensionamento massimo in termini di Superficie Coperta dovrà essere pari a 15 mq. per ogni cavallo ospitato fino ad un massimo di 45 mq. Nella realizzazione di tali manufatti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
- b) essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- c) siano posti in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- d) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare dei Beni Storico Architettonici;
- e) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra;
- f) gli interventi non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali e non presuppongano l'alterazione di alberature di pregio esistenti e non interferiscano con le aree

coperte da foreste e boschi.

11. Ogni box dovrà prevedere una parte destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo costituita da una semplice tettoia, inclusa nel dimensionamento di cui al comma 10 e posta in continuità con la copertura del vano chiuso dedicato al ricovero dell'animale; dovrà inoltre essere realizzata una concimaia per la raccolta dei liquami.

12. Le distanze minime per la localizzazione degli annessi per il ricovero di equini sono le stesse previste per i canili di cui al comma 8.

13. Sui manufatti realizzati ai sensi del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria non comportanti frazionamento delle unità immobiliari
- c) quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO XVI – PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA, SISMICA E DA ALLUVIONE

Art. 103 - Generalità

1. Il territorio comunale è distinto in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geologica, sismica e da alluvione rispetto agli specifici fenomeni che le generano, in base ai criteri riportati nell'Allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 (Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche), nella cartografia e nelle Norme del PAI dell'ex Autorità di Bacino del Fiume Tevere e nella L.R. n. 41/2018.

2. Il PS comunale, sottoposto a variante con il recepimento delle nuove direttive tecniche del D.P.G.R. n. 5/R/2020, definisce le aree a pericolosità geologica, sismica e da alluvione, riportate in forma grafica nelle seguenti tavole:

- Tavole serie PG01 - Carta delle aree a pericolosità geologica in scala 1:10.000, 1:2.000 e 1:5.000;
- Tavole serie PG02 - Carta delle aree a pericolosità sismica locale in scala 1:2.000 e 1:5.000.

3. Il PO comunale recepisce inoltre, ai fini dell'attribuzione della pericolosità alle aree di versante interessate da fenomeni franosi, anche le misure di salvaguardia del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, adottate dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale con Deliberazione n. 30 del 21.12.2022 (inserimento dell'art. 9-bis nelle Norme di Piano), i cui effetti decorrono dalla data di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 12 del 16.01.2023.

Art. 104 – Aree a pericolosità geologica

1. La Carta delle aree a pericolosità geologica del PS (Tavole serie PG01) riassume le aree omogenee per pericolosità derivante da elementi geologici in senso stretto e da fattori geomorfologici, litologico-tecnici e antropici, secondo la classificazione di seguito indicata.

- pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso e fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

- pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Art. 105 - Pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere

1. Nella Carta delle aree a pericolosità geologica del PS (Tavole serie PG01) sono state recepite le schede delle aree di rischio di livello minore (R2) e le perimetrazioni delle aree a rischio da frana molto elevato (R4), queste ultime riportate nell'elaborato "Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI del Bacino del Fiume Tevere, alle quali si applica la disciplina per le attività di trasformazione del territorio di cui all'art. 11 delle Norme di Piano, come riportate nel successivo art. 110.

2. Con la Deliberazione n. 30 del 21.12.2022, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale ha adottato, ai sensi degli artt. 66 e 68 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., la variante alle suddette Norme di Piano, inserendo l'art. 9-bis - *Prima attribuzione della pericolosità alle aree di versante interessate da dissesto per movimenti gravitativi di cui all'elaborato "Inventario dei fenomeni franosi"*, attraverso il quale, con criterio semplificato di corrispondenza tra i fenomeni gravitativi riportati nell'elaborato "Inventario dei fenomeni franosi" e il livello di pericolosità associato (si rimanda, a tale proposito, alla tabella di prima attribuzione della pericolosità inserita nello stesso art. 9-bis), si applica la disciplina per le attività di trasformazione del territorio di cui agli artt. 11, 14 e 15 delle citate Norme di Piano, come riportate al successivo art. 110.

3. Oltre alle condizioni di attuazione espresse in funzione delle classi di pericolosità geologica attribuite in base al D.P.G.R. n. 5/R/2020, nell'intero territorio comunale si applicano pertanto anche i vincoli sovraordinati derivanti dalle condizioni di rischio e di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi censite nella Carta delle aree a pericolosità geologica del PS (Tavole serie PG01) e negli elaborati "Atlante delle situazioni di rischio da frana" e "Inventario dei fenomeni franosi" del PAI del Bacino del Fiume Tevere, questi ultimi pubblicati sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

Art. 106 - Aree a pericolosità sismica locale

1. La Carta delle aree a pericolosità sismica locale del PS (Tavole serie PG02) deriva dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 appositamente eseguiti nelle aree urbanizzate o di specifico interesse ai fini della pianificazione urbanistica; essa prevede le seguenti classificazioni:

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie; terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti; aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

- Pericolosità sismica locale elevata (S.3): aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti; aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4; aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché le aree potenzialmente franose (APF) e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.
- Pericolosità sismica locale media (S.2): zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hertz; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4; zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3.

2. Ai fini dell'individuazione delle classi di pericolosità sismica locale di cui al precedente comma 1, si specifica che per "alto contrasto di impedenza sismica" sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio (V_s) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti, oppure all'interno delle coperture stesse, almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche; in alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all'ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3. Per la definizione "alcune decine di metri", invece, sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

Art. 107 - Aree a pericolosità da alluvioni

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:

- Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d), della L.R. n. 41/2018.
- Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e), della L.R. n. 41/2018.
- Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del D.Lgs. n. 49/2010.

CAPO I – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

Art. 108 - Disposizioni generali

1. Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia, il PO definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici del PS, traducendo in regole operative anche le direttive sovraordinate del PAI del Bacino del Fiume Tevere, gestito adesso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale.

2. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano e messe in evidenza a livello di PS, ed è connessa ai possibili effetti, immediati e permanenti, che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.

3. Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che sono da definire, a loro volta, sulla base di studi e verifiche di approfondimento, che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

4. Le categorie di trasformazione del territorio comunale, per le quali si rende necessario verificare le condizioni geologiche e sismiche di attuazione, sono relative a:

- Interventi ricadenti nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale non regolamentati da schede di fattibilità: a detti interventi si applicano le condizioni di fattibilità geologica e sismica definite dal D.P.G.R. n. 5/R/2020 in funzione delle classi di pericolosità attribuite dal PS, nonché le prescrizioni e i vincoli di carattere sovraordinato individuati in base alla lettura congiunta degli elaborati "Inventario dei fenomeni franosi" e "Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI del Bacino del Fiume Tevere, della tabella di prima attribuzione della pericolosità di cui all'art. 9-bis e degli artt. 11, 14 e 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

5. Interventi di trasformazione urbanistica regolamentati da schede norma: per ciascuna delle aree destinate a trasformazione urbanistica, sia in ambito urbano che extraurbano, sono state predisposte le relative schede di fattibilità, riportate in allegato alla *Relazione di fattibilità geologica e sismica*, contenenti la sintesi delle informazioni di carattere geologico e sismico, oltre alle indicazioni, prescrizioni, condizioni e limitazioni che possono risultare vincolanti per il superamento di eventuali condizioni del rischio e per la realizzazione degli interventi stessi, nel rispetto delle direttive del D.P.G.R. n. 5/R/2020, nonché delle prescrizioni e dei vincoli di carattere sovraordinato individuati in base alla lettura combinata degli elaborati "Inventario dei fenomeni franosi" e "Atlante delle situazioni di rischio da frana" del PAI del Bacino del Fiume Tevere, della tabella di prima attribuzione della

pericolosità di cui all'art. 9-bis e degli artt. 11, 14 e 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Nell'attuazione del PO, la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata al rispetto di quanto disposto nella cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAI del Bacino del Fiume Tevere, nella disciplina del PTCP di Siena e nelle direttive nazionali e regionali per le costruzioni in zone a rischio sismico (NTC 2018, D.P.G.R. n. 1/R/2022), oltreché alla disciplina del PS, qualora non superata da quella del PO. Sono fatte salve le norme maggiormente prescrittive che dovessero essere automaticamente recepite in seguito all'emanazione di nuove direttive di settore sovraordinate e/o per la modifica di quelle attualmente vigenti. In caso di discordanza tra disciplina di PO e normative sovraordinate nazionali, regionali, provinciali e/o di settore, si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il PO contempla inoltre la redazione di elaborati cartografici finalizzati alla valutazione dei fattori di rischio sismico e geologico per i centri abitati di Cetona e Piazze e per le aree di previsione urbanistica in territorio extraurbano, in base ai criteri riportati nell'Allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020. Tali elaborati, costituiti dalle Tavole serie PG04, PG05, PG06, PG07 e PG08 di PO, non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano la base della pianificazione territoriale e urbanistica e per la redazione, l'integrazione e l'aggiornamento dei Piani di Protezione Civile.

Art. 109 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. La fattibilità geologica degli interventi ricadenti nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale non regolamentati dalle specifiche schede norma è definita, ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R/2020, in base alle condizioni di pericolosità riportate nelle Tavole serie PG01 di PS.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli previsti dalla pianificazione di bacino.

- nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. n. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- 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.

- nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. n. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 - La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli 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 in fase di piano attuativo oppure, qualora non previsto, 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 in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, 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 fenomeni franosi;
 -
 - 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 di titoli abilitativi.
 - La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è

subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. Qualora nelle aree di intervento sussistano forme morfologiche riconducibili a frane puntuali non cartografabili e per quelle di cui permangono dubbi sulla loro reale estensione, contraddistinte con la dizione "frane non cartografabili" nelle Tavole serie G04 e PG01 di PS, in sede di predisposizione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia andranno eseguite indagini geognostiche e sismiche volte alla definizione della effettiva estensione, del tipo, della dinamica e della cinematica evolutiva del fenomeno gravitativo, al fine di valutare la compatibilità e le modalità di attuazione degli interventi in previsione, in rapporto alle condizioni di stabilità dell'area interessata.

6. Per la presenza, nel territorio comunale, e in particolare nell'area urbana di Cetona, di numerose cavità ipogee potenzialmente suscettibili di crolli e di pericolose interferenze con le opere esistenti e di progetto, i nuovi interventi, ovvero gli interventi in ampliamento e di ristrutturazione in genere, che possono compromettere la sicurezza statica delle costruzioni e che riguardano le strutture portanti e/o che alterano l'entità e la distribuzione dei carichi, dovranno essere supportati da specifici studi ed indagini geognostiche e geofisiche volti anche alla individuazione di eventuali cavità sotterranee ed alla definizione della compatibilità dell'intervento con le risultanze degli studi.

7. Gli sbancamenti e gli scavi che comportino modificazioni permanenti e/o rilevanti della morfologia dei luoghi dovranno essere supportati da un progetto corredato di verifiche di stabilità conformi alle direttive di cui alle NTC 2018, contenente anche gli schemi per la realizzazione di eventuali opere di drenaggio, canalizzazione e derivazione per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche, per la loro raccolta e convogliamento nella rete di scolo esistente. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere, quando non impedito, il rinverdimento delle superfici e dove necessario opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica. Ai progetti degli interventi su terreni agricoli non connessi all'attività agricola che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, che garantiscano la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio; in particolare, negli interventi di rimodellamento incidenti sull'assetto idrogeomorfologico del territorio deve essere prevista, ove possibile, la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.

8. La salvaguardia dell'assetto geomorfologico del territorio deve essere perseguita attraverso il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, sia mediante la conservazione e la manutenzione delle opere esistenti, sia attraverso la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a

dimensioni, materiali e finiture impiegate.

9. Negli interventi riguardanti le aree di piano e di fondovalle deve essere sempre perseguita una efficace regimazione delle acque attraverso la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi).

10. Nuovi volumi e manufatti interrati, nonché qualsiasi intervento comportante la realizzazione di scavi ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o 2, come individuate nelle Tavole serie PG03 di PS, sono subordinati al rispetto delle condizioni di cui agli artt. 48 e 49 delle presenti Norme.

Art. 110 - Criteri di fattibilità in relazione alla disciplina del PAI dell'ex Autorità di Bacino del Fiume Tevere

1. Nelle zone individuate a rischio molto elevato per fenomeni franosi R4, riportate in forma grafica nelle Tavole serie PG01 di PS, ed in quelle in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, è attribuita la fascia di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi P4, fatto salvo quanto previsto all'art. 4, comma 2, delle Norme del PAI, e ferme restando le limitazioni poste in essere dall'autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione prevedendo la possibilità di delocalizzare edifici e previsioni urbanistiche secondo quanto previsto all'art. 4, comma 2, delle Norme del PAI;
- b) gli interventi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici e quelle relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, comportanti anche la modifica di destinazione d'uso ma senza aumento del carico urbanistico;
- c) gli interventi di consolidamento volti alla riduzione del livello di rischio e pericolosità;
- d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle attrezzature ed infrastrutture esistenti con possibilità di prevedere aumenti di superfici e volumi per la realizzazione di manufatti, opere o modificazioni finalizzati esclusivamente a migliorare la tutela della pubblica incolumità a condizione che non aumenti il livello di rischio;
- e) gli interventi non altrimenti localizzabili per nuove infrastrutture a rete ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie;
- f) le pratiche per la corretta attività agricola e forestale con esclusione di ogni intervento che aumenti il livello di rischio;
- g) gli interventi volti alla bonifica dei siti inquinati;

Gli interventi di cui alle lettere c), d) ed e) del comma precedente sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità competente.

2. Nelle zone in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, è attribuita la fascia di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi P3, fatto salvo quanto previsto all'art. 4, comma 2, delle Norme del PAI, e ferme restando le limitazioni poste in essere dall'Autorità regionale competente in materia di pubblica incolumità, sono ammessi esclusivamente:

- a) tutti gli interventi consentiti nelle zone a rischio molto elevato R4;
- b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi;
- c) l'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti.

3. Nelle aree di rischio di livello minore R2, riportate in forma grafica nelle Tavole serie PG01 di PS, ed in quelle in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, sono attribuite le fasce di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi P2 e P1, fino all'emanazione, da parte della Regione, di specifiche disposizioni di regolamentazione degli usi del territorio, l'attuazione degli strumenti urbanistici o la realizzazione di opere è condizionata alla redazione di studi di dettaglio delle condizioni geomorfologiche delle aree che verifichino le compatibilità tra le opere previste e le condizioni di pericolo esistenti.

Art. 111 - Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. La fattibilità sismica degli interventi ricadenti nel territorio urbanizzato e nelle zone extraurbane nelle quali sono stati sviluppati gli studi di Microzonazione Sismica di livello 1, non regolamentati dalle specifiche schede norma, è definita in base alle condizioni di pericolosità riportate nelle Tavole serie PG02 di PS.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4), in sede di PO, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci è effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini geofisiche, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC)", approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. n. 3907/2010. Per tali aree sono individuate le "zone

di suscettibilità - Z_{SFAC} ” e le “zone di rispetto - Z_{RFAC} ” della faglia attiva e capace;

- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell’Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione (LIQ)”, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’O.D.P.C.M. n. 3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle “zone di suscettibilità a liquefazione - Z_{SLQ} ” e delle “zone di rispetto a liquefazione - Z_{RLQ} ”;
- nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.1 dell’Allegato A della D.G.R. n. 31/2020, tenuto conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (FR)”, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’O.D.P.C.M. n. 3907/2010.

3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) si fa inoltre riferimento ai seguenti criteri:

- per le aree di rispetto (Z_{RFAC}) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art. 134, commi 1a), h), l), della L.R. n. 65/2014;
- per le aree di suscettibilità (Z_{SFAC}) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell’art. 134, commi 1a), h), l), della L.R. n. 65/2014, fatto salvo per le classi d’uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par. 2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC)”;
- nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (Z_{SLQ}) e di rispetto a liquefazione (Z_{RLQ}), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità alle NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell’esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1, lettera a), dell’Allegato A della D.G.R. n. 31/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si

applicano i criteri definiti al paragrafo 3.2.1, lettera b), dell'Allegato A della D.G.R. n. 31/2020;

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZS_{LQ}) e rispetto alla liquefazione (ZR_{LQ}), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità alle NTC 2018, punto 7.11.3.4).

4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione (LIQ)", approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale 23 febbraio 2015, n. 144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZS_{LQ} " e della "zona di rispetto a liquefazione - ZR_{LQ} ";
- 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 zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche

di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;

- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.2.1 dell'Allegato A della D.G.R. n. 31/2020, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (FR)", emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. n. 3907/2010.

5. Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S.3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. n. 65/2014.

6. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S.3), è necessario inoltre rispettare i seguenti criteri:

- per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione (ZS_{LQ}) e di rispetto a liquefazione (ZR_{LQ}), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità alle NTC2018, punto 7.11.3.4);
- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.1, lettera a), dell'Allegato A della D.C.R. n. 31/2020. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.2.1, punto b), dell'Allegato A della D.C.R. n. 31/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZS_{LQ}) e rispetto alla liquefazione (ZR_{LQ}), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito

delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità alle NTC 2018, punto 7.11.3.4).

7. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S.2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con 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.

Art. 112 - Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione urbanistica nel territorio urbanizzato ed extraurbano - Schede di fattibilità

1. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione alla classificazione di pericolosità geologica e sismica del territorio sono definite nelle schede di fattibilità riportate nell'Allegato 01 alle NTA - Progetti norma - Aree di Trasformazione, oltreché nella Relazione di fattibilità geologica e sismica a supporto del PO.

2. Sono fatte salve le norme maggiormente prescrittive che dovessero essere automaticamente recepite in seguito all'emanazione di nuove direttive di settore sovraordinate e/o per la modifica di quelle attualmente vigenti.

CAPO II – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AL RISCHIO ALLUVIONI

Art. 113 - Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. La fattibilità idraulica è disciplinata dalla L.R. n. 41/18 regolante, in coerenza con il PGRA, la gestione dell'esistente e le trasformazioni compatibili con l'obiettivo di contenimento del rischio entro il livello R2, ivi comprese le misure di tutela dei corsi d'acqua di riferimento ex L.R. n. 79/12 e s.m.i. Gli elementi di pericolosità sono conformemente definiti negli Elabb. Serie I3-I4 di aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC) di PS.

2. Le condizioni di attuazione degli interventi in AT di cui nelle Schede di Fattibilità Idraulica in § 4.3 dell'Elab. I1-01 in relazione agli aspetti idraulici sono definite in base alle seguenti categorie generali di fattibilità, in conformità sostanziale al D.P.G.R. n. 5/R/20 e alle relative Direttive Tecniche di riferimento:

- Fattibilità idraulica con *Normali Vincoli* [FI.NV]: si riferisce alle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali per le quali non sono previste condizioni specifiche definite dalla L.R. n. 41/18 e/o dal PGRA e/o dal PS&PO, essendo in generale sufficiente la garanzia del buon regime delle acque meteoriche
- Fattibilità idraulica con *Condizioni Specifiche* [FI.CS]: si riferisce alle previsioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali per le quali sono previste condizioni specifiche definite dalla L.R. n. 41/18 e/o dal PGRA e/o dal PS&PO. Essa è a sua volta distinta a seconda che le condizioni si riferiscano necessariamente al soggetto di pericolosità (il corso d'acqua) [FI.CSp] o alternativamente al

soggetto di pericolosità e/o all'elemento esposto-vulnerabile (l'intervento) [FI.CSv].

3. La fattibilità è fondata sull'indice di pericolosità I#.# costituito dalla coppia {classe di Pericolosità alluvionale [P#], classe di Magnitudo idraulica [M#]} ex PGRA e L.R. n. 41/18, rispettivamente, e di cui agli Elabb. Serie I4 e PI1 di PS.
4. La disciplina di [PAI] PGRA si applica soltanto alle aree formalmente integrate nel relativo QC dell'Autorità di Distretto Appennino Centrale [Elabb. Serie PI1 e PI2 di PS].
5. Le condizioni di messa in sicurezza e non aggravio verso terzi rispetto ad allagabilità da corsi d'acqua, laddove non diversamente specificato, sono riferite a $Tr=200$ anni, ovvero alluvioni *poco frequenti* ex L.R. n. 41/18 e P2 ex PGRA. Le alluvioni *frequenti* corrispondono a $Tr=50$ anni e P3 del PGRA. Con la dizione *rare* si indicano invece le pericolosità corrispondenti a $Tr>200$ anni.
6. Nella valutazione delle condizioni di autosicurezza, si assume condizione normale e sufficiente la adozione di un franco pari a 0.5-1.0 m sul massimo livello idrico localmente stimato (Elabb. Serie I3-I4 di PS), fermo restando il contenimento del rischio entro il livello R2. In via subordinata e nel caso di dimostrata impossibilità, salvo normativa sovraordinata ed un valore minimo di 0.25 m, può essere derogato al suddetto valore purchè si dimostri che l'insieme delle misure proposte di gestione del rischio siano commisurate all'effettivo livello dello stesso, secondo la classificazione adottata nei PGRA e quanto disposto dalla L.R. n. 41/18 (R2). Tale condizione è attestata da ingegnere idraulico nella certificazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo all'attività edilizia.
7. Nelle aree ove la pericolosità idraulica P3 e P2 non sia definita al livello analitico da adeguati studi idrologico-idraulici, ma soltanto in via preliminare e meramente indicativa su base storico-inventariale e/o geomorfologica, salvo favorevoli evidenze morfologiche, per qualunque trasformazione e/o intervento edilizio disciplinato con condizioni dalla L.R. n. 41/18, gli elementi di pericolosità specifici dovranno essere derivati da studio idrologico-idraulico redatto da ingegnere idraulico in coerenza con il più avanzato QC disponibile e adeguatamente supportato da indagini e rilievi locali. In ogni caso, ovvero sull'intero territorio comunale anche esternamente alla perimetrazione P1, la insussistenza di pericolosità dovrà essere asseverata dal medesimo tecnico secondo criteri di adeguatezza; qualora ricorra l'evidenza, tale asseverazione può essere basata anche soltanto su speditive considerazioni morfologiche su adeguata base cartografica e/o rilievo celerimetrico resa da tecnico abilitato.
8. Nel caso di interventi strutturali determinanti significative variazioni degli elementi di pericolosità da alluvione, esse dovranno essere necessariamente riportate nel quadro conoscitivo del PS con apposita variante e/o automaticamente acquisite in conformità all'aggiornamento del PGRA.
9. In tutte le aree sia su rilievo sia di fondovalle, per quanto riguarda le acque di scorrimento superficiale, dovrà essere particolarmente curata loro canalizzazione ed il loro smaltimento, affinché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare problemi di erosione, dissesto idrogeologico o ristagno. In tutto il perimetro urbanizzato ex L.R. n. 65/14, al fine di contenere e ridurre la pericolosità di dissesto localizzato/diffuso e/o aggravati verso il fondovalle soggetto ad intensa attività di bonifica, causata da inadeguata regimazione dei deflussi idrici meteorici, qualunque

intervento di trasformazione del territorio e/o edilizio oltre la manutenzione, dovrà essere corredato di specifica documentazione tecnica comprovante l'analisi del rischio correlato e delle conseguenti misure di gestione adottate al fine di contenerne l'entità entro il livello R2. A tal fine, saranno da adottarsi, secondo criteri di proporzionalità, adeguatezza e efficacia, misure di autocontenimento dei massimi deflussi meteorici e/o misure di autoprotezione secondo criteri di massima resilienza e non aggravio verso terzi. Per gli interventi di nuova costruzione, salvo dimostrata evidenza di impossibilità e fermo restando il non aggravio, è incentivata l'invarianza idraulica, preferibilmente perseguita secondo criteri di sostenibilità e rispetto ambientale, intesa con riferimento a $Tr=20$ anni. La suddetta documentazione dovrà essere corredata da specifica asseverazione di conformità alle presenti prescrizioni da parte tecnico abilitato che, nei casi di maggiore complessità, dovrà essere ingegnere idraulico.

TITOLO XVII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT

Art. 114 - Aree di trasformazione: disposizioni generali

1. Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” sono indicate le Aree di Trasformazione, di seguito denominate **AT**, le quali rappresentano 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.

2. Ogni **AT** dispone di uno specifico **Progetto Norma**, di seguito denominato **PN**, che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. I **PN** sono riportati nell’allegato 01: Progetti Norma Aree di Trasformazione. Le prescrizioni ed i parametri urbanistici riportati in ciascun **PN** sono prescrittivi e vincolanti. Dello schema grafico allegato a ciascun **PN**, salvo diversa e specifica precisazione riportata nella parte normativa del **PN** stesso, sono vincolanti:

- a) l’individuazione degli accessi;
- b) l’indicazione dell’area edificabile;
- c) l’eventuale suddivisione dei lotti fatta eccezione per gli interventi attuabili tramite Progetto Unitario Convenzionato;
- d) il verde pubblico;
- e) i parcheggi pubblici;
- f) le fasce alberate, le barriere vegetazionali ed il verde alberato.

4. Le **AT** potranno essere attuate senza rispettare le indicazioni contenute nello schema grafico solo in caso di ricorso a Piano Urbanistico Attuativo. Anche in tal caso sono comunque fatte salve le seguenti prescrizioni e parametri di riferimento previsti dalla scheda progetto norma:

- a) Superficie Edificabile (SE);
- b) Superfici a standard richiesti;
- c) Destinazioni d’uso ammesse;
- d) Altezza max;
- e) Numero max. appartamenti.

5. La disposizione di cui al comma 4 non si applica nelle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art.136 del D.lgs 42/04 e in quelle tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 e pertanto qualsiasi variazione alle indicazioni grafiche e prescrittive riportate nell’allegato 01: Progetti Norma Aree di Trasformazione costituisce variante al presente PO.

6. All’interno di ogni area di trasformazione è richiesto obbligatoriamente il rispetto di una superficie permeabile di pertinenza pari almeno al 25% della superficie fondiaria.

7. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell’ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni

paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve, pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

8. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.lgs n.42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142 comma 1 del D.lgs n.42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i coni e i bersagli visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

9. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi prevede:

- a) di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- b) la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'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;
- c) accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche -integrità percettiva-), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.);

10. Gli interventi previsti nelle **AT** potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente PO, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

11. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" 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. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per

rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche, della suddetta ricognizione e dei relativi esiti, comprese eventuali misure progettuali, dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica da parte di professionista di comprovata competenza in materia.

12. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" 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 Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione contiene l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero progetto unitario, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

13. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con sigla **"AT- PA"**, sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

14. Per le Aree di Trasformazione per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

15. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo e Progetto Unitario Convenzionato, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal PO per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

16. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

17. Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) non sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, in alternativa alla cessione gratuita di tali aree (nella misura minima imposta dal DM 1444/68), in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, oltre al pagamento del contributo è ammessa la monetizzazione da parte del privato, che dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo commisurato ai costi di acquisizione delle aree (valore di mercato dell'area).

18. I diritti edificatori disposti dal PO nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni

singola area, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 100 della Legge regionale 65/2014 e successivo regolamento d'attuazione. La compensazione urbanistica definita dall'art. 101 della LR 65/2014, così come la perequazione urbanistica, è ammessa negli ambiti individuati nelle prescrizioni specifiche delle aree di trasformazione.

19. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione fra Comune e proprietari da trasciversi a cura dei proprietari, che contiene l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero piano, le modalità di attuazione, di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, i termini di esecuzione delle stesse, le idonee garanzie finanziarie.

20. L'attuazione degli interventi è condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. Inoltre dovrà essere verificato il rispetto del D.M. 5/11/2001 per le strade urbane classificate locali (categoria F) e il D.M. 19/4/2006 relativamente alle intersezioni e alle relative distanze di visibilità.

21. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono definite nelle schede allegate alle relazioni geologica di fattibilità mentre per gli aspetti idraulici esse sono direttamente riportate nei Progetti Norma

22. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo, in via transitoria e fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

22.bis Nelle AT poste in territorio rurale, fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo sono consentite le attività agricole, con la realizzazione dei soli manufatti temporanei e serre.

23. Il PO prevede le seguenti AT così come definite nell'allegato 01: Progetti Norma Aree di Trasformazione, suddivise per contesto urbano di riferimento:

Cetona:

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

Piazzese:

- 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

Territorio extraurbano:

- ATPUC3.01 – Podere Gamberaio
- ATPUC3.02 – Palazzo Sgarroni
- ATPUC3.03 – Area sportiva Cardete
- ATPUC3.04 – Cantina Fabiani
- ATID3.05 – Servizi pubblici a Piazze
- ATPUC3.06 – Nuova area artigianale a Piazze

24. Tutti gli interventi previsti in attuazione delle disposizioni del presente articolo dovranno:

- a) essere sottoposti al parere di sostenibilità del gestore del Sistema idrico al fine di verificare puntualmente l' idoneità delle reti/impianti e la disponibilità della risorsa idrica;
- b) nel caso in cui sia in previsione il passaggio alla pubblica gestione delle eventuali opere di urbanizzazione realizzate, il progetto delle stesse, comprensivo dei dettagli relativi agli allacci idrici e fognari, deve essere concordato con il gestore del Servizio Idrico Integrato;
- c) nel caso in cui siano individuate interferenze con le strutture in gestione alla Società gestore del Servizio Idrico Integrato, dovrà essere redatto un progetto per la risoluzione delle stesse, che dovrà essere approvato dalla società stessa; i costi per le risoluzioni delle interferenze sono a carico del proponente.

25. Per tutti gli interventi previsti dal presente articolo dovranno essere rispettati gli obblighi previsti dal Dlgs 192/2005 relativo all'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Inoltre dovranno essere rispettate le "prescrizioni minime di fonti rinnovabili", definite dal Dlgs 199/2021 art.26 e dal corrispondente Allegato 3, nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.

26. Gli interventi nel territorio extraurbano sono stati preventivamente sottoposti al parere della Conferenza di Pianificazione e tengono conto delle indicazioni riportate nel verbale del 13.03.2020. Qualsiasi intervento di trasformazione diverso da quelli riportati al comma 23 che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato dovranno essere sottoposti alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, salvo i casi di esclusione (art. 25 comma 2). Tutte le previsioni relative agli interventi esterni al Territorio Urbanizzato dovranno essere verificate nelle successive fasi attuative attraverso specifiche valutazioni di incidenza, anche in considerazione dell'effetto cumulo generato dalle stesse, nei casi in cui possono avere incidenze significative sul sito Natura 2000 ZSC "Monte Cetona", anche se ubicati al suo esterno, come indicato agli artt. 87 e 88 della L.R. 30/2015; i relativi studi di incidenza dovranno contenere anche una valutazione di dettaglio in relazione alle potenziali interferenze delle suddette previsioni con le infrastrutture della Rete Ecologica regionale individuata dal P.I.T. - P.P.R. Nelle successive fasi attuative, gli interventi di recupero e di riqualificazione ambientale relativi a siti, cave e miniere a cielo aperto inattive (gli unici possibili secondo l'art. 46 della Variante al P.S.) dovranno essere oggetto di specifica

valutazione di incidenza ambientale, applicando le disposizioni di cui all'art. 88 della L.R. 30/2015 e della D.G.R. 13/2022.

27. Le previsioni, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, sono dimensionate sulla base dell'allegato 02 alle presenti NTA: "Quadro Previsionale Strategico" per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni stabilite dal Piano Strutturale.

28. Ciascuna area di trasformazione è riferita ad uno specifico morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR, così come riportato nell'allegato 01 alle NTA "Progetti Norma Aree di Trasformazione". In relazione al morfotipo indicato il progetto dovrà tendere ai seguenti obiettivi specifici:

a) TR4: tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata - ATID 1.4; ATID1.5:

- attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica e edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione e attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).

b) TR6: tessuto a tipologie miste - ATID1.3:

- 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)
- c) TR7: tessuto sfrangiato di margine - ATID1.2; ATPUC1.6; PIAZZE: ATPUC2.5; ATPUC2.6; ATPUC2.7; ATPUC2.8:
- 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.
- d) TR8: tessuto lineare - ATID2.1; ATID2.2; ATPUC 2.3:
- 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.

CAPO II – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art. 115 - Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale.

2. Tali aree sono da considerarsi preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e pertanto sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 116 - Disposizioni relative ai vincoli reiterati

1. Per i vincoli decaduti e reiterati con il presente PO, è stabilito il seguente criterio di determinazione dell'indennità ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/01.

2. L'indennità è determinata capitalizzando all'attualità la rendita derivante dal doppio del valore catastale del terreno, desunto dal certificato catastale. Tale concetto può essere riassunto con la seguente formula:

- Indennità= Rendita *5n
- $(1+r)^{5n}$
- dove n sono le annualità
- la Rendita è data dal doppio del valore catastale dell'immobile (2Vcatastale) per il saggio d'interesse legale (r) e cioè:
Rendita=2Vagricolo*r

TITOLO XVIII - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

Art. 117 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: censimento in ambito urbano

1. L'elaborato QC.1: Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è parte integrante del presente PO. Tale elaborato contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.

2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:

- gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
- gli edifici di culto;
- gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.

3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 118 - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche: programma e tipologia degli interventi

1. Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente PO individua le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli "spazi urbani comuni" in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere 'puntuali', che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di del Comune di Cetona.

2. Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.

3. Gli interventi di carattere 'puntuale' necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Cetona sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:

- a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
- b) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori

di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;

- c) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- d) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

PARTE 4 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 119 - Aree interessate dalle previsioni del “Piano di Protezione Civile”

1. Il Comune di Cetona è ricompreso tra i Comuni dotati di Piano Intercomunale di Protezione Civile, approvato con D.C. n. 24 del 7.06.2018 e successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 19 del 05.04.2024 è stato approvato il Piano di Protezione Civile costituito da una sezione relativa alla gestione associata e un'altra di competenza comunale;

2. Ai sensi del comma 4 dell'art.104 della LR 65/2014, il piano comunale di protezione civile di cui alla l.r. 67/2003, costituisce parte integrante del piano operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tale aggiornamento costituisce variante automatica al Piano Operativo.

3. Gli elaborati relativi al Piano di Protezione Civile sono reperibili su: <https://drive.google.com/drive/folders/1jq6BzfC9klwNYhAY4OAhQPtxiDW9zuEM?usp=sharing>.

4. Le aree interessate dal “Piano intercomunale di protezione civile”, così come evidenziate negli elaborati del Piano stesso, devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

5. Salvo diverse disposizioni del “Piano intercomunale di protezione civile”, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente PO, a condizione che non comportino:

- a) alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- b) realizzazione di consistenze edilizie;
- c) installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- d) depositi di merci e materiali a cielo libero;
- e) altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente “Piano comunale di protezione civile”.

6. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

7. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al comma 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo conseguente ad aggiornamenti del “Piano comunale di protezione civile” è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica, ai sensi delle vigenti normative regionali.

Art. 120 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PO

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione, gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente PO possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2. Le limitazioni di cui al comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste presente PO.

Art. 121 - Salvaguardie

1. Ai sensi dell'art.103 della L.R 65/14, dalla data di adozione del presente PO è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute e con le salvaguardie di cui all'art.60 del PSi dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese di cui alla Delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni n. 64 del 18/07/2023 e pubblicato sul BURT n.38 del 20.09.2023.

2. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente PO qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della L.R. 65/14.

3. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente PO.

4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/14.

5. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del PO.

6. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del PS e quella di adozione del presente PO sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione.

7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal PO.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 161 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 121 articoli.