

COMUNE DI
CETONA

Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Urbanistica e Paesaggio

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

Geologia

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

Agronomia

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

luglio 2003

Contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo
e delle norme tecniche relative alle questioni geologiche e idrauliche

Geologia

dott. geol. Stefania Mencacci
dott. geol. Andrea Massi

Idraulica

dott. ing. Lorenzo Castellani

~~luglio 2024~~ giugno 2023

Con evidenziate le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI
IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE APPROVATE
CON D.P.G.R. N. 5/R/2020 E L.R. N. 41/2018, NONCHÉ A SEGUITO DELL'ADOZIONE
DELLA VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PAI DEL BACINO DEL FIUME TEVERE (ART. 9-BIS) E DELLE OSSERVAZIONI
AVANZATE IN FASE DI "POST-ADOZIONE" DA ENTI SOVRAORDINATI E DA PRIVATI

INDICE

| | |
|---|----|
| TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI..... | 5 |
| Art. 1 – Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale..... | 5 |
| Art. 2 – Quadro conoscitivo..... | 6 |
| Art. 3 – Elaborati del Piano Strutturale..... | 7 |
| Art. 4 – Attuazione del Piano Strutturale..... | 10 |
| TITOLO II – Struttura e articolazione del territorio..... | 10 |
| Art. 5 – Subsistemi paesistico ambientali, Subsistemi insediativi, UTOE..... | 10 |
| Art. 6 – Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali..... | 12 |
| Art. 7 – Valutazione degli effetti ambientali..... | 14 |
| TITOLO III - DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI..... | 16 |
| CAPO A – PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLA RISORSA IDRICA..... | 16 |
| Art. 8 – Finalità di salvaguardia..... | 16 |
| Art. 9 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1..... | 17 |
| Art. 10 – Disciplina delle aree sensibili di classe 2..... | 19 |
| Art. 10 bis – Tutela delle acque superficiali e sotterranee..... | 21 |
| CAPO B – AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE, TUTELA DELLA RISORSA IDRICA TERMALE..... | 22 |
| Art. 11 – Prescrizioni per le aree di salvaguardia di opere di captazione destinate al consumo umano..... | 22 |
| Art. 11 bis – Disciplina a tutela dei corpi idrici termali..... | 24 |
| CAPO C – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO..... | 26 |
| Art. 12 – Riferimenti e disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico..... | 26 |
| Art. 13 – Reticolo idrografico della acque superficiali, fasce di rispetto e tutela..... | 27 |
| Art. 14 – Prescrizioni generali per la sostenibilità delle attività antropiche rispetto al ciclo delle acque meteoriche e contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale..... | 31 |
| ART. 15 – Gestione del rischio di alluvioni ex L.R. n. 41/18..... | 34 |
| ART. 15 bis – Disciplina degli interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ex L.R. n. 41/18..... | 35 |
| ART. 15 ter – Disciplina degli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ex L.R. n. 41/18..... | 40 |
| ART. 16 – Aree a pericolosità e rischio ex PGRA UoM Tevere: aspetti generali..... | 40 |
| ART. 16 bis – Aree a pericolosità elevata P3 ex PGRA UoM Tevere..... | 41 |
| ART. 16 ter – Aree a pericolosità media P2 ex PGRA UoM Tevere..... | 43 |
| ART. 16 quater – Aree a pericolosità bassa P1 ex PGRA UoM Tevere..... | 44 |
| ART. 16 quinquies – Aree definite a rischio R4-R1 ex PGRA UoM Tevere..... | 45 |
| ART. 17 - Integrazione delle salvaguardie definite dai piani di assetto idrogeologico di bacino dei fiumi Ombrone e Tevere (articolo abrogato). | 45 |
| CAPO D - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO..... | 45 |
| Art. 18 – Aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4)..... | 46 |
| Art. 18 bis – Aree a pericolosità geologica elevata (G.3)..... | 47 |
| Art. 18 ter – Aree a pericolosità geologica media (G.2)..... | 48 |
| Art. 18 quater – Pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi ai sensi del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere..... | 48 |
| Art. 18 quinquies – Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)..... | 50 |
| Art. 18 sexies – Aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3)..... | 52 |
| Art. 18 septies – Aree a pericolosità sismica locale media (S.2)..... | 54 |
| Art. 18 octies – Prescrizioni generali per il contenimento dell'erosione e per la tutela della stabilità dei suoli..... | 55 |
| TITOLO IV IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO..... | 57 |
| CAPO A – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE..... | 57 |
| Art. 19 – Aree produttive agricole..... | 57 |
| CAPO B – EMERGENZA DEL PAESAGGIO AGRARIO..... | 60 |
| Art. 20 – Tessitura del paesaggio agrario..... | 60 |
| Art. 21 – Aree boscate..... | 63 |

| | | |
|---|--|-----------|
| Art. 22 – Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi | 64 | |
| Art. 23 – Pascoli e arbusteti | 65 | |
| Art. 24 – Rete fluviale e dei corsi d’acqua – Aree golenali e boschi ripariali | 65 | |
| TITOLO V | IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO | 66 |
| CAPO A – DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI | 66 | |
| Art. 25 – Monte Cetona..... | 66 | |
| Art. 26 – La catena dei Poggi..... | 68 | |
| Art. 27 – L’insediamento preistorico di Belverde..... | 69 | |
| Art. 28 – La collina coltivata..... | 70 | |
| Art. 29 – Paesaggio periurbano di alto valore storico - ambientale | 72 | |
| Art. 30 – La piana bonificata..... | 73 | |
| CAPO B – DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI INSEDIATIVI DEI BENI STORICO | | |
| ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO E DELLE LORO PERTINENZE | 75 | |
| Art. 31 - Cetona..... | 75 | |
| Art. 32 - UTOE L’Insediamento Storico..... | 77 | |
| Art. 33 - UTOE L’antiporta del paese..... | 78 | |
| Art. 34 - UTOE Le nuove espansioni..... | 79 | |
| Art. 35 - PIAZZE | 79 | |
| Art. 36 - UTOE Nucleo di Piazze | 81 | |
| Art. 37 - UTOE Tamburino e l’espansione lungo strada | 82 | |
| Art. 38 – UTOE Fossalto | 83 | |
| Art. 39 – Aggregati di edifici | 83 | |
| Art. 40 – Beni storico architettonici del territorio aperto..... | 84 | |
| Art. 41 – Area di pertinenza..... | 86 | |
| Art. 42 – Aree di interesse archeologico..... | 88 | |
| TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE INFRASTRUTTURE..... | 88 | |
| Art. 43 – Attività produttive..... | 88 | |
| Art. 44 – Infrastrutture stradali..... | 90 | |
| Art. 45 – Infrastrutture a rete..... | 91 | |
| Art. 46 – Attività estrattive..... | 92 | |
| TITOLO VII – NORME DI SALVAGUARDIA..... | 93 | |
| Art. 47 – Norme di salvaguardia | 93 | |
| TITOLO VIII – TABELLE E STANDARDS | 96 | |
| Quadro riassuntivo delle quantità..... | 96 | |
| Verifica standards urbanistici..... | 96 | |
| Bilancio prestazionale delle risorse..... | 96 | |

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale

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

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

Il P.S. persegue i seguenti principali obiettivi:

- Tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, acqua, suolo, aria, ecosistemi, ecc. come elementi fondanti e invariante rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione apportata dagli atti di pianificazione;
- Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, intese nella visione olistica del territorio, come intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della Comunità che lo abita;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, con le sue diversità, come elemento fondante del territorio, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante manutenzione del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa;
- Promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura;
- Tutela e valorizzazione del sistema insediativo attraverso operazioni diversificate di recupero, finalizzate alla conservazione del valore urbano e architettonico del patrimonio esistente; alla riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti attraverso operazioni di recupero urbanistico e integrazioni limitate di nuove edificazioni;
- Riconsiderazione e individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.

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

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

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

Il PS individua i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, così come rappresentato nell'elaborato U.12 - Perimetro del territorio urbanizzato.

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

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

All'esterno del Territorio Urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dall'art. 25 della LR 65/2014.

Art. 2 – Quadro conoscitivo

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

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

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

prefissati.

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

- PIT 2014 "Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico", approvato in data 27.03.2015;
- PTCP_2010 "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Siena", approvato con D.C.P. n. 124 del 14.12.2011 e successive varianti approvate con D.C.P. n. 18 del 11.03.2013, D.C.P. n. 69 del 29.07.2013 e D.C.P. n. 6 del 15.02.2016;
- Comune di Cetona, Quadro Conoscitivo della Relazione Programmatica del Piano Strutturale;
- Eurispes, Comunità Montana del Cetona, Qualità della vita nella zona del Cetona, prima parte, Dati di fatto, 1994;
- Piano d'Ambito A.A.T.O. 6 "Ombrone", in riferimento alla tutela della risorsa idrica (L. 36/94, D. L. 152/1999, L. R. 81/95 e L. R. 26/97).

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

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

Art. 3 – Elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- Geologia
 - Relazione geologica *;
 - Tavole serie G01 - Carta geologica in scala 1:10.000 e 1:2.000 *;
 - Tavola serie G02 - Sezioni geologiche in scala 1:10.000 *;
 - Tavole serie G03 - Carta idrogeologica in scala 1:10.000 e 1:2.000 *;
 - Tavole serie G04 - Carta geomorfologica in scala 1:10.000 e 1:2.000 *;
 - Microzonazione Sismica - Relazione illustrativa *;
 - Microzonazione Sismica - Indagini geofisiche integrate di caratterizzazione sismica e propedeutiche alla redazione di cartografie di Microzonazione Sismica MOPS e di pericolosità sismica *;
 - Tavole MS - Carta geologico-tecnica in scala 1:2.000 e 1:5.000 *;

- Tavole MS - Sezioni geologico-tecniche in scala 1:2.000 *;
- Tavole MS - Carta delle indagini per la Microzonazione Sismica in scala 1:2.000 e 1:5.000 *;
- Tavole MS - Carta delle frequenze fondamentali in scala 1:2.000 e 1:5.000 *;
- Tavole MS - Carta delle MOPS in scala 1:2.000 e 1:5.000 *;
- 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;
- Tavole serie PG03 - Carta delle aree sensibili in scala 1:10.000 e 1:2.000.

- Idraulica

- I1-01 Relazione Idrologico-Idraulica
- I1-02 Risultati Modellazione Idrologica
- I1-03 Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua
- I1-04 Allegato Rilievi Celerimetrici - Planimetrie e Profili; n. ...+... tavole, scala 1:100, 1:500, 1:1000 e 1:2000
- 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. 41/2018 - Capoluogo, scala 1:5.000
- I4-02 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/2018 - Piazze, scala 1:5.000
- I4-03 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/2018 - Pod. Gamberaio, scala 1:5.000
- I4-04 Elementi di Pericolosità Idraulica. Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/2018 - Loc. Cardete, scala 1:5.000
- P11-01 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Vigente - Nord, scala 1:10.000
- P11-02 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Vigente - Sud, scala 1:10.000
- P12-01 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Proposto - Podere Gamberaio e Loc. Cardete, scala 1:5.000
- P12-02 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. Proposto - Capoluogo e Piazze, scala 1:5.000

- Agronomia

- Relazione Generale – Indagini Agronomiche *;

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

- Urbanistica

- Relazione Generale *
 - Allegato A – Documento di conformità al PIT e al PTC provinciale
 - Allegato B – Relazione sulle variazioni relative alle Aree di pertinenza
 - Allegato C – Schede relative al patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e del territorio aperto;
- Norme Tecniche di Attuazione;
 - Allegato D – Relazione sulla Valutazione Effetti Ambientali
- Tav. U01* – Vincoli sovraordinati; n° 1 tavola in scala 1:25.000;
- Tav. U02* – Infrastrutture per mobilità; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U03* – Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U04* – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; n° 1 tavola in scala 1:2.000;
- Tav. U05* – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U06* – Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 1 tavola in scala 1:2.000;
- Tav. U06a* – Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U07* – Attuazione dello strumento urbanistico vigente; n° 2 tavole in scala 1:2.000;
- Tav. U08 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U09 – Invarianti strutturali; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U10 – Sistemi paesistico ambientali e insediativi; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi, n° 2 tavole fuori scala:
 - Cetona
 - Piazze
- Tav. U12 – Perimetro del Territorio Urbanizzato

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

Si precisa, inoltre, che le cartografie che hanno subito variazioni rispetto a quelle adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 16.12.2021 riportano sul cartiglio una data

successiva, al fine della loro univoca individuazione.

Art. 4 – Attuazione del Piano Strutturale

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

Indica, attraverso obiettivi, indicazioni e prescrizioni il livello di tutela delle risorse ambientali, le modalità d'uso e di trasformazione degli assetti, i criteri in base ai quali stabilire dimensionamento, localizzazione e regole di intervento a cui dovrà attenersi il Regolamento Urbanistico.

Il P.S. definisce, sulla base degli studi geologici e idraulici, i gradi di pericolosità dei diversi ambiti territoriali, come previsto dal D.P.G.R. n. 5/R/2021 e dalla L.R. n. 41/2018.

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

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 5 – Sistemi paesistico ambientali, Sistemi insediativi, UTOE

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

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

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

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

Nel territorio è stato inoltre individuato il sistema insediativo territoriale, articolato in Sistemi insediativi, a loro volta suddivisi in Unità territoriali organiche elementari, in Aggregati di edifici e in Beni Storico Architettonici del territorio aperto, il tutto rappresentato nelle TAV. U04, U05 e U10.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sistema insediativo è costituito da:

- Subsistema insediativo di Cetona
- UTOE L'insediamento storico
- UTOE L'antiporta del paese
- UTOE Le nuove espansioni
- UTOE Il Boschetto

- Subsistema insediativo di Piazze
- UTOE Nucleo di Piazze
- UTOE Tamburino e l'espansione lungo strada
- UTOE Fossalto
- Aggregati di edifici: Patarnione, Poggio alla Vecchia, Casa Matera, Casa Vecciano, Camporsevoli
- Beni storico architettonici

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

Il Piano Strutturale individua inoltre nel territorio aperto tutti quegli elementi ed assetti del paesaggio agrario che costituiscono testimonianza della cultura materiale dei luoghi e delle comunità insediate, oltrechè garanzia di tutela e difesa degli assetti idrogeologici del suolo.

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

Sono state inoltre individuate nel territorio aree relative soprattutto ad attività produttive; specificamente:

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

Art. 6 – Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali

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

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

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

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

Il Piano individua le seguenti invarianti:

Sistema Insediativo Storico

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

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

Sistema della viabilità

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

Aree boscate

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

Sistema idrografico

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

Formazioni riparie

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

Tessitura agraria a maglia fitta

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

Paesaggio periurbano di alto valore storico ambientale

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

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

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 20 / Titolo V – Il paesaggio e il sistema

insediativo – Capo A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali – Art. 29)

Monte Cetona

(Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo – Capo A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali – Art. 25)

Tratti di percorsi panoramici

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

Insediamiento preistorico di Belverde

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

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

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

Art. 7 – Valutazione degli effetti ambientali

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

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

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

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

In particolare è stata valutata la necessità e irrinunciabilità delle eventuali azioni di trasformazione, oltre alla loro ammissibilità in base alla dotazione e piena efficienza delle necessarie infrastrutture e

dei servizi, intesi soprattutto come approvvigionamento idrico, smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi urbani, disponibilità energetica, sufficiente dotazione di urbanizzazioni e standards urbanistici.

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

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

a) Sensibilità geologica e idrogeologica

- 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;
- Tavole serie PG03 - Carta delle aree sensibili in scala 1:10.000 e 1:2.000.
- I3-01 Pericolosità Idraulica. Quadro Sinottico - Nord, scala 1:10.000
- I3-02 Pericolosità Idraulica. Quadro Sinottico - Sud, scala 1:10.000
- 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 - Podere 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 1:5.000

b) Sensibilità agronomica e ambientale

- Tav. U08 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; 1:5.000;
- Tav. A01 – Carta dell'uso del suolo; 1:5.000.
- Tav. A03 – Carta del rischio di incendio; 1:2.500

c) Sensibilità storica, culturale e paesaggistica

- Tav. U03 – Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; 1:5.000;
- Tav. U04 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; 1:2.000;
- Tav. U05 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; 1:5.000;
- Tav. U09 – Invarianti strutturali; 1:5.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi:
 - Cetona

- Piazze

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

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

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

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

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

- Impedire lo svolgimento di attività inquinanti in prossimità dei corsi d'acqua, con divieti di utilizzo di sostanze inquinanti, in un intorno da definire;
- Individuare provvedimenti per la razionalizzazione degli usi idrici finalizzata al risparmio idrico e al risanamento dell'inquinamento idrico, attraverso la riutilizzazione delle acque reflue, con la realizzazione di reti doppie;
- Consentire l'impiego di acque reflue in agricoltura con limiti precisi di accettabilità per il loro recupero;
- Individuare provvedimenti per limitare le perdite nella rete acquedottistica, attraverso interventi di ripristino e manutenzione;
- Mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- Favorire l'applicazione di specifiche tecnologie costruttive degli edifici finalizzate al risparmio energetico;
- Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

TITOLO III - DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI

CAPO A – PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLA RISORSA IDRICA

Art. 8 – Finalità di salvaguardia

1. Le norme contenute nel presente Titolo prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione degli interventi di modificazione e di trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che extraurbano.

2. 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 P.S.

Art. 9 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Il P.S. 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 G03 e PG03 di P.S., 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 alloggiate 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. 10 – Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Il P.S. 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 P.S., le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
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. 10 bis – 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. ~~2-3~~ - Secondo - ~~Primo~~ 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 acquiccludi 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.

CAPO B – AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE, TUTELA DELLA RISORSA IDRICA TERMALE

Art. 11 – 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, 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 P.S.

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. É 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. 9 e 10;
 - 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 precedenti commi 2, 3 e 4, si applica anche la disciplina dell'art. 9 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.

Art. 11 bis – 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

individuare 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 P.S., 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, ([Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prolievi di acque superficiali e sotterranee e delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico](#)) 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.

CAPO C – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Art. 12 – Riferimenti e disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico

1. Nell'intero territorio comunale la valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica è determinata, con riferimento alla configurazione di stato attuale, in applicazione della disciplina della L.R. n. 41/18 -Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del D.Lgs. 23 febbraio 2010, n. 49 [...] e del D.P.G.R. n. 5/R/20 - Regolamento di attuazione dell'Art. 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (...)-, tenuto conto delle direttive e dei vincoli sovraordinati (in particolare RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, PGRA Appennino Centrale vigenti).
2. Per i corsi d'acqua interni alle aree urbane o le cui esondazioni interferiscono con le aree di trasformazione urbanistica o edilizia, la pericolosità [classi da P3 a P1] è determinata in via analitica per mezzo di specifici studi idrologico-idraulici, ai sensi del del D.P.G.R. n. 5/R/20 e delle correlate Direttive Tecniche (D.G.R. n. 31/20). L'idrografia assunta di riferimento è il reticolo idrografico ex L.R. 79/12 e s.m.i. L'elenco dei corsi d'acqua analizzati è quello di seguito riportato:
 - F.so c.d. di San Francesco a Cetona

- F.so c.d. ~~XXV Aprile~~ Strada Nuova a Cetona
- F.so Gamberaio in Loc. P. Gamberaio
- T. Fossalto a Le Piazze
- F.si vari senza nome in Loc. Cardete

I tratti oggetto di studio sono riportati nelle Tavv. serie I02.

3. Per il territorio comunale extra-urbano non oggetto degli studi analitici di cui ai cc. 2 e 3, la pericolosità idraulica è determinata in via speditiva e con finalità meramente indicativa su base morfologica limitatamente ai soli "ambiti territoriali di fondovalle" ex par. B.4) dell'All. A della D.G.R. n. 31/20 (Tavv. serie I03), demandandone, in ogni caso ed anche esternamente ai suddetti ambiti, la valutazione analitica di dettaglio ai singoli procedimenti di trasformazione territoriale e/o edilizia.

~~Per il territorio comunale non oggetto degli studi analitici di cui ai cc. 2 e 3, la pericolosità idraulica è determinata in via speditiva e con finalità meramente indicativa su base storico-inventariale morfologica secondo i criteri già di c. 4, par. B.4 dell'All. A del D.P.G.R. n. 53/R/11, demandandone la valutazione analitica di dettaglio ai singoli procedimenti di trasformazione territoriale e/o edilizia.~~

4. La perimetrazione delle aree soggette ad inondazione dai corsi d'acqua oggetto di valutazione analitica e le corrispondenti pericolosità ex D.P.G.R. n. 5/R/20 e L.R. n. 41/18 sono riportate nelle Tavv. serie I03 e I04. Ad esse si riferisce la disciplina di cui agli Artt. da 15 a 15 quater.
5. Quali vincoli sovraordinati, alle pericolosità di cui al comma precedente si sovrappongono le pericolosità idrauliche di cui ai vigenti Piani di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Appennino Centrale (UoM Tevere).
6. Le perimetrazioni di pericolosità e rischio idraulico di PGRA D.A.C. [classi da P3 a P1] sono riportate nelle Tavv. serie PI01. Ad essa si riferisce la disciplina di cui agli Artt. da 16 a 16 quinquies, intesa applicabile. Nelle more dell'iter di aggiornamento del PGRA la suddetta disciplina non si applica alle aree di cui alle Tavv. Serie PI02.

Art. 13 – Reticolo idrografico delle acque superficiali, fasce di rispetto e tutela

1. Si definisce "reticolo idrografico" delle acque superficiali l'intero grafo di riferimento della L.R. n. 79/12 e s.m.i. e riportato nelle Tavv. Serie PI01. In caso di difformità con altre cartografie di maggior dettaglio (es. 1:2.000) e/o con l'effettivo stato dei luoghi, si farà riferimento a quest'ultimi.
2. Il PS assume quali corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico ai sensi dell'art. 36 – Lo Statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia della 2. Disciplina del Piano- del PIT 2005-2010, l'insieme degli omologhi insiemi idrografici di PIT e PGRA. Eventuali

successive modifiche di quest'ultimi costituiranno automatici aggiornamenti del reticolo principale di PS.

3. Si definisce reticolo idrografico minore ai medesimi fini di cui al comma precedente, il reticolo idrografico delle acque superficiali di cui al co. 1 non già ricompreso tra il principale di co. 2 ed escluso il marginale di co. 4.
4. è definito reticolo idrografico marginale, il sottoinsieme in generale privo di significative pericolosità dirette, cui sono specificatamente affidate funzioni di protezione dai ristagni, invaso, contenimento dei fenomeni erosivi, depurative ed ecologico-ambientali ed è essenzialmente costituito da scoline, fosse campestri, canali irrigui e simili, permanenti o stagionali, non ricompreso nel "reticolo idrografico" di cui al co. 1
5. Si definiscono fasce di rispetto dei corsi d'acqua le due aree comprese tra le linee generatrici congiungenti i piedi esterni degli argini o, in mancanza, dei cigli di sponda destro e sinistro e le omologhe parallele poste a distanza pari all'ampiezza della fascia. La distanza si intende misurata in proiezione orizzontale e la linea generatrice è individuata secondo quanto definito dall'Allegato D-“Abaco grafico-tipologico per l'individuazione della linea generatrice del buffer relativo ai corpi idrici” dell'Elab. 8B del PIT [D.C.R. n. 37/15]. Nel caso di corsi d'acqua tombati, fatte salve prescrizioni più restrittive dell'Ente proprietario e/o gestore, le distanze vanno intese dal limite più esterno del manufatto di tombamento, ivi compresa l'eventuale fondazione. Conformemente alla normativa sovraordinata vigente, in caso di naturali dinamiche morfologiche, il ciglio di sponda di riferimento è quello più esterno all'asse idrografico rinvenibile in campagna, ancorchè temporaneamente abbandonato. Le distanze devono essere accertate con specifico rilievo celerimetrico di campagna, anche ove riportate in cartografia per mero scopo ricognitivo.
6. Fatte salve disposizioni più restrittive ex R.D. n. 523/1904 e R.D. n. 368/1904 (opere di bonifica), l'ampiezza della fascia di rispetto per i corsi d'acqua principali e minori di cui ai co. 2 e 3 è 10 m. Medesima ampiezza è definita ex L.R. n. 41/18 per l'intero "reticolo idrografico" di co. 1. Per i corsi d'acqua marginali di co. 4 non ricompresi nel reticolo di riferimento ex L.R. n. 79/12, l'ampiezza è 4 m. Fermi restando i principi di contenimento del rischio per pericolosità di orizzonte duecentennale e salvo vincoli sovraordinati (L.R. n. 41/18, R.D. n. 368/1904, ...) il PO potrà prevedere deroghe limitatamente a piantagioni, movimenti terra e manufatti minori.
7. “Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui al co, 1, fatto salvo quanto previsto ai co 8, 9 e 10. ” [Art. 3, co. 1 L.R. n. 41/18].

8. “Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua del reticolo idrografico di cui al co. 1, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al co. 11, sono consentiti i seguenti interventi:
- a) interventi di natura idraulica, quali in particolare:
 - 1) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
 - 2) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
 - 3) rimodellazione della sezione dell’alveo;
 - 4) nuove inalveazioni o rettificazioni dell’alveo.
 - b) reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d’acqua;
 - c) opere finalizzate alla tutela del corso d’acqua e dei corpi idrici sottesi;
 - d) opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del R.D. n. 1775/1933;
 - e) interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
 - f) itinerari ciclopedonali;
 - g) opere di adduzione e restituzione idrica;
 - h) interventi di riqualificazione ambientale” [Art. 3, co. 2 L.R. n. 41/18].
9. “Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua del reticolo idrografico di cui al co. 1, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al co. 11, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell’intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell’involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. Non sono comunque consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d’uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche” [Art. 3, co. 3 L.R. n. 41/18].
10. “Nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua del reticolo idrografico di cui al co. 1, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al co.

11, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati, legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento " [Art. 3, co. 4 L.R. n. 41/18].

11. "Gli interventi di cui ai co. 8, 9 e 10 sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
 - b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e siano compatibili con la presenza di opere idrauliche;
 - c) non interferiscano con la stabilità del fondo e delle sponde;
 - d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
 - e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) il patrimonio edilizio esistente di cui al co. 9 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale" [Art. 3, co. 5 L.R. n. 41/18].
12. "Il rispetto delle condizioni di cui al co. 11 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al medesimo co. 11. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente con le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). L'autorizzazione è rilasciata entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda." [Art. 3, co. 6 L.R. n. 41/18].
13. "Sul patrimonio edilizio esistente di cui ai co. 9 e 10, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche." [Art. 3, co. 7 L.R. n. 41/18].
14. "Gli interventi di cui al co. 8, lettere e) ed f), sono realizzati, nel rispetto delle condizioni di cui al co. 11 e a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali." [Art. 3, co. 8 L.R. n. 41/18].
15. "Le disposizioni di cui ai commi da 7 a 14 non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 12 agosto 2016, n.

60/R (Regolamento in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 28 dicembre 2015 n. 80 "Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idrica e tutela della costa e degli abitati costieri" recante disciplina del rilascio delle concessioni per l'utilizzo del demanio idrico e criteri per la determinazione dei canoni)" [Art. 3, co. 9 L.R. n. 41/18].

16. "Fermo restando quanto previsto all'articolo 115 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), non sono consentite le coperture dei corsi d'acqua insistenti sul demanio idrico, fluviale, lacuale e su tutto il reticolo idrografico di cui al co. 1" [Art. 4, co. 1 L.R. n. 41/18]. Per quanto riguarda i tombamenti esistenti, il PS assume gli indirizzi di progressiva riduzione del rischio di cui all'Art. 4 co. 2 della L.R. n. 41/18.

Art. 14 – Prescrizioni generali per la sostenibilità delle attività antropiche rispetto al ciclo delle acque meteoriche e contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Il PS assume una visione unitaria del ciclo delle acque superficiali e sub-superficiali, riconoscendo esplicitamente le interrelazioni dinamiche tra sistemi di drenaggio urbano ed agricolo, artificiale e naturale, canalizzato e non, in termini sia di pericolosità idraulica sia di sostenibilità e qualità ambientale. Esso riconosce altresì la multifunzionalità idraulica, ecologica -anche ai sensi della D.G.R. n. 1148/02- e paesaggistica dei corsi d'acqua, e su tale presupposto stabilisce interventi specifici, azioni di tutela e criteri gestionali.
2. Le azioni del PS sono prioritariamente mirate a preservazione e/o ripristino e mantenimento nel tempo del corretto equilibrio dei e tra i seguenti sistemi primari di drenaggio superficiale:
 - acque alte collinari
 - acque urbanecon riferimento anche alla tutela dei sistemi vallivi extra comunali.
3. Rispetto al sistema delle acque alte collinari, il PS individua tre criticità cui primariamente il PO dovrà indirizzare gli interventi di riequilibrio:
 - a) aumento delle portate liquide al colmo di piena trasmesse a valle: causa in sé di incremento di pericolosità e concausa della lett. b)
 - b) disequilibrio della dinamica sedimentologica: causa di depauperamento di suolo, di dissesto e perdita di efficienza di sistemi di drenaggio e difesa vallivi
 - c) incertezza manutentiva: fattore causale di instabilità locali, obliterazione di opere idrauliche, perdita di habitat e funzioni ecologiche, pericolosità per ostruzione da accumulo di detriti flottanti in corso di piena e della lett. b)
4. A tal fine il PS dispone i seguenti indirizzi per il PO:
 - Sistemazioni e trasformazioni agrarie: tutti gli interventi che coinvolgono terreno agricolo, senza aumento significativo del grado di impermeabilità preesistente dei suoli (ovvero con

variazione del deflusso medio non superiore al 10%), dovranno garantire almeno il mantenimento dell'assetto ecologico ed idrogeologico locale e di valle preesistente, attraverso:

- a) la non riduzione dei tempi di corrivazione complessivi
- b) l'efficienza del sistema di drenaggio incanalato minuto e/o stagionale [marginale ex Art. 13 co. 4] (scoline, fossetti livellari, fossi di guardia, etc.) misurata in relazione al mantenimento della capacità di invaso minima per ettaro, della capacità di deflusso riferita a bassi tempi di ritorno, della densità spaziale minima correlata alla potenza erosiva della corrente, alla pratica agricola in uso, alle caratteristiche dei terreni interessati ed alle misure protettive di tipo vegetale adottate (cortine arbustive, fascia a terreno saldo inerbito, etc);
- c) l'efficienza del sistema di drenaggio naturale incanalato principale e minore permanente [Art. 13, co. 2 e 3] (fossi, rii, etc.) garantita dalla continuità e non alterazione dei regime e percorsi di deflusso, della stabilità di sponde e fondo alveo e dalla preservazione della funzionalità ecologica della fascia arboreo-arbustiva riparia (criteri di buona pratica agricola, terreno a saldo per almeno 2 m dal ciglio di sponda, ..).

Nei casi di interventi modificatori l'assetto agrario preesistente con importante area coinvolta (es. maggiore di 1 ha) e/o di aumento della superficie equivalente impermeabile (es. maggiore del 10%), delle suddette garanzie dovrà essere dato atto con apposita analisi ambientale ed idrologico-idraulica di dettaglio.

5. Rispetto al sistema delle acque meteoriche urbane, il PS individua le seguenti criticità cui prioritariamente porre rimedio:

- a) eccesso di deflusso scaricato in sistemi vallivi oggetto di bonifica storica, soggetti a naturale difficoltà ed intermittenza di scolo (benché extra-comunali)
- b) mancata separazione delle torbide acque collinari ed incontrollata regimazione delle stesse afferenti in fognatura o viceversa, con conseguenti problematiche di sottodimensionamento, accessibilità, manutenzione e dissesto idrogeologico.

A tal fine -sinergicamente alle altre misure di tutela ambientale previste dalla normativa sovraordinata di settore- il PS dispone i seguenti indirizzi per il PO:

- Obiettivi di sicurezza: contenimento del livello di rischio non oltre la classe media [R2] ai sensi del D.Lgs. n. 49/10. L'orizzonte probabilistico di riferimento per la pericolosità da allagamenti fognari per le aree densamente urbanizzate e/o ad

elevato danno temibile è 10, 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. Fermo restando il principio di non aggravio verso terzi, l'obiettivo sarà perseguito attraverso sia interventi infrastrutturali sulle reti esistenti sia misure di riduzione del danno e aumento della resilienza complessiva (programmi di gestione e manutenzione delle stesse, contenimento dei deflussi e della vulnerabilità, informazione pubblica ed allertamento,)

- Principi: per qualunque trasformazione significativa del territorio incidente su sistemi di drenaggio fragili, deve essere garantita la invarianza almeno idraulica (portate di picco) se non anche idrologica (volumi), intendendo con ciò che le trasformazioni non devono provocare un aggravio rispetto all'ante operam della portata di piena della rete fognaria e del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. Tali prestazioni sono tipicamente ottenibili attraverso due tipologie di accorgimenti tecnici: a) l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e b) la laminazione. In coerenza con il PIT, si assume prioritario il ricorso alla infiltrazione ed alla ritenzione delle acque meteoriche e complementare la compensazione attraverso il potenziamento della capacità di invaso saturabile prima del raggiungimento della sezione di uscita.

Pertanto il PO, in coerenza con la disciplina di PS ed il RE, definirà:

- a. soglie di identificazione dei sistemi idraulici fragili e di significatività degli interventi di trasformazione
 - b. criteri di valutazione della invarianza (es. portate di punta non superiori a 15, 30 l/s/ha_{imp} per tempo di ritorno 20 anni, scostamenti percentuali del volume complessivamente defluito,)
 - c. misure di incentivazione delle tecniche di anti-drenaggio con accumulo, ritenzione filtraggio e dispersione in loco. Alla medesima logica di drenaggio non convenzionale dovrà ispirarsi, ogniqualvolta tecnicamente possibile, anche la progettazione delle opere pubbliche, con particolare riferimento a verde ed infrastrutture connesse alla mobilità. Fatti salvi i diritti di scolo disciplinati dal Codice Civile, sono vietati smaltimenti casuali di acque meteoriche recanti aggravio dei fondi adiacenti.
6. Quale misura preventiva, per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

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

ART. 15 – Gestione del rischio di alluvioni ex L.R. n. 41/18

1. Al fine di ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale nonché per le attività economiche, la disciplina dei diversi usi e trasformazioni del territorio è improntata al rispetto della gestione del rischio di alluvioni di cui al D.Lgs. 49/10, con specifico riferimento allo scenario per alluvioni poco frequenti ossia con tempo di ritorno non inferiore a 200 anni e all'obiettivo del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2.
2. Gli elementi di pericolosità da alluvioni frequenti ossia con tempo di ritorno non inferiore a 50 anni e poco frequenti sono riportati nelle Tavv. serie I03 e I04; nelle Tavv. serie I04 è riportata anche la magnitudo idraulica -"combinazione di battente e velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti"- , ripartita secondo le seguenti classi [Art. 2, co. 1, lett. h), h1), h2) e h3) L.R. n. 41/18]: "
 - moderata: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri
 - severa: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;

- molto severa: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri".

3. "La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale" [Art. 8, co. 1, L.R. n. 41/18].

4. "Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b) opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
 - 1) nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
 - 2) sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento.

Le opere o interventi di cui alla lettera b), sono previste negli strumenti urbanistici e sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

Le opere idrauliche di cui al co 3, lettere a) e b), sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche" [Art. 8, co. 2, 3 e 4, L.R. n. 41/18].

ART. 15 bis – Disciplina degli interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ex
L.R. n. 41/18

1. "Il perimetro del territorio urbanizzato cui si fa riferimento è quello definito dalla l.r. 65/14" [Art. 9, L.R. n. 41/18]. Nei casi incerti si adatterà la disciplina più cautelativa tra quella riportata nel presente articolo e nell'Art. 15 ter.
2. Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti [Art. 10, L.R. n. 41/18]: "
 - I. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzati, neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso:
 - a) ospedali e case di cura;
 - b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla legge regionale 29 dicembre 2003, n. 67 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
 - c) impianti di cui all'allegato VIII, parte seconda del d.lgs. 152/2006.
 - II. le opere di cui al numero I. possono essere realizzate solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a).
 - III. nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non possono essere realizzate le opere o le funzioni di cui al numero I. neanche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento delle destinazioni d'uso. Tali opere o funzioni possono essere realizzate soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito ai co. 3, 4, 5 ed all'Art. 15 ter co. 2".
3. Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti [Art. 11, L.R. n. 41/18]: "
 - I. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a) o b).
 - II. fermo restando quanto disposto dai co. 2, 4 e 5, nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c)
 - III. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a)

IV. nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata e a condizione che non sia superato il rischio medio R2

V. nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, possono essere realizzati volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2".

4. Patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti [Art. 12, L.R. n. 41/18]: "

I. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai numeri II., III., IV., V., VI., VII. e VIII.

II. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c). Il presente punto trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche

III. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree

IV. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'Art. 15, co. 3, lett. d)

V. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'Art. 15, co. 3, lett. d)

VI. nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c)

VII. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a) o b)

VIII. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento".

5. Infrastrutture lineari o a rete [Art. 13, L.R. n. 41/18]: "

I. nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c)

II. nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali

III. l'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali

IV. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

- a) itinerari ciclopeditoni, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
- d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c);
- e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c);
- f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b), c) o d).

V. nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a)

VI. nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali".

6. Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali [Art. 14, L.R. n. 41/18]: "

I. le aree presidiate da sistemi arginali sono aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine. Il limite esterno di tale aree è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica sopra individuata pari a 2 metri, comunque non superiore alla distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine

II. fermo restando quanto stabilito all'Art. 13 co. da 7 a 15, nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni per gli interventi di nuova costruzione sono

previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente".

ART. 15 ter – Disciplina degli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ex L.R. n. 41/18

1. "Le disposizioni del presente capo si applicano agli interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dalla l.r. 65/14" [Art. 15, L.R. n. 41/18], sebbene non ancora definito cartograficamente, nelle more del completo adeguamento degli SS.UU. Nei casi incerti si adatterà la disciplina più cautelativa tra quella riportata nel presente articolo e nell'Art. 15 bis.
2. "Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni dell'Art. 15 bis, co. 2, 3, 4 e 5, ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a) o b). come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c).
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'Art. 15, co. 3, lett. a), b) o c).
6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione" [Art. 16, L.R. n. 41/18].

ART. 16 – Aree a pericolosità e rischio ex PGRA UoM Tevere: aspetti generali

1. Con Delib. n. 7/2015 del C.I. Integrato il 17 dicembre 2015 è stato adottato il PGRA del D.A.C., la cui Relazione Generale ["Prima ipotesi della struttura normativa del Piano di Gestione del rischio idraulico per l'ambito distrettuale"], nelle more della definitiva approvazione, le NTA di riferimento sono quelle ex PAI di cui agli Artt. da 16 bis a 16 quinquies.
2. Il PS ed il PO terranno automaticamente conto di eventuali successivi aggiornamenti del PGRA UoM Tevere, ai sensi delle relative NTA e di D.P.G.R. n. 5/R/20 e L.R. n. 41/18 e s.m.i.
3. Le nuove infrastrutture a rete e le vie di comunicazione che attraversano i corsi d'acqua debbono essere progettate almeno con riferimento alla piena con tempo di ritorno pari a 200

anni, salvo diverse valutazioni in fase di autorizzazione da parte dell'Autorità Idraulica competente limitatamente al reticolo minore e marginale di cui all'Art. 13.

4. "La larghezza della fascia P3 non può essere inferiore a 10 m misurati dal piede esterno dell'argine o, in assenza di questo, dal ciglio superiore di sponda, oppure dal confine demaniale, catastalmente definito, qualora questo risulti più esteso rispetto ai limiti sopra detti" [Art. 4, co. 8 PAI/PGRA].

ART. 16 bis – Aree a pericolosità elevata P3 ex PGRA UoM Tevere

1. Nelle aree a pericolosità elevata P3, riferite a scenari di inondazione con frequenza di accadimento corrispondente a tempi di ritorno minori o uguali di 50 anni, il Piano persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

2. "In tali aree sono ammessi, in via generale:

- interventi edilizi sul patrimonio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamenti
- interventi di demolizione ed interventi comunque volti alla delocalizzazione
- gli interventi sulle infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità.

Gli interventi di cui sopra non possono comportare ampliamenti né modifica delle destinazioni d'uso con incremento del carico antropico.

Per le specifiche applicazioni si fa riferimento agli articoli dei rispettivi PAI che disciplinano le zone inondabili le aree a pericolosità o le fasce comunque individuate con riferimento ad un tempo di ritorno dei fenomeni minore od uguale di 50 anni" [Art. 4 PGRA].

3. Nelle aree di pericolosità elevata P3 riportate nelle Tavv. serie PI02 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 15, tenuto altresì conto delle ulteriori limitazioni di cui all'Art. 28 NTA del PAI Tevere -ancora vigenti ex Art. 4 di PGRA di cui al precedente comma- e che, per comodità di lettura anche dell'Art. 16 ter, si riportano integralmente.

"Nella Fascia A [P3] sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
- 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 manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere

architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico. Gli interventi che comportano almeno una delle seguenti condizioni:

- aumento di volume
- diversa distribuzione dei volumi esistenti
- diversa disposizione delle superfici di sedime
- cambi di destinazione d'uso
- modifiche delle caratteristiche morfologiche delle aree

devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza modifica del deflusso della piena; a tal fine è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità idraulica competente. Questi interventi non possono comunque prevedere volumetrie al di sotto del livello di campagna;

- c) gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;
- d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;
- e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. E' consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

- f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);
 - g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
 - h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;
 - i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
 - j) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - k) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato al PAI "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";
 - l) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
 - m) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33 delle NTA PAI;
 - n) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34 delle NTA PAI;
 - o) [omissis]
 - p) gli interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica, in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento".
4. "È richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'Autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), j), k), l), m), o) del precedente comma 2".

ART. 16 ter – Aree a pericolosità media P2 ex PGRA UoM Tevere

1. Nelle aree a pericolosità media P2, riferite a scenari di inondazione con frequenza di accadimento corrispondente a tempi di ritorno minori o uguali di 200 anni, il PGRA Tevere persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di invaso della piena di riferimento, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. " Nelle aree P2 riportate nelle Tavv. serie PI02, sono ammessi:

a) tutti gli interventi già consentiti nelle aree P3 di cui all'Art. 16 bis anche con ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso;

b) gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore del Piano nelle zone omogenee A, B e D (limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati), nelle zone F (limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza.

Per le specifiche applicazioni si fa riferimento agli articoli dei rispettivi PAI approvati dalle Regioni che disciplinano le zone inondabili, le aree a pericolosità o le fasce comunque individuate con riferimento ad un tempo di ritorno dei fenomeni minore od uguale di 200 anni" [Art. 5 PGRA].

3. Ai sensi dell'Art. 5 di PGRA di cui al precedente comma, in coerenza con l'Art. 29 NTA del PAI Tevere "sono altresì ammessi:

a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti e relative opere di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definite dalle normative vigenti, nonché gli interventi di ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso;

b) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione.

4. "Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al R.D. n. 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente relativamente ai soli casi già previsti dal c. 3 dell'art. 68 bis. In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra per la verifica delle condizioni idrauliche di seguito esposte:

- gli interventi sono realizzati in condizioni di sicurezza idraulica ed in modo da non costituire significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o riduzione delle condizioni di rischio idraulico e coerentemente con la pianificazione degli interventi di Protezione Civile".

ART. 16 quater – Aree a pericolosità bassa P1 ex PGRA UoM Tevere

1. Nelle aree a pericolosità bassa P1, riferite a scenari di inondazione con frequenza di accadimento corrispondente a tempi di ritorno maggiori di 200 anni, il Piano persegue l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza delle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria, da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e

- successive modificazioni e/o integrazioni, di programmi di previsione e prevenzione, nonché dei piani di emergenza, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del Piano
2. I programmi di previsione e prevenzione ed i piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e dei loro territori riguardano tutti i territori individuati come P3, P2, e P1, a tal fine si fa riferimento prioritario alle zone di rischio individuate come R4, R3 e R2 in cui si evidenzia, rispettivamente, la maggiore presenza di pericolo per la pubblica incolumità” [Art. 6 PGRA].

ART. 16 quinquies – Aree definite a rischio R4-R1 ex PGRA UoM Tevere

1. Per le aree a rischio per fenomeni idraulici molto elevato R4 "valgono le limitazioni già elencate all'Art. 16 bis per la zona P3" [Art. 7 PGRA].
2. Per le aree a rischio per fenomeni idraulici elevato R3 "valgono le limitazioni già elencate all'Art. 16 ter per la zona P2" [Art. 8 PGRA].
3. "Gli interventi di difesa idraulica in corrispondenza delle zone R4 e R3 sono dimensionati in funzione della piena con tempo di ritorno pari a 200 anni" [Art. 11 PGRA]
4. "L'autorità competente in materia idraulica svolge compiti di vigilanza sullo stato di rischio delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico attraversanti il reticolo idrografico nelle zone a rischio R4 e/o R3." [Art. 11 PGRA].
5. Per le aree a rischio per fenomeni idraulici medio R2 e basso R1 "valgono le limitazioni già elencate all'Art. 16 quater per la zona P1" [Artt. 9 e 10 PGRA].

ART. 17 - Integrazione delle salvaguardie definite dai piani di assetto idrogeologico di bacino dei fiumi Ombrone e Tevere (articolo abrogato).

CAPO D - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO

Il territorio comunale è distinto in aree a pericolosità geologica e a pericolosità sismica locale, in applicazione delle disposizioni riportate nel D.P.G.R. n. 5/R/2020 - Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. n. 64/2014 (Norme per il governo del territorio).

La Carta delle aree a pericolosità geologica (Tavole serie PG01) riassume le aree omogenee per pericolosità derivante da elementi geologici in senso stretto e da fattori geomorfologici, litologico-tecnici e antropici; essa riporta, come vincolo sovraordinato, anche le perimetrazioni delle aree di rischio ~~da frana~~ minore R2 e delle aree a rischio da frana molto elevato R4 definite dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'ex Autorità di Bacino del Fiume Tevere (~~confluita~~ gestito

~~adesso~~ ~~adesso~~ ~~ne~~ dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale), costituendo elemento di valore prescrittivo ai fini delle condizioni di attuazione degli interventi.

Con Deliberazione n. 30 del 21.12.2022, la suddetta Autorità di Bacino Distrettuale ha adottato, ai sensi degli artt. 66 e 68 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, 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", con effetto immediatamente prescrittivo e vincolante ai fini della fattibilità degli interventi edificatori a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 12 del 16.01.2023.

La Carta delle aree a pericolosità sismica locale (Tavole serie PG02) deriva invece dagli studi di Microzonazione Sismica di livello 1 appositamente eseguiti nelle aree urbanizzate o di specifico interesse ai fini della pianificazione urbanistica, seguendo sempre le direttive tecniche di cui al ~~citato~~ D.P.G.R. n. 5/R/2020; anche la carta di pericolosità sismica, ove presente, costituisce elemento di valore prescrittivo ai fini delle condizioni di attuazione degli interventi.

Art. 18 – Aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione e le aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.

1-2. 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.

Art. 18 bis – Aree a pericolosità geologica elevata (G.3)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione, le 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, le aree interessate da fenomeni di soliflusso e fenomeni erosivi, le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche ed i corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

1.2. 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.

Art. 18 ter – Aree a pericolosità geologica media (G.2)

1. Sono le aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi, le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto ed i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
2. 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.

Art. 18 quater – 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 (Tavole serie PG01) sono state recepite le schede delle aree di rischio 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 applicano rispettivamente i vincoli e le prescrizioni degli artt. 11 e 14 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
3. 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 applicano le previsioni degli artt. 11, 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

4. In conseguenza di quanto sopra, 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, ove pertinenti, anche i vincoli sovraordinati derivanti dalle condizioni di rischio e di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi censite negli elaborati "Atlante delle situazioni di rischio da frana" e "Inventario dei fenomeni franosi" del PAI del Bacino del Fiume Tevere, pubblicati sul sito web dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (attualmente: <https://webgis.abdac.it/portal/home/>).
5. Nelle zone individuate a rischio molto elevato per fenomeni franosi R4, ed in quelle in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis, 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) sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'autorità competente.

6. Nelle zone in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis, è attribuita la fascia di pericolosità da dissesto per fenomeni gravitativi P3, fatto salvo quanto previsto all'art. 4, comma 2 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.

7. Nelle aree individuate a rischio di livello minore per fenomeni franosi R2 ed in quelle in cui, attraverso l'applicazione dei criteri riportati nell'art. 9-bis, 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. 18 ~~sexies-quinquies~~ – Aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

1. Sono le aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici~~Sono le aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie, i terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti e le aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.~~

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4), in sede di piano P.O.operativo, 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.P.C.M. n. 3907/2010. Per tali aree sono individuate le “zone di suscettibilità - ZSFAC” e le “zone di rispetto - ZRFAC” 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.P.C.M. n. 3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle “zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e delle “zone di rispetto a liquefazione - ZRLQ”;
 - 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.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 (ZRFAC) 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 (ZSFAC) 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 (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), 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 (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), 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).

Art. 18 ~~septies-sexies~~ – Aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3)

1. Sono le aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti, le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4 e le aree interessate da instabilità di versante quiescente e relative aree di evoluzione, nonché le aree potenzialmente franose (APF) e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.

~~1. Sono le aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti, le 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, le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4 e le aree interessate da instabilità di versante quiescente e relative aree di evoluzione, nonché le aree potenzialmente franose (APF) e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.~~

2. 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 - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione - ZRLQ";
 - 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.P.C.M. n. 3907/2010.

3. 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.
4. 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 (ZSLQ) e di rispetto a liquefazione (ZRLQ), 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.G.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.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. Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), 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).

Art. 18 ~~eties-septies~~ – Aree a pericolosità sismica locale media (S.2)

1. Sono le 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, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4, le zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi) e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra quelle previste nella classe di pericolosità sismica S.3

~~1. Sono le 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, le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4, le zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi) e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra quelli previsti nella classe di pericolosità sismica S.3.~~

2. 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 herz, 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. 18 ~~novies octies~~ – Prescrizioni generali per il contenimento dell'erosione e per la tutela della stabilità dei suoli

1. Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalla normativa, nazionale, regionale, del PAI e di altri enti sovraordinati, da considerare integralmente recepita, nell'intero territorio comunale, le trasformazioni suscettibili di innescare fenomeni di erosione accelerata o di condizionare la stabilità dei versanti o di ridurre la permeabilità dei terreni sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- aree con presenza di frane puntuali non cartografabili: nelle aree interessate da frane che, per le loro ridotte dimensioni, non risultano ben riproducibili alla scala di rappresentazione cartografica, per quelle che presentano una densità tale da essere difficilmente rappresentabili e per quelle di cui permane un dubbio sulla loro reale estensione (contraddistinte dalla dizione "frane non cartografabili" nelle Tavole serie G04 e PG01), in sede di predisposizione di Piani Attuativi, ovvero dei progetti edilizi, andranno svolte indagini geognostiche 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;

- aree con possibile presenza di cavità sotterranee: per la presenza, nel territorio comunale, di siti archeologici e di cavità antropiche potenzialmente suscettibili di crolli e di interferenze con le opere esistenti e di progetto, i nuovi interventi, ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardano le strutture portanti e/o che alterano l'entità e la distribuzione dei carichi sul terreno, o comunque che possono compromettere la sicurezza statica delle costruzioni, dovranno essere supportati da studi e indagini geognostiche e geofisiche volte alla individuazione di eventuali cavità sotterranee e alla definizione della compatibilità dell'intervento con le risultanze dello studio;
- sbancamenti, scavi, rinterri: tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e/o rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate 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. Dovranno essere esplicitati, ai termini di legge, le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e del D.P.R. n. 120/2017. Fatte salve le norme più restrittive, la verifica della stabilità dei pendii naturali e delle scarpate deve uniformarsi a quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni", emanate con D.M. 17.01.2018 (NTC2018);
- 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 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 sotterranee, sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, e 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;
- 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;

- 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);
- nuovi volumi e manufatti interrati, nonché qualsiasi intervento comportante la realizzazione di scavi ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o 2, come individuate nella Tavole serie PG03 di PS, sono subordinati al rispetto delle condizioni di cui ai precedenti artt. 9 e 10.

TITOLO IV IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

CAPO A – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 19 – Aree produttive agricole

Descrizione

Comprendono tutto il territorio comunale, ad esclusione dei Subsistemi insediativi e delle UTOE, come definiti all'art. 5 delle presenti Norme.

In esse si svolgono le attività riconducibili alla produzione dei beni agricoli o ad essa strettamente legate.

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

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

Sulle aree produttive agricole vige la L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto stabilito dal PTC provinciale e dalle presenti Norme, specificate e limitate dalle indicazioni e prescrizioni contenute al Titolo IV – CAPO B Emergenze del Paesaggio Agrario e al TITOLO V – CAPO A Disciplina dei Subsistemi paesistico ambientali.

Obiettivi

- Mantenimento e sviluppo della attività agricola come strumento necessario alla tutela del paesaggio e del territorio, alla riproducibilità delle risorse e alla garanzia di presidio e manutenzione degli assetti idrogeologici del suolo;
- Sviluppo delle attività connesse a quella agricola, di tipo turistico ricettivo, quale ulteriore possibilità di mantenimento e consolidamento del presidio antropico del territorio;

- Massimo recupero del patrimonio edilizio esistente con finalità legate alla conduzione dei fondi e alle attività integrative dell'agricoltura;
- Tutela delle emergenze del paesaggio agrario, con particolare attenzione al mantenimento delle tessiture agrarie tradizionali e agli elementi più caratterizzanti del territorio;
- Ricerca del migliore equilibrio e della compatibilità tra nuovo edificato e caratteri paesistico – ambientali;
- Ricerca di compatibilità tra le esigenze edificatorie delle proprietà che non raggiungono i minimi aziendali e le necessità di tutelare i caratteri paesistico – ambientali del territorio.

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

In particolare dovrà:

- Definire gli interventi ammissibili in zona agricola, specificando quegli ammessi nelle zone a prevalente e quegli ammessi nelle zone ad esclusiva funzione agricola. Inoltre specificherà gli interventi consentiti nel caso che le aziende raggiungano o non raggiungano i previsti minimi aziendali.

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

- Nelle Zone a prevalente funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiarie minime, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi), serre provvisorie e precarie;
 - Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze, strutture a servizio del fondo, strutture per attività connesse alla attività agricola così come specificate ai punti seguenti.
- Nelle Zone ad esclusiva funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiarie minime, sono ammessi i seguenti interventi:
 - Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi) limitatamente alle strutture agrituristiche e ricettive esistenti, serre provvisorie e precarie, serre permanenti;

- Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze e strutture a servizio del fondo.
- Le attività connesse a quelle agricole di cui all'art. 1 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni, e di cui al D. L. 18.05.2001 n° 228, sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio. Si suddividono in:
 - a. Attività di servizio all'agricoltura per le quali si intendono attività artigianali e commerciali strettamente connesse all'agricoltura, come luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio;
 - b. Attività di fruizione del territorio agricolo nel tempo libero e compatibili con l'attività agricola per le quali si intendono quelle attività legate alla ristorazione e accoglienza compatibili con le strutture edilizie esistenti. Più esattamente tali strutture sono riferibili a piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, case vacanza, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine e maneggi).
- Le attività di cui ai punti a) e b) si attuano solo mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

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

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

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

Il R.U. dovrà:

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

CAPO B – EMERGENZA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Art. 20 – Tessitura del paesaggio agrario

Definizione

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

Tale insieme di elementi è costituito da:

- Sistemazioni idraulico – agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, etc.);
- Forme e dimensioni dei campi;
- Rete scolante, solcature;
- Colture arboree;

- Piante arboree non colturali e siepi vive;
- Viabilità campestre.

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

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

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

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

Obiettivi

- Zone a maglia fitta:

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

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

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

- Zone a maglia media:

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

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

- Zone a maglia larga:

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

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- La redazione dei P.M.A.A. dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario;
- Tali caratteri ed elementi dovranno essere tutelati e conservati;
- I P.M.A.A. dovranno essere predisposti perseguendo gli obiettivi delineati ai punti precedenti;
- Tali caratteri ed elementi del paesaggio agrario dovranno essere riconosciuti e tutelati anche all'interno dei Subsistemi insediativi e delle UTOE, così da applicare, anche a quegli ambiti che non saranno oggetto di trasformazioni la disciplina relativa alla tessitura del paesaggio agrario.

- Ogni ulteriore modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico - ambientale.

Art. 21 – Aree boscate

Definizione

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

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata ciò che è definito tale nella L.R. n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni e al suo regolamento attuativo D.P.G.R. n. 48/R/2000 e successive modifiche e integrazioni.

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

Interventi vietati

- La riduzione del bosco ad altra qualità colturale, salva la ripulitura di un ex seminativo su cui si sia eventualmente sviluppato un inizio di rinnovazione di specie forestali, dietro valutazione dei competenti organi (Amm.ne Prov.le, Ufficio del Vincolo Forestale);
- La trasformazione in alto fusto di cedui che non presentino le adeguate garanzie di successo, verificate dalle competenti autorità forestali;
- La trasformazione dei boschi di alto fusto già affermati in ceduo, salvo evidenti necessità di ordine fitoiatrico;
- La distruzione o il danneggiamento delle emergenze vegetazionali di particolare valore;
- Il campeggio salvo che nelle aree autorizzate;
- Rimboschimento con specie forestali non caratteristiche del territorio;
- L'abbattimento nel taglio di utilizzazione dei cedui, di singole piante di rilevanti

dimensioni (circonferenza misurata a ml. 1,50 da terra, di ml.1.00) ed età superiore ad almeno 3 volte il turno del ceduo dato il particolare valore che viene riconosciuto a questi esemplari. Eccezione a questa norma è costituita da esigenze di carattere fitosanitario e nel caso di presenza di numerosi esemplari di notevoli dimensioni, che potranno essere abbattuti in parte, secondo le indicazioni che fornirà l'Autorità forestale (ad es. abbattimento di una pianta su tre presenti);

- Il taglio irrazionale del ceduo realizzato solo nelle piccole aree ove si concentra la maggiore produzione legnosa, tralasciando limitrofe aree ove la vegetazione presenta scarso interesse economico, non realizzando quindi tagli continui per una adeguata e ben definita area;
- Qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorché percorsi dal fuoco, salvo i casi previsti dalla L.R. 39/2000.

Interventi consigliati

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

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

Art. 22 – Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi

Definizione

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

Tali fenomeni sono rilevabili nella Tav.U08.

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

Obiettivi e prescrizioni

- Tutela di questi fenomeni nelle loro dinamiche naturali, evitando alterazioni e rimodellamenti, escavazioni e riduzione dei perimetri, manomissione e alterazioni della vegetazione esistente;
- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

Art. 23 – Pascoli e arbusteti

Definizione

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

Obiettivi

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

Prescrizioni

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

Art. 24 – Rete fluviale e dei corsi d'acqua – Aree golenali e boschi ripariali

Definizione e obiettivi

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

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

Prescrizioni

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

TITOLO V IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO A – DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI

Art. 25 – Monte Cetona

Descrizione

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

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

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

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

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

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

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

Art. 26 – La catena dei Poggi

Descrizione

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

La crisi di questa economia agricola, legata anche al bosco, ha determinato, grazie anche alla

spesso alta qualità degli edifici, una diffusa riconversione in residenze e attività agrituristiche. In questa fascia si trovano emergenze storico – paesaggistiche di notevole importanza e rilevanza quali Fighine, Camporsevoli e il complesso conventuale di San Francesco, nei pressi di Cetona.

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
- Il R.U. definirà le modalità di costruzione degli annessi per proprietà che non costituiscono azienda agricola, con i massimi dimensionali indicati nelle "Prescrizioni e indicazioni per il R.U." del precedente art.19

Art. 27 – L'insediamento preistorico di Belverde

Descrizione

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

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

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

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

Art. 28 – La collina coltivata

Descrizione

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

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

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

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

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

finalizzata ad attività turistico – culturali.

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in contiguità a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
- Sarà possibile costruire tale edifici non in contiguità dei centri aziendali esistenti solo a condizione che, sulla base di una dettagliata ed esauriente documentazione, si dimostri che la soluzione proposta è migliore e più compatibile sotto il profilo paesistico – ambientale. Il R.U. predisporrà una nuova normativa finalizzata alla redazione di una adeguata documentazione progettuale.
- Per le UTOE Benefizio e Palazzolo si individuano i seguenti incrementi massimi di edificazione:
 - Benefizio: Snp = mq. 100
 - Palazzolo: Snp = mq. 100

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

planimetrica che ha da sempre regolato l'insediamento colonico di questi territori.

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

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

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

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

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

Art. 29 – Paesaggio periurbano di alto valore storico - ambientale

Descrizione

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

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

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

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

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

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

All'interno del subsistema si trova l'UTOE Il Boschetto per la quale è stata predisposta una variante allo strumento urbanistico vigente al fine di riconvertire morfologicamente e funzionalmente a residenze alcuni edifici a destinazione agricola non più utilizzati.

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

Art. 30 – La piana bonificata

Descrizione

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

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

dalle colline sovrastanti.

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

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

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

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

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

Tutti gli interventi di trasformazione, quali recupero dell'esistente, nuova edificazione, sistemazioni

esterne, adeguamenti infrastrutturali (approvvigionamento idrico, elettrico, depurazione reflui, viabilità ecc.), dovranno essere contenuti ed equilibrati alle esigenze, oltre che risultare compatibili ed organici con il contesto paesistico e ambientale.

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

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

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

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

Art. 31 - Cetona

Descrizione

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

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

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

L'intervento di edificazione attualmente in atto nella zona de "La Madonna" appare più finalizzato

ad una domanda turistica che residenziale in senso permanente.

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

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

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

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

Obiettivi

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

- Mantenere alto il livello qualitativo della conservazione dei tessuti edilizi storici e dei relativi spazi aperti attraverso operazioni di restauro e recupero dell'esistente improntati alle migliori tecniche del restauro conservativo;
- Tutelare il tessuto agricolo a maglia fitta che circonda l'agglomerato urbano attraverso la conservazione del patrimonio edilizio e naturale e del contesto figurativo agricolo ambientale;
- Recupero e valorizzazione dello spazio pubblico della piazza Garibaldi attraverso azioni di miglioramento dell'aspetto estetico e regolazione del traffico veicolare con allontanamento dell'attuale parcheggio;
- Consolidamento strutturale e funzionale del tessuto edilizio posto tra Palazzuolo e il Parco Fabietti attraverso azioni di recupero dei fabbricati, riconversione e addensamento di alcune funzioni, in un quadro di nuovi equilibri tra residenza, servizi e attrezzature commerciali e turistico – ricettive;
- Finalizzazione di ogni azione di nuova edificazione al miglioramento e alla definizione degli insediamenti esistenti, dimensionata al reale fabbisogno abitativo e ad uno sviluppo economico basato sulla sostenibilità e riproducibilità delle risorse principali;
- Riqualficazione delle espansioni recenti con completamento e ricucitura dei tessuti edilizi più disarticolati, integrazione delle funzioni e superamento della monofunzionalità. Riorganizzazione della rete viaria e del sistema dei movimenti. Consolidamento della

struttura urbanistica delle varie parti attraverso una verifica delle dotazioni di spazio pubblico e integrazione con le attrezzature e i servizi urbani. Ridefinizione dei margini tra edificato e spazio aperto in funzione di una migliore lettura dei rapporti tra campagna e zone edificate e di una riattivazione delle relazioni scomparse;

- Subordinazione di ogni azione di trasformazione del territorio all'esistenza di sufficienti dotazioni di risorse, servizi e infrastrutture urbane.

Art. 32 - UTOE L'Insediamento Storico

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
- Assicurare la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici esistenti e dei relativi spazi aperti e tutelare i loro caratteri architettonici e decorativi, favorendo l'insediamento di piccole attività commerciali e di servizio, anche legate al turismo, ad integrazione della residenza, al fine di ridistribuire e riequilibrare funzioni attualmente concentrate esclusivamente attorno alla piazza Garibaldi.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
 - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
 - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
 - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
 - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
 - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con

forme e materiali costruttivi originari.

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

Art. 33 - UTOE L'antiporta del paese

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Riqualificazione degli edifici lungo il tratto della viabilità provinciale posti tra Palazzuolo e il Parco Fabietti, attraverso l'individuazione di ambiti destinati ad operazioni di recupero funzionale che prevedano un potenziamento ed una migliore integrazione tra attività residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettive.
- Riqualificazione dei fronti strada e dello spazio pubblico relativo attraverso l'individuazione di operazioni edilizie di manutenzione, restauro e ristrutturazione, ridisegno dei tratti stradali, dei marciapiedi, della illuminazione pubblica e degli spazi liberi interstiziali.
- Completamento, attraverso limitate operazioni di nuova edificazione, del tessuto edilizio esistente al fine di un complessivo innalzamento della qualità urbana e di una migliore integrazione di attività e funzioni.
- Riqualificazione dell'ambito costituito dalla scuola e dal campo sportivo attraverso indicazioni normative e progettuali finalizzate ad un miglioramento funzionale dello spazio pubblico, della sua conformazione spaziale e della accessibilità, oltre alla realizzazione di opportuni collegamenti con le nuove espansioni edilizie. Ciò comporterà una

riconfigurazione delle aree attualmente destinate a parcheggi e a campo sportivo, soprattutto nel caso di un suo trasferimento in altro luogo. In questo caso l'azione di riqualificazione potrà prevedere anche limitati interventi di nuova edificazione, sulla base di un piano attuativo di iniziativa comunale.

Art. 34 - UTOE Le nuove espansioni

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Consolidamento e integrazione degli insediamenti esistenti di più recente formazione attraverso l'individuazione di equilibrate azioni di nuova edificazione a completamento dell'esistente, finalizzate alla generale riqualificazione ambientale e all'integrazione dei servizi e delle urbanizzazioni. A tal fine il Regolamento Urbanistico individuerà le aree di intervento e predisporrà una normativa basata non soltanto su prescrizioni numerali quantitative ma anche morfologico relazionali per meglio specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualificazione urbana che si pone alla base di ogni azione di trasformazione;
- Sarà individuato un sistema di spazi di connessione che, attraverso operazioni di completamento e riprogettazione, consentano un migliore collegamento tra le diverse parti e le nuove espansioni e il centro storico;
- Il P.S. fa propria la scelta dell'Amministrazione Comunale dell'area destinata a Stazione Ecologica;
- Il R.U. individuerà l'area per una eventuale espansione del Cimitero comunale e dei necessari parcheggi.

Art. 35 - PIAZZE

Descrizione

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

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

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

In questa parte del centro si concentra la maggior parte delle attività esistenti anche se sono evidenti alcune difficoltà legate alla mobilità pedonale. Di fatto la funzione di centro urbano è

coperta dallo spazio attorno alla chiesa, al monumento ai caduti e al parcheggio limitrofo.

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

Alcuni vecchi edifici sono abbandonati o sotto utilizzati.

Lungo la via del Tamburino si è formato un debole tessuto edilizio, spontaneamente sorto lungo il tessuto stradale con poche attività commerciali e una notevole eterogeneità di edificazione. La discontinuità e la mancanza di identità dei luoghi si traduce nella sensazione di una debole consistenza urbana.

L'incrocio tra la strada del Polacco e la via del Tamburino segna uno dei due ingressi al paese, connotato da due edifici compatti caratterizzati da un certo carattere architettonico. In questo punto sorgono anche due ville di una qualche qualità, con parchi e giardini particolarmente curati.

Nella zona a monte della strada del Polacco si è concentrata la maggiore espansione edilizia degli ultimi anni.

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

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

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

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

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

Obiettivi

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

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

Art. 36 - UTOE Nucleo di Piazze

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Recuperare il tessuto di più antica formazione attraverso interventi di restauro e ristrutturazione edilizia che mirino al consolidamento fisico strutturale e architettonico dell'area centrale di Piazze con possibilità di inserimento per nuove attività e funzioni di tipo commerciale e terziario, finalizzato anche al turismo.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
 - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti a schedatura e conseguente intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
 - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
 - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e

utilizzo dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;

- Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
 - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- Riqualficazione degli spazi pubblici attorno alla chiesa di S. Lazzaro attraverso indicazioni normative e progettuali finalizzate alla redazione di un progetto complessivo di ridisegno che valorizzi la centralità di quello spazio migliorandone il livello di pedonalizzazione e razionalizzando il sistema dei movimenti e della sosta.
 - Riaggregazione e riconnessione tra le diverse parti delle nuove espansioni attraverso il riconoscimento di un nuovo sistema di spazi pubblici integrato con nuovi tessuti di completamento, finalizzato complessivamente ad un generale miglioramento dell'ambiente costruito, a rafforzamento delle attività, funzioni e dotazione di servizi oltre che al miglioramento delle connessioni con la parte più antica dell'insediamento.
 - Linee e contenuti per una progettazione tesa alla nuova configurazione delle aree costituenti lo spazio centrale pubblico di Piazza.
 - Consolidamento e integrazione degli insediamenti esistenti di più recente formazione attraverso l'individuazione di limitate azioni di nuova edificazione a completamento dell'esistente, finalizzate alla generale riqualficazione ambientale e all'integrazione dei servizi e delle urbanizzazioni. A tal fine il Regolamento Urbanistico predisporrà una normativa non solo numerale quantitativa ma anche morfologico relazionale per meglio specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualficazione urbana che sta alla base di ogni azione di trasformazione.

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- Riaggregazione del tessuto vario e disorganico formatosi lungo la strada, attraverso azioni di completamento e consolidamento dei tessuti edilizi, il loro miglioramento

qualitativo, la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione ed attività.

- Individuazione di linee e contenuti per un nuovo sistema di spazi pubblici finalizzato al miglioramento dell'accessibilità, soprattutto pedonale, e alla sosta dei veicoli.
- Riqualficazione degli edifici sul fronte strada attraverso il potenziamento e una migliore integrazione tra le diverse attività e funzioni.
- Individuazione di un'area di dimensioni contenute destinata alle attività produttive fortemente integrata con l'insediamento esistente e la fascia verde del Fossalto.
- Individuazione di un'area destinata a stazione ecologica all'interno della ex discarica.

Art. 38 – UTOE Fossalto

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

- Messa in sicurezza dell'intero tratto del torrente Fossalto e progetto di riqualficazione ambientale della fascia naturale degli argini con sistemazione e ripristino della vegetazione riparia, realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e di attraversamento.
- Linee e contenuti di un progetto complessivo di riqualficazione dell'area dedicata a spazi per il tempo libero e per l'attività sportiva, con possibile edificazione di piccoli impianti ed attrezzature, sistema di percorsi, prevalentemente pedonali e ciclabili, di aree a parcheggio integrate nell'ambiente naturale tali da costituire, nell'insieme, una fascia di connettivazione e collegamento tra le diverse parti che costituiscono l'insediamento di Piazze.
- Eventuale riconversione dei volumi esistenti da normare con il R.U.

Art. 39 – Aggregati di edifici

Descrizione

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

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

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

Obiettivi

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

Tale conoscenza consente di focalizzare l'obiettivo principale della conservazione architettonica e

materica degli edifici, garantendo con l'individuazione di specifiche aree di pertinenza la tutela del rapporto tra complesso edificato e campagna.

Prescrizioni e indicazioni

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

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

Art. 40 – Beni storico architettonici del territorio aperto

Descrizione

Si tratta di edifici e piccoli complessi edificati, localizzati nel territorio agricolo, rilevanti per il loro

valore architettonico, storico e paesaggistico.

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

Obiettivi

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

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

Prescrizioni e indicazioni

- Sulla base della schedatura che fa parte del quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- In sede di Regolamento Urbanistico sarà possibile approfondire e modificare il contenuto conoscitivo di quelle schede che in modo motivato e oggettivo presentino elementi contraddittori nelle informazioni, erronea individuazione degli edifici ed eventuale impropria valutazione del gradiente di valore.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
 - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
 - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
 - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
 - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze e balconi;
 - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

Art. 41 – Area di pertinenza

Descrizione

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

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

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni

- Il R.U. dovrà sviluppare una normativa che consenta di raggiungere gli obiettivi di cui al punto precedente;
- Sulla base delle indicazioni del PTCP il Piano Strutturale individua in modo diversificato le Aree di pertinenza, sulla base del riconoscimento di differenti gradi di sensibilità ambientale, dovuti a ben identificabili rapporti tra edificato e contesto agricolo; dal valore intrinseco degli immobili ed al loro stretto legame con l'intorno; alla particolare posizione di dominanza degli edificati rispetto al paesaggio circostante; alla presenza eventuale di situazioni di degrado. In ragione di quanto sopra esposto il P. S. individua le seguenti Aree di pertinenza:

- a) AP.C.U. – Area di pertinenza dei centri urbani;

- b) AP.1 – Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici;
- c) AP.2 - Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici.

a) AP.C.U.

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

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

b) AP.1

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

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

c) AP.2

Tale area di pertinenza è relativa agli aggregati di edifici e ai beni storico architettonici di minore rilevanza paesistica o per la presenza di notevoli alterazioni del tessuto edilizio e/o per via di una forte attività agricola ivi insediata.

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

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

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

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

sono parte.

Art. 42 – Aree di interesse archeologico

Definizione

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

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

Obiettivi

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

Indirizzi e prescrizioni

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

TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE INFRASTRUTTURE

Art. 43 – Attività produttive

Descrizioni e obiettivi

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

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

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

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

- Cantina loc. Fabiani

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

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

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

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

Prescrizioni e indicazioni per il R.U.

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

- Per l'UTOE Gamberaio si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico (mq 1.700) con un ulteriore ampliamento di mq. 500 per complessivi mq. 2.200.
- Per l'UTOE Le Cardete si prevede un insediamento complessivamente dimensionato in mq. 12.000 di superficie coperta massima.
- Per l'UTOE Cantina Sociale si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico pari a ulteriori mq. 3.700. (rispetto all'esistente)
- Per l'UTOE Cantina in Loc. Fabiani si confermano le quantità dell'attuale strumento urbanistico pari a ulteriori mq. 1.500. (rispetto all'esistente)
- Per l'UTOE ex Tabacchificio ATLA si prevede, nel caso di una riconversione a residenza, un recupero della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 20%; nel caso di una riconversione ad attività produttive e/o commerciali, un recupero della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 50%.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 44 – Infrastrutture stradali

Descrizione

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

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

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

Obiettivi

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

Prescrizioni e indicazioni

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

Art. 45 – Infrastrutture a rete

Descrizione

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

Tali infrastrutture sono riportate schematicamente nelle Tavv.U06 – U06a*).

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

Obiettivi

- Ogni intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo è subordinato alla presenza di un'adeguata rete infrastrutturale che assicuri una sufficiente dotazione idrica, garantisca il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale per mezzo di impianti di depurazione;

- Le reti tecnologiche esistenti dovranno essere verificate nella loro efficienza e completate nei loro tracciati fino alla definitiva opera di depurazione;
- Il P.S. persegue l'obiettivo del massimo risparmio idrico a fini potabili attraverso la razionalizzazione dei consumi, evitando gli sprechi e differenziando la qualità delle acque a seconda degli usi;
- Il P.S. persegue l'obiettivo di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti di radio
 - comunicazione e degli elettrodotti coerentemente con il disposto della L. R. 6/04/2000 n° 54 e degli indirizzi del PTCP.

Prescrizioni e indicazioni

- Il R.U. indicherà le modalità per favorire risparmi e razionalizzazione dell'uso delle risorse idropotabili;
- Il R.U. darà indicazioni al fine di predisporre i necessari progetti di valutazione di impatto ambientale per la realizzazione di infrastrutture e sistemi di distribuzione di energia, a scala sovracomunale;
- Il R.U. riconoscerà, facendolo proprie, le eventuali modifiche e adeguamenti alla Centrale del Metanodotto Nazionale;
- Il P.S. facendo propria la specifica variante di PRG del Comune di Cetona per la localizzazione di "Impianti di pubblico interesse destinati alle telecomunicazioni", in località "Il Varco", prescrive che il R.U. dia indicazioni per il riordino e la riqualificazione dell'area, anche mediante la possibilità di un intervento di iniziativa pubblica.

Art. 46 – Attività estrattive

Descrizione

Nel territorio comunale non sono presenti cave attive; inoltre, dall'analisi della cartografia relativa al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. n. 47 del 21.07.2020, risulta che nel territorio non sono presenti neppure aree di giacimento e/o di giacimento potenziale.
Nella Carta geomorfologica del P.S. (Tavole serie G04) è stata invece recepita, con apposito simbolo grafico, la ricognizione dei siti inattivi di cui all'elaborato QC10 del PRC, in conformità all'art. 22, comma 8, della Disciplina di Piano.

Obiettivi

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; tale aspetto verrà ribadito nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.

~~o l'ampliamento di quelle esistenti al di fuori di quanto previsto dal P.R.A.E., approvato con Del. C.R. n° 200/95 e successive modificazioni.~~

~~In attesa della approvazione del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (P.A.E.R.P.), il P. S. recepisce gli obiettivi esplicitati all'art. 01, comma 2 e 4, delle Norme del P.T.C. Provinciale.~~

~~————— Prescrizioni e indicazioni~~

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

TITOLO VII – NORME DI SALVAGUARDIA

Art. 47 – Norme di salvaguardia

In attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 33 della L. R. 5/95 si applicano:

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

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

- Interventi di espansione edilizia residenziale, produttiva e turistico ricettiva subordinati a specifici strumenti di attuazione.
- Interventi di realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non siano limitati a semplici interventi di miglioramento e adeguamento tecnico – funzionale.

- Cambio di destinazione degli annessi agricoli isolati di volumetria inferiore a mc. 200, ad esclusione di quelli che costituiscono pertinenze e volumi secondari di unità abitative esistenti.
- Interventi di realizzazione di strutture pertinenziali sportive per il tempo libero ad esclusione delle piscine così come regolamentate dal "Piano di coordinamento degli elementi che determinano la qualità visiva urbana" 2° parte art. 6 approvato con D.C.C. n° 7 del 07.02.2003.
- Interventi di ristrutturazione urbanistica, all'interno della zona omogenea A1 (centro storico di Cetona capoluogo) previste dallo strumento urbanistico vigente.
- Per quanto riguarda gli edifici oggetto di schedatura di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti interventi:
 1. Edificio monumentale o di rilevante valore architettonico, tipologico storico e ambientale: sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo così come previsto all'art. 4 lettera c) L. R. 52/99 (e succ. modifiche e integr.);
 2. Edificio di valore architettonico tipologico e ambientale: sono consentiti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto all'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) 2) 3) e fatta salva la possibilità di recuperare, compatibilmente con le norme tecniche di attuazione del P. S. e comunque all'interno dell'area di pertinenza, i volumi risultanti dalla demolizione di eventuali superfetazioni. Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio;
 3. Edificio di minor valore architettonico tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originari: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dall'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) e 3). Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio;
- Edificio di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto all'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 (e succ. modif. e integr.) con esclusione degli interventi di cui al punto 3).
- E' fatta salva la normativa vigente relativa a edifici già oggetto di variante ai sensi della ex Legge Regionale 59/80 non compresi nella schedatura del P.S.

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

TITOLO VIII – TABELLE E STANDARDS

Quadro riassuntivo delle quantità

Verifica standards urbanistici

Bilancio prestazionale delle risorse

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE, FAMIGLIE E POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE – 2001
CETONA

| Località | Abitazioni occupate e non occupate | | Famiglie stabilmente residenti | | Percentuale fra famiglie stab. residenti e totale abitazioni | Popolazione residente ¹ | |
|---|------------------------------------|------|--------------------------------|------|--|------------------------------------|------|
| | | | | | | | |
| Cetona UTOE 1.1 (l'insediamento storico) | 488 | | 228 | | 46,7 % | 444 | |
| Cetona UTOE 1.2 UTOE 1.3 (l'antiporta del paese e le nuove espansioni) | 376 | | 334 | | 88,8 % | 848 | |
| CETONA (totale) | 864 | 864 | 562 | 562 | 65,0 % | 1292 | 1292 |
| Piazze UTOE 2.1 (Nucleo di Piazze) | 208 | | 168 | | 80,7 % | 432 | |
| Piazze UTOE 2.2 (Tamburino e le espansioni lungo la strada) | 140 | | 116 | | 82,8 % | 295 | |
| PIAZZE (totale) | 348 | 348 | 284 | 284 | 81,6 % | 727 | 727 |
| PATARNIONE | | 16 | | 11 | 68,7 % | | 27 |
| VECCIANO | | 13 | | 12 | 92,3 % | | 37 |
| POGGIO LA VECCHIA | | 7 | | 5 | 71,4 % | | 9 |
| EXTRAURBANO | | 457 | | 287 | 62,8 % | | 762 |
| <u>TOTALE</u> | | 1705 | | 1155 | 67,7 % | | 2854 |

DIMENSIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE : 2,5

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

- la Comunità di S. Francesco presso Cetona ospita circa 30-40 persone.
- la Comunità di Belverde presso Belverde ospita circa 20 – 30 persone.

¹ Persone dimoranti abitualmente

STRUTTURE RICETTIVE – 2001
CETONA

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

DIMENSIONAMENTO

| C E T O N A | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|--|-----------|-----------|------------|--------------------|------------|------------|------------|-------------------|------------|-----------------|-------------|
| Località | Abitanti Attuali 2001 | Incremento | | | | | | | | Incremento totale | | Abitanti futuri | |
| | | Recupero patrimonio edilizio esistente | | | | Nuova edificazione | | | | | | | |
| | | Alloggi | | Abitanti | | Alloggi | | Abitanti | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo | | | | |
| CETONA – UTOE 1.1 L'insediamento storico | 444 | 20 | 25 | 50 | 65 | / | / | / | / | 50 | 65 | 494 | 509 |
| CETONA – UTOE 1.2 L'antiporta del paese | 848 | 10 | 15 | 25 | 40 | / | / | / | / | 25 | 40 | 1098 | 1208 |
| CETONA – UTOE 1.3 Le nuove espansioni | | / | / | / | / | 90 | 120 | 225 | 320 | 225 | 320 | | |
| CETONA Totale | 1292 | 30 | 40 | 75 | 105 | 90 | 120 | 225 | 320 | 300 | 425 | 1592 | 1717 |
| PIAZZE – UTOE 1.1 Nucleo di Piazze | 432 | 10 | 15 | 25 | 40 | 30 | 35 | 75 | 90 | 100 | 130 | 532 | 562 |
| PIAZZE – UTOE 1.2 Tamburino e l'espansione lungo strada | 295 | / | / | / | / | 40 | 50 | 95 | 130 | 95 | 130 | 390 | 425 |
| PIAZZE – UTOE 1.3 Fossalto | | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|
| <u>PIAZZE Totale</u> | 727 | 10 | 15 | 25 | 40 | 70 | 85 | 170 | 220 | 195 | 260 | 922 | 987 |
| <u>CETONA extraurbano</u> | 835 | 20 | 25 | 50 | 65 | 5 | 10 | 12 | 25 | 62 | 90 | 897 | 925 |
| TOTALE GENERALE | 2854 | 60 | 80 | 150 | 210 | 165 | 215 | 407 | 565 | 527 | 775 | 3411 | 3692 |

DIMENSIONAMENTO NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE
per superficie coperta

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

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

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

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