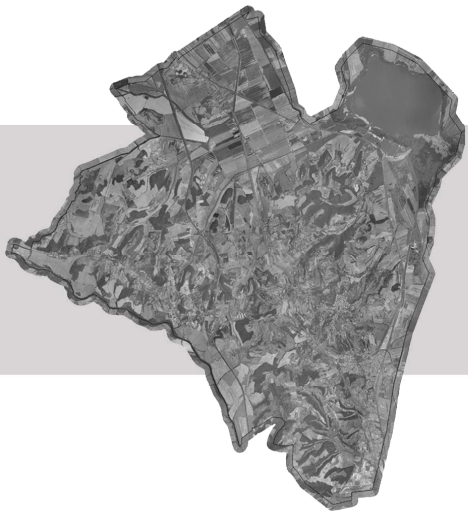
COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Piano Operativo

con contestuale variante al Piano Strutturale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. 5

Aprile 2015

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:
Stefano Scaramelli

Responsabile del Procedimento
Arch. Luisa Viti

Garante della Comunicazione
Leonardo Mazzini

Ufficio Urbanistica
Geom. Laura Fabiani
Geom. Emiliano Fastelli

GRUPPO DI LAVORO

Urbanistica
Urb. Daniele Rallo – *Progettista e responsabile gruppo di lavoro*
Urb. Raffaele Gerometta - *Responsabile Contrattuale*
Arch. Antonio Mugnai - *Responsabile Coordinamento Locale*
Arch. Sergio Vendrame - *Schedatura Patrimonio Edilizio*
Ing. Elettra Lowenthal - *VAS e VI*
Urb. Lisa De Gasper - *SIT e Cartografia*
Dott. Lucia Foltran - *Giovane Professionista*
Ing. Chiara Luciani - *Collaboratrice*
Urb. Laura Gatto – *Collaboratrice*

Geologia
Dott. Stefania Mencacci
Dott. Andrea Massi
Dott. Elisa Giommarelli

Idraulica
Ing. Lorenzo Castellani

Ecologia vegetale e del paesaggio
Dott. Carlo Blasi

Mobilità e Traffico
Ing. Massimo Ferrini
Ing. Michele Bartalini

INDICE

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI 9

TITOLO I – CONTENUTI DEL PO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE 9
Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo 9
Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU 10

TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI 11
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi 11
Art. 4 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale 11
Art. 5 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione 12
Art. 6 - Distanze minime tra fabbricati 13
Art. 7 - Distanze minime dei fabbricati dai confini 13
Art. 8 - Distanza minima dalle strade 14
Art. 9 - Distanza dai corsi d'acqua 14
Art. 10 - Allineamento 15

TITOLO III - SERVIZI D'USO PUBBLICO, SPAZI PRIVATI E STANDARD URBANISTICI 15
Art. 11 - Servizi di uso pubblico 15
Art. 12 - Spazi scoperti di uso pubblico 15
Art. 13 - Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport all'aperto 15
Art. 14 - Infrastrutture e attrezzature della mobilità 16
Art. 15 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico 16
Art. 16 - Spazi privati 16
Art. 17 - Standard urbanistici 16

TITOLO IV – NORME GENERALI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI 17
Art. 18 - Finalità e campo di applicazione 17
Art. 19 - Incentivi economici ed urbanistici 19
Art. 20 - Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici 19
Art. 21 - Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo 19
Art. 22 - Norme per la difesa del suolo e la salvaguardia del sistema di drenaggio AMDNC ed invarianza idraulica 20
Art. 23 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue 22
Art. 24 - Limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico 23
Art. 25 - Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali 23

TITOLO V - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE 23
Art. 26 - Finalità di salvaguardia ecologica 23
Art. 27 - Acque superficiali 24
Art. 28 - Acque del Lago di Chiusi 24
Art. 29 - Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano 25
Art. 30 - Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola 26
Art. 31 - Acque per il sito di importanza regionale SIR 95 Lago di Chiusi 27
Art. 32 - Acque sotterranee 27
Art. 33 - Procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee 29
Art. 34 - Reticolo idrografico delle acque superficiali, corsi d'acqua principali, minori e marginali e fasce di rispetto 29
Art. 35 - Manufatti idraulici - Guadi e tombamenti 31
Art. 36 - Acque urbane 31
Art. 37 - Sistemazioni e trasformazioni agrarie 32
Art. 38 - Gestione e manutenzione della viabilità rurale 33
Art. 39 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni 33
Art. 40 - Sbancamenti, scavi e rinterri 33
Art. 41 - Elementi vegetazionali, arborei isolati, filari e siepi 34

TITOLO VI – NORME GENERALI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI E SULLE UNITA' TERRITORIALI DI PAESAGGIO 34

Art. 42 - Invariante 1: il centro antico di Chiusi....34
Art. 43 - Invariante 2: l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle....34
Art. 44 - Invariante 3: le aree archeologiche....34
Art. 45 - Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della bonifica....35
Art. 46 - Invariante 5: il lago di Chiusi....36
Art. 47 - Invariante 6: i corridoi fisico biologici....36
Art. 48 - UdP Piana della Bonifica Leopoldina....36
Art. 49 - UdP Colline di Chiusi....36
Art. 50 - UdP Piana dell'Astrone....37
Art. 51 - Udp il Lago di Chiusi....37
Art. 52 - Strade di interesse paesistico e strade vicinali....37

TITOLO VII – DISCIPLINE, PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE....38

CAPO I - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI....38
Art. 53 - Disposizioni generali....38
Art. 54 - Articolazione delle categorie funzionali....38

CAPO II DISCIPLINA R.I.R.....39
Art. 55 - Aree sottoposte a specifica regolamentazione in relazione al rischio industriale....39

CAPO III - PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE....40
Art. 56 - Aree interessate dalle previsioni del "*piano comunale* di protezione civile"....40

CAPO IV PIANO COMUNALE CAVE....41
Art. 57 - Polo estrattivo Pania....41

CAPO V - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE....42
Art. 58 - Censimento....42
Art. 59 - Programma e tipologia degli interventi....42

TITOLO VIII – VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI....43
Art. 60 - Disposizioni generali....43
Art. 61 - Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede....44
Art. 62 - Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione urbanistica....48
Art. 63 - Fattibilità idraulica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede....48

TITOLO IX - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI....51
Art. 64 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni....51
Art. 65 - Monitoraggio degli effetti....52

PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI....53

Art. 66 - Disposizioni generali....53

TITOLO X - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE....53
Art. 67 - Disposizioni generali....53
Art. 68 - Interventi di manutenzione....53
Art. 69 - Interventi conservativi....54
Art. 70 - Interventi trasformativi....55
Art. 71 - Interventi di addizione volumetrica....57
Art. 72 - Interventi pertinenziali....57
Art. 73 - Ricostruzione di edifici diruti....58

TITOLO XI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE....58
Art. 74 - Il Sistema della rete viaria e ferroviaria....58
Art. 75 - Sottosistema della rete extraurbana secondaria MES....59
Art. 76 - Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali MEL....59
Art. 77 - Sottosistema della rete delle strade urbane locali MEL....60
Art. 78 - Impianti di distribuzione carburanti....60
Art. 79 - Impianti pubblicitari....61

TITOLO XII – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO....61
Art. 80 - Il sistema Insediativo....61

Art. 81 - Chiusi città (UTOE 1) 62
Art. 82 - Propaggini di Chiusi Città (UTOE 2) 63
Art. 83 - Santa Caterina-Poggio Gallina (UTOE 3) 65
Art. 84 - Chiusi Scalo (UTOE 4) 66
Art. 85 - La Boncia (UTOE 5) 67
Art. 86 - Porto di Mezzo (UTOE 6) 68
Art. 87 - Asse produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7) 69
Art. 88 - Macciano-Poggio Olivo_Querce al Pino (UTOE 8) 70
Art. 89 - Montallese (UTOE 9) 71
Art. 90 - Indicazioni specifiche per gli edifici e spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico 72

TITOLO XIII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE 72

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI 72
Art. 91 - Il sottosistema "insediamento rurale diffuso" 72
Art. 92 - Aree agricole e forestali 73
Art. 93 - Aree ad elevato grado di naturalità 73
Art. 94 - Nuclei ed insediamenti sparsi 73
Art. 95 - Ambiti periurbani 75
Art. 96 - Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali 75
Art. 97 - Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto 76
Art. 98 - Destinazioni d'uso nel territorio rurale 77
Art. 99 - Mutamento della destinazione d'uso agricola 78
Art. 100 - Criteri per la redazione dei PAPMAA 78

CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO 80
Art. 101 - Beni storico architettonici del territorio aperto 80
Art. 102 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con **destinazione d'uso agricola** 81
Art. 103 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con **destinazione d'uso non agricola** 82
Art. 104 - Aree di pertinenza edilizia e agricola 82
Art. 105 - **Piscine** ed **impianti sportivi** in area agricola 83

CAPO III - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI E MANUFATTI 84
Art. 106 - Nuovi edifici rurali 84
Art. 107 - Manufatti temporanei e serre 85
Art. 108 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici 86
Art. 109 - Strutture di supporto alle attività ricreative del Lago di Chiusi 86

PARTE 3 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO 88

TITOLO XIV – LE AREE DI TRASFORMAZIONE 88

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE 88
Art. 110 - Disposizioni generali 88

CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT 89
Art. 111 - Modalità di attuazione delle Aree di Trasformazione 89
Art. 112 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT 90

CAPO III – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO 105
Art. 113 - Disposizioni generali 105

PARTE 4 NORME FINALI E TRANSITORIE 106

Art. 114 - Salvaguardie 106
Art. 115 - Aree sottoposte a piani attuativi e progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente 106
Art. 116 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo 106
Art. 117 - Interventi realizzati in applicazione della l.r. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'piano casa') 106
Art. 118 - Interventi di recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della l.r. n. 5/2010 107

PARTE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI DEL PO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo del Comune di Chiusi è lo strumento di pianificazione urbanistica con il quale è disciplinata l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale. Esso attua i principi, le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale specificando le prescrizioni con riferimento fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio.
1. Il Piano Operativo individua il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 Disposizioni transitorie per l'individuazione del territorio urbanizzato, come la parte non individuata come aree ad esclusiva o prevalente funziona agricola dal Piano Strutturale vigente.
2. Il Piano Operativo da atto della coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e pertanto con la "disciplina di piano", con gli "abachi delle invarianti", con la "disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b)" e con gli obiettivi di qualità e delle direttive della "Scheda ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana".
3. Il Piano Operativo è organizzato in quattro parti:
   - Parte 1: disposizioni generali, valide a tempo indeterminato;
   - Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
   - Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli asseti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale;
   - Parte 4. norme finali e transitorie, con valenza fino alla data di approvazione del Piano Operativo.
4. Il presente Piano Operativo è costituito dai seguenti documenti:

QUADRO CONOSCITIVO:

QC.1: Studio sull'accessibilità delle strutture di uso pubblico
QC.2: Schede del patrimonio edilizio esistente (UTOE 2-9)
QC.3: Studio sulle strade urbane e sui parcheggi pubblici
QC.4: Quaderno dei servizi –Aree preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

PROGETTO:

1. Relazione Tecnica del Piano Operativo
(con i contenuti dell'art.18 comma 2 della LR 65/2014)

2. Rapporto Ambientale - VAS

Allegato 01 – Quadro di riferimento ambientale
Ambiente Aria - Scala 1:10.'000
Allegato 02 – Quadro di riferimento ambientale
Ambiente Acqua - Scala 1:10.000
Allegato 03 – Quadro di riferimento ambientale
Ambiente Suolo e Paesaggio - Scala 1:10'000
Allegato 04 – Sintesi non Tecnica

3. Valutazione di incidenza

Allegato 01 – Elementi di interesse conservazionistico
e azioni di Piano - Scala 1:10'000

4. Elaborato RIR

Allegato 01 - "Elementi vulnerabili ed inviluppo delle aree di danno" –
Scala 1: 10'000
Allegato 02 – Scheda di Informazione (Allegato V, Sez. III, D.Lgs. 334/99 e s.m.i.)

5. Norme Tecniche di Attuazione - NTA

6. Allegati alle NTA:

Allegato 01 Schede Norma dei BSA
Allegato 02 Schede Norma centro antico
Allegato 03 Progetti Norma Aree di Trasformazione

Allegato 04 Quadro Previsionale Strategico

7. Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione:

Tavola 1 Territorio rurale - scala 1: 10.000
Tavola 2.1 Territorio urbanizzato: Montallese-Dolcianello - scala 1: 2.000
Tavola 2.2 Territorio urbanizzato: Querce al Pino - scala 1: 2.000
Tavola 2.3 Territorio urbanizzato: Chiusi Città - scala 1: 2.000
Tavola 2.4 Territorio urbanizzato: Chiusi Scalo - scala 1: 2.000
Tavola 2.5 Territorio urbanizzato: Le Biffe - scala 1: 2.000
Tavola 3 Ricognizione dei vincoli paesaggistici - scala 1:10.000

8. Indagini geologiche

8.1 Relazione e schede di fattibilità geologica e sismica
8.2 Tavola FGS 1.1 Carta della fattibilità geologica e sismica
Montallese-Dolcianello - scala 1: 2.000
8.3 Tavola FGS 1.2 Carta della fattibilità geologica e sismica
Querce al Pino-Macciano - scala 1: 2.000
8.4 Tavola FGS 1.3 Carta della fattibilità geologica e sismica
Chiusi Città – scala 1: 2.000
8.5 Tavola FGS 1.4 Carta della fattibilità geologica e sismica
Chiusi Scalo - scala 1: 2.000
8.6 Tavola FGS 1.5 Carta della fattibilità geologica e sismica
Le Biffe - scala 1: 2.000

9. Indagini idrauliche

9.1 FI01 - Relazione di fattibilità idraulica
9.2 Tavola FI02-1 Carta della fattibilità idraulica
Montallese-Dolcianello - scala 1: 2.000
9.3 Tavola FI02-2 Carta della fattibilità idraulica
Querce al Pino-Macciano - scala 1: 2.000
9.4 Tavola FI2-3 Carta della fattibilità idraulica
Chiusi Città – scala 1: 2.000
9.5 Tavola FI02-4 Carta della fattibilità idraulica
Chiusi Scalo - scala 1: 2.000
9.6 Tavola FI02-5 Carta della fattibilità idraulica
Le Biffe - scala 1: 2.000

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU

1. Gli elaborati cartografici di progetto del Piano Operativo sono costituiti dalle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" in scala 1:2000 relative al territorio urbanizzato e in scala 1:10.000 relative al territorio rurale. Esse contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi commi.
2. Nelle tavole in scala 1:2000 per ogni area in esse individuata, sono presenti un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo uno schema fisso e ricorrente:
   - nel primo quadrante in alto a sinistra è indicato il Sottosistema funzionale cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse ed al tipo di intervento consentito;
   - nel secondo quadrante in basso a sinistra è indicato il riferimento alla zona omogenea di cui al D.M. 1444/68;
   - nel terzo quadrante in basso a destra viene indicato il tipo di intervento specifico ed esclusivo ammesso. Quando presente, tale destinazione d'uso prevale su quelle indicate nelle norme generali riferite al sottosistema funzionale;
   - nel quarto quadrante in alto a destra viene indicata la destinazione d'uso specifica ed esclusiva. Quando presente, tale tipo di intervento prevale su quello indicato nelle norme generali riferite al sottosistema funzionale.

   Le aree perimetrate con linea tratteggiata blu rappresentano le aree di trasformazione previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Con la sigla **AT-ID** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante intervento edilizio diretto, cioè con semplice richiesta di permesso di costruire e/o SCIA; con la sigla **AT-PA** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi previo Piano Attuativo e successiva richiesta di permesso di costruire e/o SCIA, con la sigla **AT-PUC** sono

individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante progetti unitari convenzionati in coerenza con le vigenti disposizioni legislative regionali.

3. Nelle tavole in scala 1:10.000 sono individuati i Beni Storico Architettonici del territorio aperto di cui all'art 101 con numeri che rimandano allo specifico allegato 01: Schede Norma dei BSA. Per i BSA il cui valore architettonico assegnato dal Piano Strutturale è buono o eccezionale/monumentale nella tavola è riportata anche l'area di pertinenza residenziale con perimetro tratteggiato di colore rosso.
4. In caso d'incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:2.000 e quelle in scala 1:10.000 prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
5. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente Piano Operativo.

TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Costituiscono riferimento per l'attuazione delle previsioni del piano operativo, nonché delle disposizioni contenute negli strumenti ed atti comunali in materia di governo del territorio, le definizioni unificate dei parametri urbanistici ed edilizi delle disposizioni regolamentari regionali indicate (o precisate) nel regolamento edilizio.

Art. 4 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale - fatto salvo quanto specificato al successivo comma 3 – in relazione ai seguenti interventi:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - interventi trasformativi **ri4** e **ri5** di cui ai commi 5 e 6 dell'art 70;
   - interventi di addizione volumetrica **av1** e **av2** di cui ai commi 2 e 3 dell'art 71;
   - interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso anche non accompagnato da opere edilizie.
2. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4), per i quali si applicano i minimi di legge e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
   - a. per le destinazioni residenziali così come definite al comma 1 dell'art.54, comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in riferimento alla Superficie utile lorda (Sul):
     - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) < 50 mq.
     - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) > 50 mq. e < 100 mq.
     - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) > 100 mq.
   - b. per le destinazioni industriali e artigianali così come definite dal comma 2 dell'art.54 e per le attività commerciali all'ingrosso e depositi così come definite dal comma 6 dell'art.54 deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di Sul.
   - c. per gli esercizi commerciali al dettaglio così come definite dal comma 3 dell'art. 54, compreso quelle di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate, dovranno essere rispettati i minimi previsti dalla legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione. Non è richiesta la verifica degli standard di cui al presente comma nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;
   - d. per le destinazioni turistico-ricettive così come definite dal comma 4 dell'art. 54, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, 1 posto auto ogni 2 posti letto.
   - e. per le destinazioni direzionali e di servizio così come definite dal comma 5 dell'art. 54, 1 posto

auto ogni 35 mq. di Sul.
- f. per i bar e per i ristoranti deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 25 mq. di Sul.
- g. per le sale convegni, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di 1 posto auto ogni 20 mq di Sul.
- h. per i nuovi impianti sportivi deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che a diverso titolo possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.

3. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite – ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo, l'Amministrazione Comunale può disporre adeguate forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:
   - a. edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale e di servizio, attività e attrezzature private d'interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti all'interno della zona omogenea A o facenti parte dei Beni Storico Architettonici del territorio riportati nell'allegato 01 Schede norma dei BSA;
   - c) interventi trasformativi **ri4** e **ri5** o di addizione volumetrica da eseguirsi in contesti caratterizzati da elevata densità insediativa, purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio, in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza, nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
   - d) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.
4. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
5. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta stanziale.

Art. 5 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione

1. il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, derivanti dai seguenti interventi:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - interventi trasformativi **ri4** e **ri5** di cui ai commi 5 e 6 dell'art 70;
   - interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona, anche non accompagnato da opere edilizie.
   - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona.
2. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono da intendersi aggiuntive rispetto a quelle per la sosta stanziale di cui al precedente art. 4 e risultano quelle derivanti dall'applicazione delle vigenti norme statali e regionali in materia.
3. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
4. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

5. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
6. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta di relazione.

Art. 6 - Distanze minime tra fabbricati

1. Fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 3 negli interventi urbanistico-edilizi che modificano la sagoma e/o l'involucro edilizio esistente deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.
2. Dal calcolo della distanza minima assoluta sono esclusi gli elementi aggettanti di modesta entità con funzione meramente decorativa e di rifinitura non concorrenti alla definizione della sagoma o dell'involucro fuori terra dell'edificio, quali sporti di gronda, cornicioni, mensole, canalizzazioni e simili. Nel calcolo della distanza minima assoluta sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi comunque suscettibili di estendere ed ampliare in misura non irrilevante la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i manufatti accessori ancorché non delimitati da pareti.
3. Possono essere ammesse distanze minime assolute inferiori a ml 10,00:
   - negli interventi conservativi o trasformativi da eseguirsi all'interno della zona omogenee A o per gli edifici facenti parte dei Beni Storico Architettonici del territorio riportati nell'allegato 01. Schede norma dei BSA, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
   - fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a Piano Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato;
   - in tutti i casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.
4. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 7 comma 4.

Art. 7 - Distanze minime dei fabbricati dai confini

1. Ai fini delle presenti norme per distanza dai confini si intende lo spazio intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con la sola esclusione di sporti di gronda, cornicioni, canalizzazioni e simili ed il confine del lotto di pertinenza, misurato ortogonalmente a quest'ultimo.
2. Fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui al precedente art. 6 e fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi 3, 4, 5 e 6, negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma e/o l'involucro edilizio fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.
3. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2, fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui al precedente art. 6, nei seguenti casi:
   - a. all'interno zona omogenee A o per gli edifici facenti parte dei Beni Storico Architettonici del territorio riportati nell'allegato 01. Schede norma dei BSA;
   - b. negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, trasformativi **ri5**, per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti dettati dagli edifici adiacenti;
   - c. nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, purché la distanza dai confini del lotto della parte aggiunta non sia inferiore rispetto alla parte preesistente;
   - d. nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui alla precedente lettera a), sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante;
   - e. negli specifici casi di deroga espressamente previsti dalle presenti norme.

   Sono fatte comunque salve le disposizioni del Codice Civile relative alle distanze nelle costruzioni.
4. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, sulla

base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, fermo restando in tali casi quanto stabilito dal precedente art. 6 in materia di distanze minime assolute. Fanno eccezione alla presente disposizione:

- i lotti confinanti con aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde o parcheggi pubblici, con interventi già realizzati o progetti già approvati, previo atto di assenso dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale;
- le aree per impianti di autodemolizione;

5. All'interno del sottosistema funzionale produttivo **P** di cui al comma 3 dell'art.80 non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili di pertinenza:
   - i volumi tecnici e manufatti tecnologici in genere;
   - le pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro edilizio del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
   - le rampe carrabili o montacarichi necessari per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
   - le scale di sicurezza prive di tamponamenti perimetrali.
6. Sono comunque fatti salvi:
   - i casi di deroga alle distanze minime assolute tra fabbricati previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici;
   - eventuali allineamenti obbligatori prescritti dai progetti norma di cui all'Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 8 - Distanza minima dalle strade

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.
2. Lungo le strade è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.
3. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (d.p.r. 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'articolo 9 del d.m. 1444/68.
4. Negli interventi di manutenzione straordinaria (o comunque in ogni altro intervento edilizio che possa incidere sulla distanza rispetto al confine) riguardanti recinzioni prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo, è fatto obbligo rispettare le distanze del d.lgs. 285/95.
5. Per gli edifici ricadenti in zona omogenea A (o a questa assimilabili come le zone B di antica origine, le zone di recupero ai sensi della legge 457/78, le zone o i manufatti disciplinati in base alla legge regionale n. 59/80), valgono gli allineamenti esistenti ai fini dell'applicazione delle categorie d'intervento.

Art. 9 - Distanza dai corsi d'acqua

1. Per distanza dai corsi d'acqua s'intende la misura, espressa in metri e frazione di metro, effettuata sul piano orizzontale, del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, le solette e terrazzi aggettanti, le gronde, le scale aperte, e in genere tutti i volumi degli elementi aggettanti aventi funzione strutturale) e il ciglio del corso d'acqua, inteso come la linea originata dal cambio di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua. Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia - t.u. n. 523 del 1904 -.
2. Nei casi di corsi d'acqua classificati dalla d.c.r.t. n. 12/2000 valgono le disposizioni in essa contenute.
3. Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio di sponda non deve essere inferiore a m. 4,00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc., e m. 10,00 per i fabbricati ivi comprese le serre, anche stagionali. E cioè le disposizioni del sopracitato r.d. 25 luglio 1904 n. 523.
4. Ai corsi d'acqua, alle strade, agli argini e a altre opere oggetto di bonifica si applicano le disposizioni di cui al r.d. 8 maggio 1904, n. 368.

5. Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura ecc. dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della d.c.r.t. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche e integrazioni.
6. L'attraversamento dei corsi d'acqua é consentito nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili o pedonali (max 5 metri).
7. Tutti gli interventi sopracitati dovranno comunque acquisire il parere dell'ente gestore del fosso, in assenza di questo dell'ufficio di tutela del territorio.
8. Sono vietate nelle zone agricole, le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, a eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati, qualora tali opere non risultino in contrasto con le disposizioni e i vincoli relativi alla prevenzione sul rischio idraulico.

Art. 10 - Allineamento

1. Si definisce allineamento della costruzione, la linea lungo la quale sono disposte al suolo le costruzioni e i manufatti in genere.
2. In particolare s'intende che sia la nuova costruzione, che l'ampliamento che la sopraelevazione debbano avere i fronti paralleli al filo stradale.
3. Gli allineamenti prescritti per la nuova edificazione, l'ampliamento e la sopraelevazione, ove previsti dal presente Piano Operativo, sono riferiti ai fronti esistenti per l'allineamento dei nuovi fronti e ai balconi esistenti per l'allineamento dei nuovi balconi. Nel caso di edifici esistenti con fronti non paralleli alla strada o costruiti in modo alterno, rispetto a un allineamento, l'allineamento a cui attenersi è determinato dalla distanza minima (come sopra definita) che intercorre tra il corpo di fabbrica più avanzato della maggior parte degli edifici esistenti e il confine della strada a esso parallela o, se in curva, equidistante.
4. L'allineamento, quando non indicato dal presente Piani Operativo o dai Piani Attuativi, dovrà privilegiare il tracciato a partire dagli edifici esistenti adiacenti ai fini della configurazione di una cortina muraria unitaria.

TITOLO III - SERVIZI D'USO PUBBLICO, SPAZI PRIVATI E STANDARD URBANISTICI

Art. 11 - Servizi di uso pubblico

1. Le destinazioni d'uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale sono articolate in:
   - **Sa**: servizi amministrativi riferiti ad esempio a uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, poste e telecomunicazioni.
   - **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
   - **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti ad esempio a musei, teatri, auditori, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;
   - **Sc**: servizi cimiteriali e attività ad essi connessi;
   - **So**: servizi ospedalieri, servizi per l'assistenza socio sanitaria e ambulatori
   - **Sr**: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
   - **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
   - **St**: servizi tecnici riferiti ad esempio a stazioni dei trasporti, stazioni ferroviarie, impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, idrogeno, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, stazioni ecologiche, centro raccolta rifiuti, depuratori, canili, pensioni per animali da affezione, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi, poli tecnologici e digitali, depositerie giudiziarie, bagni pubblici.

Art. 12 - Spazi scoperti di uso pubblico

1. La destinazione d'uso a spazi scoperti di uso pubblico è articolata in:
   - **Vp**: Verde pubblico attrezzato, a sua volta suddiviso in:
     - VpA: attuale
     - VpP: di progetto
   - **Ps**: campi sportivi scoperti;

Art. 13 - Disposizioni specifiche per le aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport all'aperto

1. Verde pubblico attrezzato (**Vp**): comprende i giardini ed i parchi urbani. Questi dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco. Non sono ammessi all'interno dei nuovi giardini impianti sportivi strutturati ad eccezione delle

attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco. Nelle aree di superficie complessiva superiore a 2.000 mq. è ammessa la realizzazione di chioschi per una Superficie Coperta non superiore a 16 mq.; potranno inoltre essere consentite piccole costruzioni per il deposito di materiali ed attrezzi necessari alla manutenzione del parco e servizi igienici e la realizzazione di orti civici e/o collettivi.

2. Impianti sportivi scoperti (**Ps**): nella realizzazione di **nuovi campi sportivi scoperti** si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie dell'area sportiva sia permeabile e sia sistemata a verde. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura oppure, se in rete metallica, dovrà essere opportunamente schermata con siepi e/o alberature. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti sono previste, oltre alle eventuali gradinate, solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i servizi di ristoro se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e di superficie utile lorda inferiore a 200 mq. e i locali per l'accettazione.

Art. 14 - Infrastrutture e attrezzature della mobilità

1. Le infrastrutture e le attrezzature della mobilità disciplinate dal presente Regolamento sono articolate in:
   - **Mc**: impianti di distribuzione carburanti;
   - **Ms**: parcheggi scoperti;

Art. 15 - Disposizioni specifiche per i parcheggi di uso pubblico

1. Parcheggi scoperti (**Ms**): nelle aree individuate come parcheggi sono consentite le seguenti attrezzature aggiuntive:
   - chioschi ed attrezzature per l'informazione per una Superficie Coperta non superiore a 16 mq.;
   - posteggi per le biciclette;
   - servizi igienici;
   - eventuali strutture per la cassa.
2. Nei parcheggi è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo, a condizione che non venga ridotto il numero complessivo di posti auto.
3. Nei **parcheggi di nuova realizzazione** deve essere garantito almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie; devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

Art. 16 - Spazi privati

1. Verde Privato e verde in ambito perturbano (**Vpr**): le aree individuate come verde privato **Vpr** sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi i soli interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati; sugli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno di aree a verde privato (**Vpr**) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di superamento delle barriere architettoniche, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, di trasformazione **ri4**; non è consentito il mutamento di destinazione d'uso.

Art. 17 - Standard urbanistici

1. Le aree di cui al presente comma sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio; tali aree concorrono ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici di cui al DM 1444/68**:

   Aree per l'istruzione:
   - **Sb**: servizi per l'istruzione di base;

   Aree per attrezzature d'interesse comune:
   - **Sa**: servizi amministrativi;
   - **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi;
   - **Sr**: servizi religiosi;

   Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:
   - **Vp**: giardini e parchi urbani
   - **Ps**: impianti sportivi scoperti;
   - **Ss**: impianti sportivi coperti;

   Aree per parcheggi:
   - **Ms**: parcheggi scoperti

Attrezzature pubbliche di interesse generale

- **So:** servizi ospedalieri

2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile** stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amministrazione Comunale (ovvero all'Ente proprietario, o altro soggetto avente titolo, se diverso dall' Amministrazione Comunale). In generale su tali aree, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 91 delle presenti norme: "Indicazioni specifiche per gli edifici e spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico".

TITOLO IV – NORME GENERALI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 18 - Finalità e campo di applicazione

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo I della L.R. 65/14, delle linee guida regionali di cui all'art.219 della suddetta Legge Regionale e del relativo Regolamento di Attuazione, il Piano Operativo detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:
   - compatibilità ambientale e paesaggistica;
   - eco-efficienza energetica;
   - comfort abitativo;
   - salvaguardia della salute dei cittadini;
   - protezione sismica.
2. Le norme di cui al presente Titolo, se non diversamente specificato, si applicano alle destinazioni d'uso residenziale, produttiva, turistico ricettiva, direzionale e di servizio e abitazioni rurali..
3. Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o gli immobili giudicati meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e per i quali il presente Piano Operativo prescrive un intervento conservativo (rc1 o rc2).
4. Il Comune, in attuazione delle norme di cui al presente articolo emette apposito "Regolamento Comunale" attraverso il quale definisce:
   - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi di cui al successivo art. 29 ed in relazione a quanto previsto dall'art. 220 della L.R. 65/14;
   - il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni assunti;
   - l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
   - le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 221 comma 1 della L.R. 65/14;
   - la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 221 comma 2 della L.R. 65/14 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico, di riduzioni di emissioni in atmosfera e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche;
   - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.
5. Il Piano Operativo promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il Piano Operativo definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. L'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile è sottoposta alle norme e prescrizioni di cui alla L.R. 11/2011 e s.m.i. (Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39) e della Delibera di consiglio Regionale 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11).
7. L'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è comunque subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
   - ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di

eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
- l'impianto dovrà essere installato all'interno del lotto urbanistico di riferimento così come definito dal regolamento di attuazione Regionale 64/R.
- nei Beni Storici Architettonici del territorio aperto di cui all'art.101 ed all'interno del centro antico di cui all'art.42, l'impianto non potrà essere installato nella copertura ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- l'impianto potrà essere installato nelle coperture degli edifici diversi da quelli di cui al punto precedente, se integrati con la copertura esistente; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura.

8. Ogni intervento che preveda l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli. La realizzazione di tali impianti è sottoposta alle seguenti prescrizioni:
   - l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
   - siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
   - venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
   - il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazione dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario.
9. In sede di richiesta del permesso di costruire (per gli interventi edilizi diretti) ed in sede di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, il Comune potrà richiedere la preventiva realizzazione di opere di compensazione ambientale ed ecologica finalizzate ai seguenti obiettivi:
   - riqualificazione ambientale delle aree verdi gestite dal Comune;
   - creazione di aree filtro per l'assorbimento degli inquinanti provenienti dai terreni agricoli interessati dall'uso di fitofarmaci e fertilizzanti (da localizzarsi preferibilmente in prossimità dei corsi d'acqua e dei fossati);
   - creazione di aree vegetate in zone utili ai fini della tutela della biodiversità e per l'estensione degli habitat esistenti in ambito comunale, da individuarsi anche in fase di stesura del "Progetto Reti Ecologiche" e del "Progetto di Paesaggio Lago di Chiusi", oltre che in coerenza con quanto verrà indicato dal Piano di Gestione del SIR Lago di Chiusi;
   - interventi di ingegneria naturalistica.

   Le opere di compensazione richieste dovranno tenere conto della tipologia di trasformazioni, dell'area coinvolta, delle caratteristiche ambientali, idrauliche e paesaggistiche del territorio interessato. Tali misure non riguardano gli interventi di recupero in aree già interessate da urbanizzazione (aree dismesse, etc.), costituendo, di fatto, un indiretto incentivo a tale tipo di intervento a fronte di quelli che richiedono consumo di suolo. Il Comune definirà le modalità per l'individuazione dell'entità delle compensazioni in funzione dell'incremento del carico urbanistico e dell'estensione delle aree interessate.
10. Gli interventi dovranno garantire il mantenimento delle siepi ed aree boscate esistenti, individuando in corrispondenza delle stesse spazi a verde fruibili. Qualora tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere previsti interventi di piantumazione di specie autoctone in ambiti idonei all'interno del territorio comunale, anche esterni all'ambito oggetto di intervento.
11. Dovrà essere garantita la tutela degli edifici di interesse storico – artistico - culturale. Gli interventi di trasformazione prossimi ad edifici di pregio non dovranno ledere la riconoscibilità di tali elementi e il contesto in cui si inseriscono. La scelta delle tipologie costruttive del nuovo edificato dovrà essere coerente con il contesto e potranno essere individuate opere di inserimento paesaggistico ambientale anche mediante la

piantumazione di elementi vegetazionali.

12. Il Regolamento Edilizio dovrà rendere cogenti le indicazioni relative all'utilizzo di materiali "sani" per le persone o per l'ambiente, con particolare riferimento a quelli indicati dalle norme UNiBioedilizia, e dovrà contenere indicazioni relativamente alle tecniche costruttive cautelari atte a prevenire l'accumulo di radon negli edifici per tutti gli interventi di nuova edificazione, da estendersi anche agli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, qualora tali attività comportino interventi sull'attacco a terra.

Art. 19 - Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, il Comune può di disporre incentivi economici consistenti nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento dell'Amministrazione Comunale o in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.
2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione ri5, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici dei luoghi, la superficie utile lorda (SUL) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche di cui al presente Titolo.
3. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle norme regionali in materia di governo del territorio ed ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.

Art. 20 - Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici

1. I Criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti sono quelli fissati dal DPR 59/2009.
2. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE in via di recepimento i nuovi edifici entro il 2010 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018).
3. Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di superficie utile lorda superiore a 1.000 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell' art.11 del Dlgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di risanamento conservativo (rc) e/o di restauro (re), in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

Art. 21 - Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate in generale mediante:
3. - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf);
4. - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
5. - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di

recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

6. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
7. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
8. Nella realizzazione di nuovi edifici, nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata e nel convogliamento delle acque piovane non contaminate in fognatura o in corsi d'acqua, si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 36 "Acque urbane".
9. Nei casi in cui risulti tecnicamente inevitabile smaltire le acque piovane nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, dovrà in ogni caso essere accertato e garantito il non aggravio verso terzi e a valle, eventualmente adottando specifici accorgimenti atti a ricondurre le portate di punta addotte ai valori ante operam, così come specificato nel successivo Art. 22.

Art. 22 - Norme per la difesa del suolo e la salvaguardia del sistema di drenaggio AMDNC ed invarianza idraulica

1. Le presenti disposizioni sono indirizzate alla difesa del suolo e alla salvaguardia del sistema di drenaggio delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC), nella fase transitoria di definizione del riassetto del sistema fognario. Di tali disposizioni si dovrà tenere conto per effettuare le valutazioni di compatibilità dei nuovi insediamenti riguardo a tale aspetto di criticità. Il tutto nel rispetto della disciplina autorizzativa basata su principi di compatibilità e non aggravio di cui al all'art. 9 della L.R.T. n. 20/2006, il quale espressamente prevede che:
   - lo scarico di AMDNC in pubblica fognatura mista e nella condotta bianca delle fognature separate è ammesso e non necessita di autorizzazione nel rispetto delle seguenti condizioni:
     - a) compatibilità della rete fognaria dal punto di vista idraulico con la portata immessa nella stessa;
     - b) caratteristiche tali da non compromettere l'efficienza depurativa dell'impianto di depurazione a servizio della fognatura ricevente;
   - i comuni agevolano ed incentivano la realizzazione di impianti di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, anche con specifiche disposizioni dei propri strumenti regolamentari od urbanistici e fatte salve altre specifiche disposizioni vigenti e future relative alle acque meteoriche di dilavamento contaminate (AMDC) ex L.R.T. n. 20/2006, D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti
2. Conformemente all'Art. 70 delle NTA di PS, le presenti disposizioni disciplinano le condizioni di salvaguardia dei sistemi di drenaggio a maggiore difficoltà di scolo individuati nelle Tavv. I04 di PS, per brevità definita *invarianza idraulica*. Le medesime specifiche tecniche, in coerenza con i principi generali di gestione delle acque meteoriche, costituiscono altresì indirizzi metodologici per l'ottemperanza del *non aggravio* verso terzi e a valle, condizione cogente per l'intero territorio comunale.
3. In particolare, per la gestione delle AMDNC nell'ambito delle trasformazioni urbanistico-edilizie all'interno del dominio di cui al comma 2, occorre rispettare scrupolosamente le seguenti disposizioni regolamentari:
   - a. le trasformazioni urbanistiche qui primariamente di riferimento sono quelle di dimensioni areali A=≤10 ha. Per dimensioni maggiori, fermi restando i principi generali di cui alle presenti disposizioni, l'Amministrazione Comunale procederà a valutazioni caso per caso, anche in senso più restrittivo
   - b. per qualunque trasformazione del territorio deve essere garantita la *invarianza idraulica*, intendendo con ciò che le trasformazioni non devono provocare un aggravio della portata di piena della rete fognaria e del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. Tali prestazioni sono riconducibili a due meccanismi di controllo "naturale" delle piene:
     - l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo (fenomeni rappresentati in via esemplificativa dal coefficiente di deflusso);
     - la laminazione.

     Il criterio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni delle superfici prevede, prioritariamente, la minima riduzione del primo meccanismo (infiltrazione) e, secondariamente, la compensazione attraverso il potenziamento della capacità di invaso saturabile prima del raggiungimento della sezione di uscita;

- c. in caso di recapito in corso d'acqua superficiale deve essere rispettato il principio di non aggravio a valle e verso terzi, secondo le disposizioni dell'Autorità idraulica competente al rilascio dell'autorizzazione e le disposizioni sovraordinate vigenti (PAI/PGRA di F. Tevere o F. Arno). I tempi di ritorno di riferimento saranno di norma 20, 30 e 200 anni;
- d. l'obiettivo dell'invarianza idraulica contestuale a rilevanti trasformazioni territoriali può richiedere la realizzazione di opere idrauliche vere e proprie (vasche volano, bacini di infiltrazione, …) di rilevanza pubblica comprensoriale. In tal caso, fermo restando l'onere realizzativo a carico del Proponente la trasformazione, sarà di norma l'Amministrazione Comunale -anche mediante specifica convenzione con gli Enti competenti alla gestione del reticolo idrografico e/o del sistema fognario meteorico/misto- ad assumere in carico tali opere in termini gestionali e manutentivi, in via coordinata con i suddetti Gestori. Diversa è le fattispecie di piccoli volumi di interesse locale, a servizio di un singolo comparto insediativo che, quali opere di urbanizzazione primaria, sono di norma a totale carico realizzativo, gestionale e manuentivo del soggetto che intende attuare la trasformazione. Tuttavia, anche in questo caso l'Amministrazione Comunale potrà comunque in Convenzione stabilire -fermo restando il principio di responsabilità del privato per eventuali danni cagionati a terzi per difetti di progettazione e/o carenza del Piano di manutenzione (di cui alla lettera m)- l'opportunità o meno di farsi carico della gestione, definendo in apposito Regolamento i criteri di ripartizione;
- e. sono da privilegiare soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche non contaminate addotte in fognatura, sia mista sia separata, prevedendo, ove possibile in base alle locali configurazioni idrogeologiche, la raccolta separata di AMDNC, il riutilizzo a fini secondari ed il massimo smaltimento in loco sul suolo o negli strati superficiali di sottosuolo e/o, solo in via subordinata, in corsi d'acqua superficiali;
- f. nelle aree di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale, per le quali non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche, si dovrà prevedere il recupero e riutilizzo delle acque di tetto, provvedendo allo smaltimento in loco dell'aliquota eccedente (es. rete a dispersione e drenaggi sottosuolo, depressioni sopra suolo, ecc.) a meno di comprovata impossibilità per motivi idrogeologici e/o di rapporto costi/benefici;
- g. qualora l'integrale smaltimento in loco non sia tecnicamente possibile, entità e modalità del recapito di AMDNC in fognatura esistente, mista o separata, devono garantire sia il non aggravio rispetto allo stato pre-intervento della rete fognaria sino al recapito finale sia il non superamento di 15 l/s per ettaro di superficie equivalente impermeabile di area trasformata e tempo di ritorno Tr=20 anni quale portata adducibile in fognatura, da valutarsi secondo specifiche tecniche coerenti con il QC di PS. A meno di approfondimenti conoscitivi, ci si riferirà in particolare alla medesima LSPP (linea segnalatrice di possibilità pluviometrica) e ad approcci cautelativi circa la forma dello ietogramma di progetto (es. Chicago, ..). La superficie scolante impermeabile Aimp è il prodotto del coefficiente d'assorbimento (o deflusso) medio ponderale φ per l'effettiva area scolante A. Il recapito alla rete fognaria e/o corso d'acqua deve essere unico per ciascun bacino scolante ("punti di consegna"), ispezionabile e facilmente accessibile per la manutenzione. Dovrà altresì essere valutato, almeno qualitativamente, il "percorso" delle acque eccedenti il limite di cui sopra (i.e. eventi più gravosi sino a Tr=200 anni e/o accidentali), dimostrando di aver messo in atto tutto quanto possibile per ridurre tale pericolosità residua (dimensionamento e recapito troppo pieno, ..), la quale dovrà comunque essere non maggiore di quella di stato non trasformato (ante operam);
- h. tecniche per lo smaltimento in loco su suolo e/o strati superficiali di sottosuolo, fatti salvi i diritti di terzi (infiltrazioni, ruscellamenti, erosioni, ecc.) fanno in generale riferimento a (variamente combinabili, ferma restando la compatibilità pedolitologica, idrogeologica e geotecnica da accertare caso per caso):
    - sistemi lineari di drenaggio a perdere (canalette inerbate o condotte fessurate e trincee drenanti, pozzetti aperti, ...)
    - depressioni su substrato drenante
    - pozzi drenanti
    - tetti verdi
    - utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne

  La dispersione in strati superficiali di sottosuolo (trincee e pozzi drenanti) è di norma vietata per acque meteoriche di dilavamento provenienti da strade e parcheggi e da piazzali a servizio di aree commerciali-produttive, a meno di preventiva separazione delle acque di prima pioggia

(APP). Valutazioni caso per caso potranno tuttavia essere effettuate dall'Amministrazione Comunale sulla base di specifiche configurazioni idrogeologiche (bassa vulnerabilità della falda) e di utilizzo di tali aree. Per i casi più rilevanti potranno essere richieste prove di permeabilità in superficie e/o in sottosuolo;

- i. tecniche di recupero di volume di invaso riguardano in generale la realizzazione di:
  - depressioni in aree a verde (tirante massimo non superiore a 1.0 m e drenate in tempo asciutto)
  - canalette/fossetti sovradimensionati (es. lungo strada, di guardia, scoline, ..) e terrazzamenti, viminate, ...
  - elementi alveolari e/o percorsi a cielo aperto connessi a pozzi d'infiltrazione e/o trincee drenanti (sopra falda freatica)
  - condotte fognarie (meteoriche) a monte del punto di uscita sovradimensionate e/o a perdere (con strozzature atte a garantire l'utilizzo dell'invaso disponibile in condotta)
  - invasi in terra (profondità massima non superiore a 2.0 m e drenati in tempo asciutto. Tiranti maggiori potranno essere autorizzati solo in casi particolari)
  - vasche chiuse in c.a. o altro materiale rigido, interrate.

  A meno di casi particolari, i rilasci devono essere garantiti senza necessità di alcun organo di manovra, né automatico né manuale (semplice bocca tarata) ed a gravità. Anche con riferimento al controllo dei solidi sospesi e relativi inquinanti ad essi legati, sono da preferirsi interventi di BMP (Best Management Practice) o WSUD (Water Sensitive Urban Design)
- l. con riferimento a nuove previsioni insediative o a previsioni di incremento degli insediamenti esistenti, la rete fognaria di nuova urbanizzazione (ad eccezione di casi particolari soggetti ad approvazione del Gestore del S.I.I.) sarà di tipo separato per le acque piovane e per le acque reflue, anche se collegata a valle alla rete esistente di tipo misto. I drenaggi di acque afferenti da bacini scolanti a monte della trasformazione devono essere separati da quelli delle acque di lotto/comparto trasformato, avendo cura del trattenimento (decantazione) dei solidi sospesi prima del[l'eventuale] recapito in fognatura;
- m. del complesso degli interventi proposti ai fini del contenimento dei deflussi a valle deve essere redatto a cura del Proponente la trasformazione il Piano di Manutenzione, comprensivo della stima dei costi medi annui e la definizione dei Soggetti responsabile della stessa; esso è soggetto ad approvazione della Amministrazione Comunale e farà parte integrante della Convenzione
- n. nel dominio di vigenza l'invarianza idraulica deve essere garantita per qualunque tipo di trasformazione d'uso del suolo; è responsabilità del Proponente garantire anche in fase di cantiere almeno la condzione di non aggravio a valle, ad esempio tramite sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche a carattere provvisorio che evitino concentrazioni, ersoioni, ruscellamenti, smottamenti, disservizi, ...

4. Per le valutazione tecniche a garanzia del non aggravio dovrà di norma farsi riferimento alle medesime metodiche e tecnologie citate al comma precedente. A differenza dell'invarianza idraulica, il solo criterio di non aggravio a terzi e valle può ammettere variazioni delle caratteristiche di punta dei deflussi rilasciati tra lo stato ante o post operam.

Art. 23 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica **av1** e **av2** e di trasformazione **ri3**, **ri4** e **ri5** e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
2. Per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro – anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
3. Nel caso in cui gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) – anche con sistemi naturali di depurazione -, eventuale accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque

grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.
5. Per gli interventi di trasformazione a Chiusi Scalo, dovrà essere considerata la necessità di realizzare la condotta di adduzione al fine di garantire il collegamento alla rete acquedottistica.
6. Per gli interventi di trasformazione in zona "Le Biffe" dovrà essere considerata la necessità di intervenire con ulteriori condotte di adduzione della rete acquedottistica.

Art. 24 - Limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico

1. E' esclusa la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei:
   - nel centro antico di cui all'art.42;
   - nelle aree archeologiche di cui all'art. 44;
   - nei territorio limitrofi al lago di Chiusi così come individuati al comma 1 dell'art.46;
   - i corridoi fisico-biologici di cui all'art. 47.
   - nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati di cui all'art.96 e dei BSA di cui all'art. 97.
2. Sono considerati ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate.
3. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.
4. Nelle tavole:"Usi del suolo e modalità d'intervento" sono riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti fornite dai gestori delle linee elettriche. Tali fasce di rispetto sono state individuate secondo la metodologia di calcolo stabilita dal DPCM 29.05.2008 e rappresentano (distanze di prima approssimazione (Dpa). All'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti permanenza non inferiore a 4 ore. Nel caso in cui sia necessario verificare la fattibilità di un determinato intervento all'interno delle Dpa potrà essere richiesto al gestore/proprietario della linea elettrica il calcolo tridimensionale esatto della fascia di rispetto nella particolare area desiderata.
5. In prossimità di SRB e Ripetitori Radio-Televisivi (distanza inferiore ai 200 m) si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.
6. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore in fase attuativa del PO dovranno essere verificate le fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta tensione, all'interno delle quali non possono essere collocati nuovi edifici.

Art. 25 - Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali

1. Le aree interessate da nuove edificazioni e quelle di recupero urbanistico previste dal presente Piano operativo sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.
2. E' esclusa dagli obblighi di cui al precedente comma 1 la realizzazione di singoli edifici in lotti interclusi nell'edificato esistente e serviti da viabilità locale.
3. La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali o artificiali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, esistenti o previsti dal presente Piano operativo, un comfort acustico coerente con la Classificazione acustica del territorio comunale. In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria.
4. In materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario risulta necessario ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dalle infrastrutture ferroviarie.

TITOLO V - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE

Art. 26 - Finalità di salvaguardia ecologica

1. Le norme contenute negli articoli successivi prescrivono azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola

porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.

2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli successivi ed in particolare per quanto riguarda le norme riferite al suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna si rimanda specificamente a quanto contenuto nella Legge Regionale 21 marzo 2000 n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 27 - Acque superficiali

1. Nell'intero territorio comunale si applica la disciplina del Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque superficiali.
2. Nella porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno si applicano le misure del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", in base al quale sono definite quattro tipologie di interbacino a deficit idrico molto elevato (C4), elevato (C3), medio (C2) e nullo (C1). Alla porzione del territorio comunale ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno, appartenente al sottobacino "Chiana", è stata attribuita la classe di criticità C4.
3. In attesa della definitiva approvazione del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", alla porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno si applicano le seguenti norme di salvaguardia di cui agli artt. 20 e 24 delle Misure di Piano del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", che prevedono il divieto dei nuovi prelievi e la revisione delle concessioni ed attingimenti con riferimento al periodo estivo. Le misure sono definite sulla base di specifici piani e programmi che tengano conto dei dati di bilancio così come derivanti dalle schede di sintesi. In particolare potrà essere prevista:
   - a) la riduzione dei prelievi per usi industriali mediante, tra l'altro, l'ottimizzazione dei cicli produttivi, il riutilizzo delle acque reflue o di acque invasate;
   - b) la riduzione dei prelievi per uso agricolo mediante, tra l'altro, l'utilizzo di tecniche volte al risparmio della risorsa, la riconversione in colture meno idroesigenti e l'approvvigionamento da acque invasate;
   - c) la riduzione dei prelievi ad uso idropotabile anche attraverso una razionalizzazione degli stessi.
4. In deroga a quanto previsto al precedente comma 3 lett. c), potranno essere consentiti prelievi per usi essenziali nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità e necessità inderogabile. Le licenze di attingimento sono disciplinate secondo le seguenti disposizioni:
   - a) ai fini dell'espressione del parere di cui all'articolo 7, comma 2, del T.U. n. 1775/33, le richieste di concessioni e autorizzazioni relative alle derivazioni devono essere corredate della documentazione di cui all'Allegato 3 del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico";
   - b) ai fini della salvaguardia della risorsa idrica in presenza di escavazioni, l'Autorità di Bacino terrà conto dei criteri riportati nell'Allegato 5 del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico".
5. Nella porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Tevere, in attesa della adozione del relativo Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", si applicano, in conformità al punto 7. della D.C.R. n. 6/05, le seguenti prescrizioni:
   - nei corpi idrici superficiali a portata critica non possono essere rilasciate nuove concessioni di derivazione, ad eccezione delle concessioni ad uso idropotabile;
   - concorrono al raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa le seguenti ulteriori misure volte a garantire la razionale utilizzazione delle risorse idriche attraverso:
     a) la costituzione di riserve;
     b) la riduzione dei consumi;
     c) il risparmio idrico ed il riutilizzo di acque reflue.

Art. 28 - Acque del Lago di Chiusi

1. Nelle zone di salvaguardia del lago di Chiusi, individuate dall'Autorità di Bacino del fiume Arno nella Norma n. 8 del Piano Stralcio "Qualità delle acque", riportate in forma grafica nella Tav. PG03 – Cartadelle aree sensibili, si applicano i seguenti vincoli differenziati:
   Zona A:
   a) pratica dell'inerbimento controllato in una fascia di almeno due metri lungo i corsi d'acqua affluenti ed i canali, come delimitati nella cartografia allegata al Piano Stralcio "Qualità delle acque";
   b) per tutti i terreni, sia di proprietà privata che demaniale, è vietata l'edificazione e ogni tipo di coltivazione e allevamento, salvo attività diverse da adottare in specifiche aree di ricerca e sperimentazione, finalizzate alla definizione di soluzioni agronomiche migliorative dal punto di

vista ambientale, su progetti proposti dagli enti strumentali regionali (ARSIA e ARUSIA). Sono fatti salvi, altresì, quegli interventi finalizzati alla tutela e salvaguardia del bacino imbrifero, comprese le opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali e di altri enti territoriali che non pongano a rischio la risorsa idrica. Sono ammissibili inoltre gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, riguardanti gli edifici e le infrastrutture esistenti, così come definiti dall'art. 31 della L.457/78.

Zona B:

a) la conduzione agricola dei terreni è vincolata alle seguenti condizioni:

- per ridurre l'esposizione del terreno all'erosione, le lavorazioni dovranno essere eseguite quanto più possibile temporalmente a ridosso della nuova coltura con attrezzature idonee ed alla profondità minima necessaria per il successo della coltura. Per le aree investite a colture arboree è vincolante la pratica dell'inerbimento controllato, anche tramite fasce inerbite alternate e parallele alle curve di livello per oliveti e frutteti;
- allo scopo di favorire l'infiltrazione dell'acqua negli strati profondi del suolo ed evitare quindi il ruscellamento superficiale, l'aratura dovrà essere eseguita di norma a "doppio strato" e perpendicolarmente alle linee di massima pendenza;
- negli avvicendamenti colturali saranno preferite le colture autunno - vernine a quelle primaverili e saranno inseriti i prati avvicendati o coltivazioni con caratteristiche analoghe;
- obbligo di realizzare tutte le opere di sistemazione idraulica agraria superficiale necessarie a limitare al minimo il fenomeno dell'erosione (fosse livellari trasversali e strade – fosso longitudinali), limitando la distanza fra le fosse trasversali ad un massimo di cento metri;
- divieto di superare le dosi di concime azotato indicate per le principali e più tradizionali colture nella tabella A allegata alla Norma n. 8 del Piano Stralcio "Qualità delle acque" e obbligo di frazionare le stesse in più applicazioni in funzione della necessità della coltura e dell'andamento stagionale; dovranno essere preferite le concimazioni con sostanze organiche, perché non contenenti residui di metalli pesanti o di medicinali;
- l'allevamento allo stato brado e semibrado potrà essere ammesso soltanto prevedendo un numero massimo di capi per ettaro pari a due UBA (unità bovine adulte);
- divieto di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Zone A e B:

a) sono da applicarsi i metodi colturali previsti dai Regolamenti CEE 2078/92 - 2080/92 - 2092/91 e successive modificazioni.

- vincoli da applicare su tutto il bacino del lago di Chiusi:

a) divieto assoluto di prelievo di acque dal lago e dagli affluenti immissari ad esclusione di quello destinato all'uso potabile, da attuarsi su tutto il bacino idrografico del lago nonché divieto assoluto di prelievo di acque dai pozzi che attingono nei terreni alluvionali del subalveo lacuale (indicati come "all = terreni alluvionali" nella carta geologica redatta dall'Autorità di Bacino dell'Arno), quando il livello delle acque del lago sia sceso sotto la quota di metri s.l.m. 248,50;
b) divieto assoluto di utilizzazione in agricoltura dei fanghi di depurazione provenienti da impianti civili e industriali, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 99/92 e successive modificazioni;

2. I vincoli e le norme comportamentali di cui ai precedenti punti potranno essere modificate a seguito di specifiche indagini e sperimentazioni, sottoposte a parere vincolante dell'Autorità di Bacino dell'Arno.

Art. 29 - Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

1. Per l'intero territorio comunale, in conformità al D.Lgs. n. 152/06 e succ. mod. e integrazioni, intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, erogati a terzi dal pubblico acquedotto, in attesa dell'individuazione delle aree di salvaguardia da parte della Regione, sono istituite le seguenti zone:
   - zona di tutela assoluta, 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;
   - zona di rispetto, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di

vulnerabilità e rischio della risorsa. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

2. Per gli insediamenti o le attività disciplinati all'interno della zona di rispetto, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. All'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività sono sottoposte anche alle eventuali specifiche discipline regionali e provinciali:
   a) fognature;
   b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
   c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
   d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione citati in precedenza.
3. Relativamente alle acque del lago di Chiusi, destinate al consumo umano ed erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, in assenza dell'individuazione, da parte della Regione, della zona di rispetto, alla medesima è stata assegnata un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di derivazione, in conformità all'art. 94, comma 6, del D.Lgs. n. 152/06 e succ. modif. e integrazioni. Date le caratteristiche peculiari dei corpi lacustri, nel caso specifico la zona di tutela assoluta è stata fatta coincidere con la zona di rispetto indicata dal PTCP; la perimetrazione di tali zone risulta individuata nella Tav. PG03. Tale area deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tal fine, si applica l'art. 10.1.2 della Disciplina del PTC 2010 (Disciplina delle aree sensibili di classe 1).
4. 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. 30 - Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola

1. La Regione Toscana ha identificato le aree sensibili e le zone vulnerabili, da nitrati provenienti da fonti agricole, riportate in forma grafica nella Tav. PG03 - Carta delle aree sensibili del Piano Strutturale, secondo i termini dettati dalle direttive 91/271/CEE e 91/676/CEE, come recepite dalla normativa nazionale ed attuate in forma definitiva dal D.Lgs. n. 152/06 e succ. modif. e integr.
2. Con D.C.R. n. 6/05, la Regione ha individuato l'area sensibile dell'Arno, nel cui contesto ricade una parte del territorio comunale. In tali zone si applica l'art. 91 del D.Lgs. n. 152/06 e succ. modif. e integr. oltre alla Norma n. 7 del Piano di Bacino Stralcio "Qualità delle acque", dell'Autorità di bacino del fiume Arno - Disciplinari di produzione per le pratiche agricole in aree vulnerabili all'inquinamento delle acque.
3. Con D.G.R. n. 521/07, la Regione ha provveduto all'approvazione della perimetrazione di dettaglio della zona vulnerabile denominata "Zona del Canale Maestro della Chiana", nel cui contesto ricade una parte del territorio comunale. In tali zone si applica l'art. 92 del D.Lgs. n. 152/06 e succ. modif. e integr. e l'art. 14,

comma 6, delle Norme del Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico".

Art. 31 - Acque per il sito di importanza regionale SIR 95 Lago di Chiusi

1. Con la D.C.R. n. 342/98, la Regione Toscana ha approvato i siti individuati in scala 1:25.000 nel progetto Bioitaly (SIC/ZPS), tra i quali ricade anche il Sito di Importanza Regionale Lago di Chiusi (SIR95), classificato con codice SIC/ZPS IT5190009. Con la L.R. n. 56/00, i SIC e le ZPS sono stati ricompresi nei Siti di Importanza Regionale (SIR), mentre con la D.C.R. n. 6/04 è stata definita la perimetrazione in scala 1:10.000 dei SIR della Regione Toscana. Per tali siti, la cui perimetrazione è riportata in forma grafica nella Tav. PG03 - Carta delle aree sensibili, oltre alle indicazioni contenute nella L.R. n. 56/00 e nelle relative Norme Tecniche di cui alla D.G.R. n. 644/04, valgono anche le norme contenute nel D.P.R. n. 357/97, nel D.P.R. n. 120/03, nella D.G.R. n. 454/08, nella Direttiva 92/43/CEE e nella Direttiva 2009/147/IC, da recepire nel piano di gestione dell'ANPIL e del SIR.

Art. 32 - Acque sotterranee

1. Nell'intero territorio comunale si applica la disciplina del Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque sotterranee.
2. Nell'intero territorio comunale, 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.
3. Nelle aree sensibili di classe 2, come definite dal PTC della Provincia di Siena ed individuate in forma grafica nella Tav. PG03 del Piano Strutturale, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti. A tal fine si applica la seguente disciplina:

   a) Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. PG03, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
   b) 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.
   c) Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
   d) 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 DM 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.
   e) Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
   f) 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.
   g) In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
   h) 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 citati al terzo comma del punto 10.1.2 della Disciplina del PTC 2010.
   i) 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 alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

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

k) Per gli interventi di trasformazione urbanistica ricadenti anche parzialmente in aree sensibili di classe 2, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati o degli Interventi Diretti, dovranno essere condotti specifici studi di carattere idrogeologico atti a dimostrarne la compatibilità con gli obiettivi di tutela degli acquiferi di cui alla Disciplina del PTCP di Siena.

l) In tali zone, gli interventi consentiti non dovranno creare vie preferenziali di infiltrazione di sostanze inquinanti dal suolo alle falde sottostanti, escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto; a tal fine, i progetti dovranno essere supportati da studi e verifiche finalizzati a definirne la compatibilità idrogeologica, prevedendo, qualora necessario, tipologie costruttive e/o accorgimenti tecnici integrativi in grado di evitare la formazione di "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee.

m) 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.

n) 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.

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

p) 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 PTC 2010.

q) 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.

4. Nelle aree afferenti ai corpi idrici termali, individuate dalla Provincia di Siena nella Tav. ST IG 2 - Carta delle Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale del PTCP, e riportate nella Tav. PG03 con la dizione "zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale", si applica l'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP, come modificato dalla variante approvata con D.C.P. n. 69 del 29.07.2013.
5. Nella porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno si applicano le misure del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", in base al quale sono definite due tipologie di acquiferi significativi a grave deficit di bilancio e con bilancio prossimo all'equilibrio o bilancio positivo. Alla porzione del territorio comunale ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno, appartenente all'acquifero della Valdichiana (A02), è stata attribuita la classe di disponibilità idrica elevata D1, in cui la ricarica media su unità di superficie è superiore ai prelievi in atto.
6. In attesa della definitiva approvazione del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", alla porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno, acquifero della Valdichiana, si applicano le seguenti norme di salvaguardia di cui all'art. 12 delle Misure di Piano del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico":
   - nelle aree ad elevata disponibilità le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si terrà conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua

in base a densità di prelievo e ricarica specifica;
- in funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta potrà essere assoggettata alle misure inerenti alle aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4) e prossime alla ricarica (D3), ivi compresi gli obblighi di monitoraggio di cui all'Allegato 2 del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico".

7. In attesa della definitiva approvazione del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", alla porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno, nelle aree esterne agli acquiferi alluvionali significativi, si applicano le seguenti norme di salvaguardia di cui all'art. 13 delle Misure del Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico":
   - il rilascio delle concessioni è regolato in relazione alle singole richieste in conformità al quadro conoscitivo disponibile;
   - qualora la concessione riguardi l'emungimento da pozzi ubicati in zone collinari, per i quali sia possibile una significativa interferenza con la portata di sorgenti perenni significative, il rilascio della concessione potrà essere assoggettato al rispetto delle condizioni poste nel bacino superficiale di appartenenza.
8. In attesa della definitiva approvazione del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", alla porzione di territorio ricadente nelle aree di possibile interferenza con il reticolo superficiale (evidenziate nella Tav. PG03 del Piano Strutturale) si applicano le seguenti norme di salvaguardia di cui all'art. 14 delle Misure di Piano del Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico":
   - le concessioni possono essere rilasciate previa verifica del rapporto con la risorsa superficiale; nel caso in cui sia verificata l'interconnessione delle acque sotterranee con quelle superficiali si dovrà tener conto delle criticità afferenti al reticolo superficiale.
9. Nella porzione di territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Tevere, in attesa della adozione del relativo Progetto di Piano Stralcio "Bilancio Idrico", si applicano, in conformità al punto 7. della D.C.R. n. 6/05, le seguenti prescrizioni:
   - nei corpi idrici sotterranei a grave deficit di bilancio idrico non possono essere rilasciate nuove concessioni di derivazione, ad eccezione delle concessioni ad uso idropotabile;
   - concorrono al raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa le seguenti ulteriori misure volte a garantire la razionale utilizzazione delle risorse idriche attraverso:
     a) la costituzione di riserve;
     b) la riduzione dei consumi;
     c) il risparmio idrico ed il riutilizzo di acque reflue.

Art. 33 - Procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee

1. Al fine del perseguimento degli obiettivi di tutela delle acque superficiali e sotterranee (realizzazione di risparmi idrici, utilizzazione per fini potabili delle acque di falda, realizzazione e gestione di captazioni da acque di falda), ai progetti delle opere di captazione e di derivazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa nazionale, regionale e di settore sovraordinata, oltre a quelle emanate dalle Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere.

Art. 34 - Reticolo idrografico delle acque superficiali, corsi d'acqua principali, minori e marginali e fasce di rispetto

1. Si definisce reticolo idrografico delle acque superficiali di riferimento l'intero grafo cartografato nelle C.T.R. in scala 1.10.000 (Sistema Acque Superficiale della Regione Toscana) integrato e/o corretto *ex* L.R. n. 79/12 e s.m.i. (c.d. *reticolo di gestione*). Ai fini dell'assetto idraulico ne costituiscono sottoinsiemi rilevanti (Tav. PI01 del Piano Strutturale):
   - a) il reticolo principale di cui al comma 2;
   - b) il reticolo minore di cui al comma 10 primo periodo;
   - c) il reticolo marginale di cui al comma 10 secondo periodo.

   In caso di difformità con altre cartografie di maggior dettaglio (1:2.000), si farà riferimento a quest'ultime. Fatte salve valutazioni specifiche di rilevante interesse pubblico, unità idrografiche rappresentate soltanto al 2.000 appartengono alla categoria dei marginali.
2. Il Piano Operativo, in conformità con l'art. 57 del 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 riportato nelle Tavv. serie PI01 del Piano Strutturale. Tale elenco sarà automaticamente integrato in base ai successivi aggiornamenti del reticolo di riferimento di PAI [e successivi PGRA] e/o PIT e/o di L.R. n. 79/12 e s.m.i.
3. Per i corsi d'acqua principali di cui al comma 2 sono vietati nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di

qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce -definite fasce di rispetto- della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. L'esatta perimetrazione della fascia di rispetto fluviale è da operarsi con specifiche misurazioni ogni qualvolta si intenda intervenire in prossimità del corso d'acqua.

4. Sono autorizzati dall'autorità idraulica competente, a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento, gli interventi di natura idraulica sui corsi d'acqua che comportano:
   a) trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
   b) impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
   c) rimodellazione della sezione dell'alveo;
   d) nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo " [Art. 1, c. 3 della L.R. n. 21/2012].

   Tra i corsi d'acqua succitati si intendono compresi sia i principali sia i minori (c. 6).
5. La prescrizione di cui al comma precedente non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
6. Ferma restando l'autorizzazione dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 3 non si applica alla rete dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e alle opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua che soddisfano le seguenti condizioni:
   a) non interferiscono con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
   b) non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempo di ritorno duecentennale;
   c) non sono in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche);
   d) sono compatibili con la presenza delle opere idrauliche esistenti ed in particolare dei rilevati arginali;
   e) non interferiscono con la stabilità del fondo e delle sponde " [Art. 1, c. 4 della L.R. n. 21/2012].
7. Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al comma 3 non si applica altresì:
   a) alle opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
   b) alle opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
   c) agli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 3, purché non compromettano l'efficacia e l'efficienza dell'opera idraulica e non alterino il buon regime delle acque;
   d) alle opere di adduzione e restituzione idrica;
   e) ai manufatti e alla manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti" [Art. 1, c. 5 della L.R. n. 21/2012].
8. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al comma 2, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al comma 6, fermo restando quanto previsto dall'articolo 115, comma 1, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)" [Art. 1, c. 2 della L.R. n. 21/2012].
9. Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 4, 6, lettere b), c), d), e) e 7, lettera c), è dichiarato dai progettisti" [Art. 1, c. 6 della L.R. n. 21/2012].
10. Si definisce reticolo idrografico minore ai fini dell'assetto idraulico, il reticolo idrografico delle acque superficiali di cui al comma 1 non già ricompreso tra il principale ai sensi del comma 2 ed escluso il marginale di cui al capoverso successivo; esso è distintamente rappresentato in Tav. PI01 del Piano Strutturale. La relativa fascia di rispetto di cui al comma 3, tenuto conto della normativa sovraordinata (in particolare RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, PAI, LL.RR. n. 91/98 e s.m.i. e n. 79/12 e s.m.i.) è definita di ampiezza pari a quella dei corso d'acqua *principali*; fermi restando principi di non aggravio verso terzi e di sicurezza con orizzonte duecentennale, tale fascia potrà essere ridotta a 4 m limitatamente a piantagioni, movimenti terra e manufatti minori. Si definisce reticolo idrografico *marginale* ai fini dell'assetto idraulico, 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. Esso è distintamente rappresentato nella Tav. PI01 del Piano Strutturale. Fatte salve le disposizioni più restrittive di tipo sovraordinato sopra citate, l'ampiezza delle fasce di rispetto per il reticolo marginale è fissata in 4 m.

11. Il dominio idrografico oggetto delle disposizioni della Norma n. 13 " Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore" del Piano di Bacino del F. Arno, Stralcio Rischio Idraulico [D.P.C.M. 05.11.1999 e s.m.i.] coincide con l'insieme definito al comma 10, primo capoverso (minore).

Art. 35 - Manufatti idraulici - Guadi e tombamenti

1. Tutti gli attraversamenti, i guadi e tombamenti di corsi d'acqua di qualunque ordine anche non cartografati devono essere esplicitamente autorizzati dalle Autorità competenti.
2. In riferimento al sistema delle acque basse di bonifica e degli emissari delle acque alte è vietato ogni intervento che possa impedire od ostacolare il regolare accesso ad arginature, opere e manufatti idraulici degli operatori del servizio di piena, di polizia idraulica, di protezione civile e di manutenzione.
3. In riferimento al sistema delle acque collinari, gli attraversamenti a guado provvisorio dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico principale e minore di cui all'art. 34 - fatte salve competenze e prescrizioni sovraordinate - dovranno garantire la non alterazione della stabilità plano-altimetrica (locale e di tratto), di fondo alveo e sponde, la sormontabilità da parte della corrente senza trascinamento del manufatto, il non aggravio di pericolosità verso terzi ed il successivo ripristino dello stato dei luoghi. Anche per il reticolo idrografico minore e marginale, la disciplina dei tombamenti dovrà preferibilmente uniformarsi a quanto previsto dall'art. 34 comma 8 per il reticolo idrografico principale.
4. Fatte salve autorizzazioni dell'Autorità idraulica competente di cui all'art. 34 comma 4, i rivestimenti impermeabili dei corsi d'acqua di qualunque tipo sono normalmente vietati.

Art. 36 - Acque urbane

1. L'orizzonte probabilistico obiettivo di sicurezza da allagamenti fognari da assumere 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. In ogni caso vige il principio di non aumento della pericolosità verso terzi. L'obiettivo sarà perseguito attraverso interventi infrastrutturali sulle reti esistenti, la definizione di programmi di gestione e manutenzione delle stesse, l'adozione di misure regolamentari di contenimento dei deflussi e della vulnerabilità e di misure non strutturali di informazione pubblica ed allertamento (Piano di Protezione Civile).
2. Per qualunque trasformazione significativa del territorio deve essere garantita la invarianza idraulica, 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;
   - 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.
3. La predisposizione di pratiche alternative al tradizionale sistema di smaltimento delle acque meteoriche del tipo ad allontanamento immediate ("wash-out"), essendo quest'ultimo ambientalmente ed economicamente non sostenibile in comprensori a scolo condizionato, limitato e con elevato danno temibile come quello della pianura di Chiusi.
4. Ai sensi dell'Art. 72, c. 5, 2^ capoverso delle NTA di PS si dispone che**:**
   - a), b) e c) soglie di significatività, limiti e criteri di valutazione della massima portata di punta scaricabile -differenziata a seconda del grado di criticità dello specifico sistema fognario ricettore- sono specificatamente riportati all'Art. 22
   - d) non sono previste specifiche misure di incentivazione delle tecniche di anti-drenaggio con accumulo, ritenzione filtraggio e dispersione in loco se non in quanto imposte dalle condizioni di fattibilità. 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.
5. In accordo con l'AATO 4, o degli Enti che ne assumeranno le funzioni, e con il Gestore del sistema idrico integrato, coerentemente con il piano di Disinquinamento Ambientale del Lago di Chiusi e conformemente alla L.R. 20/2006 ed al relativo regolamento D.P.G.R. n. 46/R/2008, ciascun nuovo intervento sulla rete

fognaria meteorica dovrà prevedere la separazione dalle acque reflue.

6. Per l'intero territorio comunale – fatte salve le ulteriori prescrizioni dello Statuto dell'acqua contenuto nel Piano Strutturale e tenuto conto della L.R. n. 20/06 e s.m.i. e del D.P.G.R. n. 2/R/07 – i progetti comportanti alterazioni nella formazione dei deflussi meteorici – quali quelli relativi a nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati - dovranno evitare l'eccessiva impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:
   - la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria di pertinenza.;
   - i nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
   - il convogliamento delle acque piovane non contaminate in fognatura o in corsi d'acqua è vietato quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza che si determinino danni dovuti a fenomeni di ristagno, o in appositi invasi/cisterne atte al successivo riutilizzo delle medesime acque meteoriche.
7. Per gli interventi di trasformazione che interessano il territorio di Chiusi Scalo dovranno essere prese misure idonee al fine di dirottare lo scarico libero sulla Chianetta verso il nuovo depuratore.

Art. 37 - Sistemazioni e trasformazioni agrarie

1. In riferimento al sistema delle acque collinari, tutti gli interventi che coinvolgono terreno agricolo, senza aumento significativo del grado di impermeabilità preesistente dei suoli (ovvero con variazione del deflusso equivalente 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 (scoline, fossetti livellari, fossi di guardia, etc.) -ovvero del reticolo marginale di cui all'art. 34 comma 10 integrato alla scala 1:2.000 - 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 commisurata 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 (fossi, rii, etc. di cui all'art. 34 commi 3 e 10) garantita dalla continuità e non alterazione dei regime e percorsi di deflusso, dalla non alterazione 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, ecc.).
2. 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.
3. In riferimento al sistema delle acque basse di bonifica e degli emissari delle acque alte, tutti gli interventi che direttamente od indirettamente incidono sull'assetto della rete di scolo, dovranno garantire minime capacità di invaso per ettaro e di deflusso (normalmente commisurata a tempo di ritorno non superiore a venti anni), fatte salve esigenze di sicurezza di beni e/o persone di tipo insediativo.
4. Ai sensi dell'Art. 72, c. 4 2^ capoverso delle NTA DI PS si dispone che:
   - fatti salvi casi particolari da valutare caso per caso, il coefficiente udometrico limite ammissibile delle aree a prevalente destinazione agricola della Val di Chiana Toscana e Romana è 10 l/s/ha per tempo di ritorno 20 anni
   - fatti salvi la normativa sovraordinata, i pareri favorevoli delle Autorità Idrauliche competenti e valutazioni caso per caso, costituisce modalità di incentivazione del ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi appartenenti al reticolo idrografico *minore* o *marginale*, la ammissibilità delle stesse all'interno delle *fasce di rispetto*, fermo restando il valore minimo di 2 m dal ciglio sponda o piede arginale.
5. Nei casi di PMAA e/o di interventi modificatori l'assetto agrario preesistente per un importante estensione areale (es. maggiore di 1 ha) e/o aumento della superficie equivalente impermeabile (es. superiore al 10%), delle suddette garanzie dovrà essere dato atto con apposita analisi idrologico-idraulica di dettaglio.

Art. 38 - Gestione e manutenzione della viabilità rurale

1. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio anche pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.
2. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei abitati per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente e non dovranno compromettere l'assetto vegetazionale preesistente se di pregio.
3. Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche. In corrispondenza dei nuclei abitati e se necessario al superamento di pendenze particolarmente difficili e comunque superiori al 20% potranno essere ammessi interventi di pavimentazione di brevi tratti solo nel caso in cui tale intervento risulti previsto e disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale.In tali casi si dovranno comunque attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di materiali naturali e di idonee miscele colorate.

Art. 39 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

1. E' ammessa la delimitazione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Ad eccezione delle aree di pertinenza degli edifici appartenenti al territorio rurale, sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, ad eccezione dei seguenti casi:
   - in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture da ungulati;
   - per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.
3. Nei casi di cui al comma 2 le recinzioni con rete metallica dovranno essere realizzate prive di fondazioni continue, di cordoli fuori terra, per un'altezza massima di ml. 1,80 e dovranno essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento e non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili) e non compromettere l'assetto vegetazionale esistente; è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie.
4. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento di un edificio in più unità immobiliari, è vietata la moltiplicazione degli accessi all'area annessa nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle collegate a ciascuna unità immobiliare.

Art. 40 - Sbancamenti, scavi e rinterri

1. 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 succ. mod. ed int.. 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. 14.01.2008 (NTC2008), Capo 6, e s.m.i. (dal PS)
2. 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.
3. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.
4. Ai progetti degli interventi su terreni agricoli non connessi all'attività agricola che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, che garantiscano la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio e dovranno rispondere ai criteri di cui ai comma successivi.
5. Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

6. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art. 41 - Elementi vegetazionali, arborei isolati, filari e siepi

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna è prescritto il ricorso a tipologie della tradizione locale di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani è prescritto il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali con l'esclusione delle specie conifere.
2. E' vietata la posa a dimora di siepi con specie diverse da quelle autoctone; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi multispecifiche ad elevato grado di copertura.
3. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
   - a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
   - b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
   - c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.
4. Nella modifica di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto deve essere curata la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto con messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

TITOLO VI – NORME GENERALI SULLE INVARIANTI STRUTTURALI E SULLE UNITA' TERRITORIALI DI PAESAGGIO

Art. 42 - Invariante 1: il centro antico di Chiusi

1. Il Piano Operativo individua nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" il perimetro del centro storico di Chiusi all'interno del quale il Piano Operativo, in coerenza con il PS promuove il mantenimento e l'incremento del suo ruolo di luogo rappresentativo dell'identità culturale della comunità di Chiusi ed il mantenimento della qualità delle sue relazioni figurative con il contesto morfologico e agricolo.
2. A tale scopo il Piano Operativo fornisce disposizioni per l'attuazione di un programma di interventi finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, in riferimento a quanto contenuto al Titolo VII - Capo V delle presenti norme. Con la disciplina di cui al Titolo XII, art.81 promuove la localizzazione di funzioni urbane di rango elevato ed assicura un elevato livello qualitativo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia storico che recente, anche attraverso le indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento".
3. All'interno del perimetro del centro antico sono in generale vietate le trasformazioni edilizie e infrastrutturali e privilegiati gli interventi edilizi di conservativi di cui al successivo art. 69, mentre quelli di tipo trasformativo sono limitati alle articolazioni ri1 e ri2 di cui ai commi 2 e 3 del successivo art. 70.

Art. 43 - Invariante 2: l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle

1. Il Piano Operativo, in coerenza con il PS assume l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle quale invariante strutturale, in quanto requisito essenziale per la tutela dei cittadini e per l'ordinato sviluppo delle funzioni urbane e produttive.
2. Il Piano Operativo ha messo in atto interventi e norme mirati ad elevare l'efficienza e la manutenzione dei sistemi idrici e fognanti, a dettare specifici interventi per la mitigazione del rischio idraulico, anche non convenzionale, e della difesa del suolo, al contenimento dei deflussi meteorici urbani secondo specifici criteri di invarianza sino Tr=20 anni.
3. Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie le cui aree includono interventi mitigatori della pericolosità idraulica è stata predisposta l'acquisizione gratuita di tali aree quale condizione irrinunciabile all'intervento complessivo.

Art. 44 - Invariante 3: le aree archeologiche

1. Il Piano Operativo considera i beni archeologici presenti nel territorio comunale parte integrante del patrimonio storico identitario del Comune di Chiusi.
2. La città di Chiusi, che raggiunse il suo massimo splendore sotto la tirannide di Porsenna, alla fine del VI secolo A. C., dominò in antico un vasto territorio corrispondente approssimativamente all'attuale Val di Chiana senese e alla Val d'Orcia. Il territorio del comune di Chiusi, allo stato attuale comprende la città di Chiusi e il sistema di necropoli diffuso sui rilievi collinari che la circondano.

Data l'occupazione di questi spazi da epoca pre- e protostorica fino all'alto medioevo, tutto il territorio comunale, salvo aree acquisite all'uso agricolo e pubblico nel corso del XIX e XX secolo, è interessato dalla presenza di testimonianze archeologiche.

3. Ferme restando le tutele assunte all'interno del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, ove sono indicate le zone di interesse archeologico ex articolo 142 comma 1, lettera m), del D.lgs 42/2004 ricadenti nel territorio del Comune di Chiusi (zone 13, 14 e 26); ferme restando altresì riservate allo Stato le competenze di tutela e di valorizzazione in materia di "ricerche e ritrovamenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico di cui agli articoli 89-93 del D.lgs 42/2004, è precisato che l'assenza di testimonianze o di indizi di presenza archeologica non significa conseguentemente la mancanza di attenzione archeologica.
4. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non potranno in alcun modo essere sottratti; l'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce potrà essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari.
5. Nel caso di ritrovamento di reperti archeologici durante escavazioni a qualunque titolo effettuate, è comunque obbligatorio sospendere ogni opera in corso e procedere alla richiesta di autorizzazione alla Sovrintendenza Archeologica della Toscana e alle eventuali verifiche archeologiche, nonché all'eventuale modifica del progetto in corso.
   Preso atto che solo il ritrovamento di testimonianze archeologiche, verificato con indagini mirate, identifica un luogo di interesse archeologico, al fine di indirizzare correttamente le scelte del piano e dei successivi atti di governo del territorio, fa parte integrante del presente Piano Operativo la Carta del Potenziale Archeologico compresa l'eventuale aggiunta di nuovi siti o l'integrazione di quelli censiti che la Sovrintendenza Archeologica della Toscana dovesse in ogni tempo indicare.
6. Tutti gli interventi e le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Operativo dovranno pertanto tenere conto di quanto segnalato sulla Carta del Potenziale Archeologico ed essere subordinati a quanto disposto dai successivi commi.
7. Il piano operativo individua i seguenti livelli di potenziale archeologico:
   - livello basso: le informazioni provengono da un riscontro bibliografico e/o d'archivio non localizzabile e non più verificabile, oppure riguardano rinvenimenti ricadenti in aree di recente urbanizzazione;
   - livello medio: è rappresentato da rinvenimenti localizzabili (non posizionati o georeferenziati) e verificabili dalle descrizioni bibliografiche e/o d'archivio;
   - livello alto: scavi stratigrafici e/o scavi posizionati, o posizionabili su mappe geografiche e/o catastali anche con punti georeferenziati, oppure aree vincolate delle quali sia già esistente una dichiarazione di importante interesse ai sensi della normativa di tutela.

   I progetti per le opere ricadenti in tali aree, qualunque sia il livello di rischio in esse previsto, dovranno essere comunque sottoposti alla Soprintendenza Archeologica della Toscana per ottenere il nullaosta preventivo, cui sarà subordinato il rilascio dell'atto amministrativo necessario a eseguire lavori.In particolare se ricadenti in aree a:
   - livello basso: il nulla osta preventivo potrà contenere specifiche prescrizioni da valutare caso per caso;
   - livello medio: il rilascio del nulla osta preventivo, oltre indicare prescrizioni specifiche, sarà subordinato all'esecuzione d'indagini e/o saggi archeologici di limitata estensione finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
   - livello alto: la stessa procedura di cui sopra potrà comportare, sulla base dei dati acquisiti a seguito di una prospezione preventiva svolta secondo le indicazioni della Sovrintendenza, l'esecuzione di scavi archeologici al termine dei quale, in relazione agli eventuali ritrovamenti, si potrà procedere o meno con il progetto originario o ad eventuali sue varianti che consentano la tutela e la valorizzazione dei resti archeologici.

Art. 45 - Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della bonifica

1. Il Piano Operativo in coerenza con il PS promuove la persistenza ed il recupero paesaggistico delle bonifiche leopoldine di pianura, attraverso le seguenti prescrizioni:
   - i sistemi scolanti principali e secondari e viabilità connessa non potranno essere modificati e dovranno essere mantenuti od eventualmente ripristinati negli assetti originari;
   - –dovranno essere mantenuti i pattern insediativi originari, escludendo la realizzazione di nuove residenze rurali e limitando alle documentate necessità la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
   - il recupero del patrimonio edilizio esistente, in tali contesti, dovrà documentare e salvaguardare

le aree scoperte intimamente connesse agli edifici (aree di pertinenza) e la viabilità di riferimento;
- dovrà privilegiarsi il ripristino della vegetazione non colturale quali in particolare i filari arborei lungo le strade ed i fossi e le siepi;
- dovrà essere garantita la fruibilità pubblica, anche soltanto ciclopedonale o a cavallo, dei tracciati esistenti.

Art. 46 - Invariante 5: il lago di Chiusi

1. Lo specchio d'acqua del lago di Chiusi ed i territori limitrofi sono delimitati dall'ANPIL omonima e dai confini del SIR/SIC/ZPS.
2. Le prestazioni funzionali ed ambientali sono assicurate dal Regolamento dell'ANPIL, nel rispetto della disciplina inerente le aree SIR, SIC e ZPS nonché dal Piano di Gestione del SIR/SIC/ZPS e dalle valutazioni di incidenza per piani e interventi di cui alla L.R. 56/2000 e s.m.i.

Art. 47 - Invariante 6: i corridoi fisico biologici

1. I corridoi fisico biologici sono costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.
2. Per tali elementi valgono le seguenti prescrizioni:
   - il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici indotti da trasformazioni antropiche alla mobilità di animali selvatici) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
   - il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
   - il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
   - la tutela degli ambienti acquatici;
   - la non trasformabilità dei corridoi fisico-biologici a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici, con le eccezioni di cui al successivo comma 3.
3. La realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate.

Art. 48 - UdP Piana della Bonifica Leopoldina

1. All'interno delle aree individuate come Piana della Bonifica Leopoldina viene perseguito l'obiettivo di ridurre al minimo il nuovo consumo di suolo per usi insediativi o infrastrutturali.
2. Eventuali trasformazioni che comportino nuove occupazioni di suolo sono comunque corredate da misure di compensazione e mitigazione, destinando alla ricostituzione di "isole di naturalità" superfici di entità non inferiore ad un terzo delle superfici di nuova urbanizzazione.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nella Piana della bonifica Leopoldina assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - a) ripristino della rete scolante originaria della bonifica;
   - b) favorire lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno 10 m. di spessore misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 15 m. a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua;
   - c) incremento o ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi.
4. Gli interventi di restauro e recupero ambientale che interessano la Piana della bonifica Leopoldina, promossi da soggetti pubblici o privati, assumono come azioni prioritarie il miglioramento della continuità ambientale e l'incremento della consistenza della vegetazione igrofila, nonché l'aumento della consistenza boschiva e della vegetazione autoctona lungo le divisioni dei campi.

Art. 49 - UdP Colline di Chiusi

1. Nella UdP delle Colline di Chiusi, viene perseguito il contenimento della diffusione insediativa, la tutela delle sistemazioni agrarie, il recupero del patrimonio esistente, il contenimento delle previsioni di nuove infrastrutture all'esterno dei centri urbani, la riqualificazione delle aree estrattive, escludendone ulteriori ampliamenti.
2. Eventuali addizioni edilizie sono previste evitando le saldatura o l'ispessimento delle forme insediative lineari

lungostrada

3. Eventuali trasformazioni che comportino nuove occupazioni di suolo sono comunque corredate da misure di compensazione e mitigazione, destinando alla ricostituzione di "isole di naturalità" superfici di entità non inferiori ad un terzo delle superfici di nuova urbanizzazione.
4. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nella UdP Colline di Chiusi assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - a) incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;
   - b) incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
   - c) sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico. Gli elementi di verde dovranno essere scelti tra specie autoctone;
   - d) manutenzione e risarcimento delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);
   - e) articolazione delle superfici coltivate con vigneti a maglia larga, perseguendo una dimensione dei campi inferiore a 5 ha;
   - f) riconversione colturale dei seminativi e dei vigneti in pendenza.

Art. 50 - UdP Piana dell'Astrone

1. Nella UdP Piana dell'Astrone le trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali non devono incidere negativamente sullo stato di qualità dei corpi idrici e sulla funzionalità ecologica degli ambienti umidi.
2. Eventuali trasformazioni che comportano nuove occupazioni di suolo sono comunque corredate da misure di compensazione e mitigazione, destinando alla ricostituzione di "isole di naturalità" superfici di entità non inferiori ad un terzo delle superfici di nuova urbanizzazione.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nella UdP Piana dell'Astrone assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - incremento della consistenza della vegetazione ripariale, da ottenersi arretrando le coltivazioni di
   - almeno 10 m dalla vegetazione ripariale esistente o, in sua assenza, dal ciglio di sponda del corso
   - d'acqua, e consentendo il progressivo affermarsi della vegetazione naturale;
   - incremento dei filari e delle siepi lungo il bordo dei campi, delle strade poderali, dei corsi d'acqua
   - minori e della rete scolante;
   - incremento delle superfici boscate presenti nella azienda.

Art. 51 - Udp il Lago di Chiusi

1. Nella UdP Lago di Chiusi gli interventi di trasformazione riguardano esclusivamente:
   - la gestione ambientale – con finalità di riqualificazione – delle formazioni ripariali e delle superfici lacustri;
   - la efficienza degli impianti pubblici di captazione idrica;
   - l'incremento delle fruibilità dei luoghi, con finalità ricreative, sportive e di educazione ambientale.
2. Sono da escludersi nuovi consumi di suolo per usi insediativi, con l'eccezione di limitati ampliamenti riguardanti gli edifici esistenti e le strutture per la ricreazione, per le attività sportive e per l'educazione ambientale, con i limiti e prescrizioni di cui al successivo art. 109.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 avvengono nel rispetto prioritario della conservazione di habitat e specie, nonché nel rispetto della disciplina di cui all'art.29 Acque per il sito di importanza regionale SIR 95 Lago di Chiusi".

Art. 52 - Strade di interesse paesistico e strade vicinali

1. Per le strade individuate come strade di interesse paesistico dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) senza compromettere la continuità del percorso.
2. Per tali tracciati viari dovranno essere previsti interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; nel caso delle strade di interesse paesistico tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti.
3. I tracciati della viabilità storica dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che i materiali e le sistemazioni laterali; nel caso di assi

appartenenti anche al Sistema della Mobilità potranno essere ammessi le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.

4. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

TITOLO VII – DISCIPLINE, PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

CAPO I - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 53 - Disposizioni generali

1. Gli articoli che seguono costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/15. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità quinquennale.
2. Le disposizioni riferite ai possibili usi del territorio sono riportate nelle presenti norme al Titolo XII relativamente al territorio urbano ed al Titolo XIII relativamente al territorio rurale con le precisazioni ed eccezioni contenute nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
3. Le destinazioni d'uso sono articolate, dalle presenti norme, nelle seguenti categorie:
   - residenziale;
   - attività industriali e artigianali;
   - attività commerciali al dettaglio;
   - attività turistico ricettive;
   - attività direzionali e di servizio;
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
   - attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.
4. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui al comma precedente, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie, nei limiti e con le precisazioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/15 e sue successive modifiche ed integrazioni.
5. Il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni funzionali di cui al precedente comma 3, in assenza di opere edilizie è possibile quando previsto e consentito dalle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza ad altra destinazione è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) anche in assenza di opere edilizie.
6. Il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni funzionali di cui al precedente comma 3, con o senza opere edilizie, è sempre a titolo oneroso, fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie, da altra destinazione a residenza e quelli da funzioni non compatibili con i sottosistemi a funzioni compatibili con essi.
7. La definizione delle destinazioni d'uso e la loro articolazione è riportata nei successivi articoli del presente Titolo.

Art. 54 - Articolazione delle categorie funzionali

1. La destinazione d'uso residenziale (**R)** comprende:
   - civile abitazione;
   - collegi, convitti, studentati, pensionati;
   - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali **(I)** è articolata in:
   - **I**: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e

scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;
- **Ia**: attività artigianali;
- **Ie**: attività estrattive;
- **Id**: depuratori e/o impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero.

3. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (**Tc)** è articolata in:
   - **Tc1**: esercizi di vicinato come definiti dalla legge, bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con superficie utile lorda non superiore a mq 250 e diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
   - **Tc2**: medie strutture di vendita come definite dalla legge;
4. La destinazione d'uso per attività turistico ricettive (**Tr**) secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 è articolata in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità ivi compresi bar e ristoranti se inseriti all'interno del complesso degli immobili, ancorché aperti al pubblico:
   - **Tr1**: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
   - **Tr2**: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
   - ed in altre strutture ricettive:
   - **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
   - **Tr4**: residence.
5. La destinazione d'uso direzionale e di servizio (**Tu**) è articolata in:
   - **Tu1**: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
   - **Tu2**: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
   - **Tu3**: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali;
   - **Tu4**: cinema e multisala.
6. Le attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi (**Tci**) sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 500 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia, ecc.
7. Le attività agricole **(A)** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
   - le attività agrituristiche;
   - le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
   - le attività faunistico-venatorie.

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

CAPO II DISCIPLINA R.I.R.

Art. 55 - Aree sottoposte a specifica regolamentazione in relazione al rischio industriale

1. Il presente Piano Operativo disciplina le aree sottoposte a specifica regolamentazione in relazione al rischio industriale, in coerenza con quanto disposto dal D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" sono riportate le aree di danno connesse alla presenza dello stabilimento LIQUIGAS S.p.A., ubicato in località Querce al Pino, con l'indicazione della classe di probabilità degli eventi incidentali ad esse riferite.
2. All'interno dell'area compresa entro la ***zona di elevata letalità riferita alla classe di probabilità 10^-3 – 10^-4***, coerentemente con quanto disposto dal D.M. 9 maggio 2001, potrà essere ammessa la presenza unicamente di aree entro in confini dello stabilimento e di aree ad esso limitrofe entro le quali, tuttavia, non possono essere insediati manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone. Non potranno altresì essere insediate categorie territoriali come individuate alle lettere A, B, C, D ed E dell'Allegato al DM LLPP 9 maggio 2001.
3. Dal limite dell'area di cui al punto precedente fino al limite corrispondente alla ***zona di inizio letalità riferita alla classe di probabilità 10^-3 – 10^-4***, che comprende anche l'area di elevata letalità corrispondente alla

classe di probabilità *10^-4 – 10^-6*, coerentemente con quanto disposto dal D.M. 9 maggio 2001, non potranno essere insediate categorie territoriali come individuate alle lettere A, B, C e D dell'Allegato al DM LLPP 9 maggio 2001.

4. Dal limite dell'area di cui al precedente comma, fino alla ***zona di inizio letalità riferita alla classe di probabilità 10^-4 – 10^-6***, coerentemente con quanto disposto dal D.M. 9 maggio 2001, non potranno essere insediate categorie territoriali come individuate alle lettere A, B e C dell'Allegato al DM LLPP 9 maggio 2001.
5. Al fine di mitigare il rischio industriale ed evitare il coinvolgimento degli assi viabilistici attualmente intercettati dovrà essere messa in atto da parte del Gestore dello stabilimento, in collaborazione con il Comune ed eventualmente con altri Enti di supporto (Prefettura di Siena, Comitato Tecnico Regionale, etc.) un'attività di analisi ed approfondimento ulteriore degli scenari incidentali (che tenga conto della morfologia del territorio su cui insiste lo stabilimento e delle aree contermini) e di individuazione/progettazione e realizzazione di soluzioni atte a contenere gli effetti degli eventi incidentali in maniera tale da evitare il coinvolgimento dei tratti viabilistici attualmente intercettati dalle aree di danno. Dovranno essere in particolare valutate le seguenti soluzioni:
   - a. elevazione di barriere di confinamento strutturate in modo da resistere alle sollecitazioni che potrebbero derivare da esplosione e incendio a protezione degli assi viari principali, da localizzare a sufficiente distanza dai serbatoi in modo da garantire la necessaria ventilazione;
   - b. predisposizione di un idoneo sistema di allerta ai gestori della rete stradale al fine di garantire la rapida intercettazione del traffico;
   - c. spostamento dell'area serbatoi in altra zona interna al perimetro dello stabilimento o individuazione, di concerto con il Comune, di un'altra area idonea ad ospitare lo stabilimento (a tal proposito si segnala che al confine est dello stabilimento è presente un ambito agricolo libero da edificazione).
6. In relazione alla lettera b) del precedente comma 5 è necessario favorire la ventilazione e la diluizione di eventuali perdite di GPL riducendo al minimo la realizzazione di muri, bacini di contenimento o depressioni (cfr. punto 3.3. del Decreto Ministeriale 13 ottobre 1994), tuttavia è possibile individuare il rapporto altezza barriera – distanza dai serbatoi necessario ad evitare modifiche sul regime dei venti in corrispondenza dell'area occupata dai serbatoi. Si osserva inoltre che, in base agli esperimenti condotti a Thorney Island, la presenza di uno scudo (noise shield) è in grado, in determinate condizioni, di diluire la nube di gas al di sotto del limite inferiore d'infiammabilità. In merito a tale aspetto alcuni studi individuano nella mancanza di tali sistemi di protezione una delle con-cause del disastro di Viareggio, che si verificò nel 2009 per il rilascio di GPL da un vagone ferroviario deragliato nei pressi della stazione ferroviaria, provocando numerose vittime tra i residenti dell'adiacente complesso edilizio.

CAPO III - PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Art. 56 - Aree interessate dalle previsioni del "*piano comunale* di protezione civile"

1. Le aree interessate dal vigente *"Piano comunale di protezione civile",* con previsioni recepite dal Piano Operativo, sono individuate con apposito segno grafico nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione".
2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Stante la particolare fragilità idraulica di molti dei territori di fondovalle e pedecollinari su diverse scale temporali e comprensoriali così come definita nel QC di PS, il suddetto Piano conterrà specifiche misure di coordinamento con i Centri Funzionali regionali, le Autorità idrauliche *e non* preposte ed i Comuni limitrofi, con particolare riferimento alle allerte, alle infrastrutture viarie, alla omogeneizzazione procedurale ed alla sensibilizzazione e comunicazione alla cittadinanza.
4. Salvo diverse disposizioni del "Piano comunale di protezione civile" di cui al precedente comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
   - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
   - realizzazione di consistenze edilizie;
   - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
   - depositi di merci e materiali a cielo libero;
   - altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente *"Piano comunale di protezione civile"*.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

5. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente comma 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo conseguente ad aggiornamenti del *"Piano comunale di protezione civile"* è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica, ai sensi delle vigenti normative regionali.

CAPO IV PIANO COMUNALE CAVE

Art. 57 - Polo estrattivo Pania

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" è riportato il perimetro dell'aree a destinazione estrattiva presente nel territorio comunale (polo estrattivo Pania). A tutela della qualità di vita della popolazione che vive ed opera in prossimità della zona estrattiva, dovranno essere evitati impatti negativi con riferimento agli aspetti rumore e polveri, tanto nell'attività di coltivazione quanto in quella di ripristino, per almeno 150 mt. soprattutto nell'ottica delle previsioni di un'adiacente area destinata a servizi ed attrezzature.
2. Nell'area destinata ad attività estrattiva gli interventi sono regolati dagli strumenti di pianificazione previsti dalle norme regionali in materia. Prima dell'inizio lavori, comunicato con R.R.R agli enti competenti, le aree estrattive devono essere dotate di una rete di termini topografici permanenti quotati e georeferiti; intorno al perimetro di cava deve essere apposta idonea segnalazione di pericolo, posta ad intervalli regolari.
3. Nell'area estrattiva è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere ed impianti connessi con l'attività estrattiva, ivi comprese tettoie, servizi igienici, locali tecnici. La realizzazione d'impianti di prima e seconda lavorazione è soggetta a concessione ed è vietata nelle aree soggette a rischio idraulico. Non è ammesso in nessun caso il recupero definitivo di volumi tecnici esistenti e/o realizzati in queste fasi.
4. L'area di cava dovrà essere divisa in lotti omogenei, il passaggio da un lotto al successivo avverrà solo dopo la verifica da parte dell'ufficio tecnico dell'avvenuto ripristino, almeno per l'ottanta percento del precedente lotto.
5. Le modalità di redazione del progetto di coltivazione della cava, la documentazione e le cartografie da presentare al Comune sono quelle indicate dall'art. 17 e seguenti della L.R. 35/2015 e successive modifiche e integrazioni, nonché da quanto eventualmente richiesto nei casi specifici dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.
6. Il progetto deve prevedere, per quanto possibile, i tempi ed il calendario dei lavori e delle opere a verde. L'onere della demolizione dei manufatti ed il ripristino della cava deve essere esplicitamente menzionato e conteggiato per il rilascio della fideiussione bancaria. Il progetto di ripristino dovrà contenere anche le modalità di ricostituzione agraria al fine di restituire alla destinazione finale suoli non sterili.
7. Nella sistemazione dell'area di cava e nello svolgimento delle attività di escavazione dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:
    - gli accessi alle strade pubbliche dovranno essere dotati di opportuna segnaletica; qualora i mezzi di trasporto del materiale scavato percorrano strade che attraversano nuclei abitati, sarà cura del titolare dell'autorizzazione non creare fonti di pericolo o di disturbo al traffico.
    - si dovrà provvedere alla predisposizione di un sistema atto ad evitare che gli pneumatici dei mezzi in uscita dall'area estrattiva sporchino le strade comunali o provinciali.
    - il terreno vegetale ed il cappellaccio del lotto in coltivazione devono essere accantonati in aree definite all'interno della cava ed opportunamente indicate nel progetto di ripristino per essere successivamente utilizzate per il ripristino ambientale.
    - in ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di convogliare le acque nei ricettori naturali esistenti.
    - l'attività estrattiva dovrà prevedere opportune misure di salvaguardia contro la diffusione di eventuali inquinanti.
    - le aree boscate perturbate o abbattute con l'attività estrattiva dovranno essere ripristinate con modalità che assicurino la ricostruzione dell'habitat delle specie faunistiche presenti precedentemente all'attività estrattiva seguendo la procedura del rimboschimento previsto dalla L.R.T. n. 39/2000.
    - la morfologia finale dovrà essere conforme alle caratteristiche delle zone al contorno con pendenze dei versanti verificati con analisi della stabilità durante le varie fasi di coltivazione e

ripristino.
- il piano di risistemazione dovrà essere formulato in modo da riportare un progetto unitario che tenga conto e preveda interventi di risistemazione anche delle aree degradate e delle cave pregresse.
- i materiali utilizzati per i ripristini dovranno rispettare i parametri del D.Lgs. 152/06, in particolare i requisiti dell'allegato 5, Tabella 1, colonna A; dovranno comunque seguire le procedure della Legge n. 98 del 9 agosto 2013. Le terre conferite in cava dovranno essere corredate dalla dichiarazione per il riutilizzo di terre e rocce da scavo, utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito di ARPAT.
- in cava non dovrà essere realizzata la manutenzione ordinaria dei mezzi meccanici e stoccaggio di sostanze inquinanti.
- si dovranno prevedere procedure standardizzate per le operazioni di rifornimento e di manutenzione straordinaria dei mezzi in cava.

8. In fase di richiesta di autorizzazione all'escavazione dovranno essere prodotti approfondimenti sulla vulnerabilità locale dell'acquifero superficiale ed eventualmente, un'analisi della falda.
9. L'escavazione, qualora consentita dalle norme del PTC 2010 per le aree ricadenti in area sensibile di classe 2, nel caso fossero interessati i sedimenti inerti che ospitano un acquifero, dovrà garantire un franco di almeno 50 cm. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.1.3, 10.6.4 e 10.6.5 della Disciplina del PTC 2010.
10. Nella eventualità che sia stato riscontrato un acquifero superficiale si dovrà provvedere al monitoraggio qualitativo da concordare con l'ufficio tecnico comunale. In tal caso si dovrà predisporre di una rete di monitoraggio delle acque sotterranee comprendente almeno due piezometri posizionati, quotati e georeferenziati, uno a monte ed uno a valle della direzione di flusso principale della falda.
11. Per quanto non previsto ed in quanto compatibili, si applicano le disposizioni della L.R. 78/98 e della L.R. 25 marzo 2015 n. 35.

CAPO V - PROGRAMMA D'INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

Art. 58 - Censimento

1. Al Piano operativo è allegato il "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano" derivante dal rilievo effettuato in sede di stesura del piano. Il censimento si limita all'analisi delle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:
   - gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
   - gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
   - gli edifici di culto;
   - gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 59 - Programma e tipologia degli interventi

1. Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente Piano operativo individua quale strategia di intervento fondamentale per il contesto del territorio comunale di Chiusi la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli "spazi urbani comuni" in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere 'puntuali', che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di Chiusi.
2. Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.
3. Gli interventi di carattere 'puntuale' necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici

presenti nel territorio di Chiusi sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:

a. introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
b. individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
c. rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
d. adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

TITOLO VIII – VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

Art. 60 - Disposizioni generali

1. Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, traducendo in regole operative anche le prescrizioni dettate dai Piani di Bacino.
2. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano e messe in evidenza a livello di Piano Strutturale, ed è connessa ai possibili effetti, immediati e permanenti, che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.
3. Le condizioni di attuazione sono riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse, fattibilità che fornisce indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, opere che sono da definire, a loro volta, sulla base di studi e verifiche di approfondimento, che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.
4. Le categorie di trasformazione del territorio comunale, per le quali si rende necessario verificare le condizioni geologiche, sismiche e idrauliche di attuazione, sono relative a:
   - Interventi ricadenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato non normati da schede di fattibilità: negli abachi riportati negli articoli seguenti, le tipologie di intervento sono state incrociate con le classi di pericolosità idraulica, geologica e sismica, definendo le relative classi di fattibilità, alle quali si applicano le prescrizioni riportate nei successivi Artt. 61 e 63, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011.
   - Interventi di trasformazione urbanistica: per ciascuna delle aree destinate a trasformazione urbanistica, sono state condotte analisi specifiche di fattibilità, producendo le relative schede allegate, contenenti la sintesi delle informazioni di carattere geologico, sismico ed idraulico, oltre alle indicazioni, prescrizioni, condizioni e limitazioni che possono risultare vincolanti per il superamento delle eventuali condizioni del rischio e per la realizzazione degli interventi stessi. A tali interventi si riferiscono gli Artt. 62 e 63.
5. Nell'attuazione del Piano Operativo, la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata anche al rispetto di quanto disposto nelle norme e nella cartografia dei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) delle Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere, nella disciplina del PTCP di Siena e nelle norme tecniche nazionali e regionali per le costruzioni in zone soggette a rischio sismico, oltreché al rispetto delle specifiche NTA di Piano Strutturale e del Piano Operativo stesso.
6. Qualora nelle aree di intervento sussistano forme morfologiche riconducibili a frane puntuali non cartografabili, 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" nella Tav. G04 in scala 1:10.000 e nelle Tavv. da G04a a G04f in scala 1:2.000), in sede di predisposizione

dei progetti per il rilascio del titolo abilitativo andranno svolte opportune 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.

7. Per la presenza, nel territorio comunale, di numerosi siti archeologici e cavità antropiche potenzialmente suscettibili di crolli e di pericolose interferenze con le opere esistenti e di progetto, i nuovi interventi, ovvero gli interventi in ampliamento e di ristrutturazione in genere, che possono compromettere la sicurezza statica delle costruzioni e che riguardano le strutture portanti e/o che alterano l'entità e la distribuzione dei carichi, dovranno essere supportati da specifici studi ed indagini geognostiche e geofisiche volti alla individuazione di eventuali cavità sotterranee ed alla definizione della compatibilità dell'intervento con le risultanze dello studio.
8. In attesa della formalizzazione, da parte degli Enti preposti, dell'atto di ufficializzazione dei confini tra le Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere, alle porzioni di territorio ove l'andamento degli attuali confini, come riportati nella Tav. PG01 in scala 1:10.000 e nelle Tavv. da PG01a a PG01f in scala 1:2.000, non consente di attribuire univocamente la pertinenza all'una o all'altra Autorità di Bacino, si applicano i seguenti criteri:
   - fino alla definizione delle classi di rischio nel PAI del fiume Tevere, nelle aree in cui si verifica la sovrapposizione degli ambiti territoriali di competenza di entrambe le Autorità di Bacino, si applicano le norme del PAI del fiume Arno, in quanto più cautelative, oltre alla disciplina del D.P.G.R. n. 53/R/2011;
   - successivamente alla definizione delle classi di rischio nel PAI del fiume Tevere, nelle aree in cui si verifica la sovrapposizione degli ambiti territoriali di competenza di entrambe le Autorità di Bacino, si applicano le norme del Pai del fiume Tevere, in quanto più cautelative, oltre alla disciplina del D.P.G.R. n. 53/R/2011;
   - nelle aree in cui non risulta definita la competenza territoriale delle Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere, si applica la sola disciplina del D.P.G.R. n. 53/R/2011.
9. In seguito alla formalizzazione, da parte degli Enti preposti, dell'atto di ufficializzazione dei confini tra le Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere, qualora si verifichi una variazione della perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante o da frana per l'Autorità di Bacino del fiume Arno (P.F.3 e P.F.4) o di quelle pertinenti all'Autorità di Bacino del fiume Tevere, verranno attivate le procedure per un aggiornamento del relativo quadro conoscitivo dei rispettivi PAI.

Art. 61 - Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede

1. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti geologici sono definite in base alle seguenti categorie di fattibilità.
   - Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (FG.1): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali non sono previste specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo. La destinazione d'uso e/o l'intervento previsto hanno un livello di rischio irrilevante, per il quale si ritiene che non vi siano particolari limitazioni di natura geologica, geomorfologica, geotecnica e sismica. In questi casi, la caratterizzazione geotecnica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta anche per mezzo di dati bibliografici.
   - Fattibilità geologica con normali vincoli (FG.2): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Corrisponde a livelli di rischio basso, che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progetto, un approfondimento di studio mediante specifiche indagini geognostiche in sito, finalizzate alla ricostruzione del modello geologico, geotecnico e sismico del volume di terreno significativo.
   - Fattibilità geologica condizionata (FG.3): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Corrisponde a livelli di rischio medio-alti riconducibili ad interventi su aree che risultano in condizione al limite dell'equilibrio, includendo tra queste le frane quiescenti, le aree potenzialmente instabili, i solchi di ruscellamento concentrato, gli orli di erosione o di terrazzi, le aree che presentano elevata acclività ed opere antropiche sotterranee e superficiali, recenti e antiche (rete di cunicoli, catacombe e tombe etrusche), nonché ricadenti su aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche. In questi casi, dovranno essere eseguite indagini geognostiche di dettaglio, estese anche alle zone contermini e/o di

potenziale influenza, che consentano di valutare le effettive condizioni di stabilità riferite allo stato attuale e di progetto, e di individuare gli eventuali interventi di messa in sicurezza, da realizzare in fase preventiva o contestuale alle opere progettate. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, dovranno essere certificati. Potranno essere realizzati esclusivamente quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

- Fattibilità geologica limitata (FG.4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza, che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti sismici sono definite in base alle seguenti categorie di fattibilità.
   - Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (FS.1): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali non sono previste specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo. In questi casi, la caratterizzazione sismica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta anche per mezzo di dati bibliografici, salvo il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
   - Fattibilità sismica con normali vincoli (FS.2): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Corrisponde a livelli di pericolosità sismica media; in questi contesti è prescritta unicamente l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
   - Fattibilità sismica condizionata (FS.3): si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Corrisponde a livelli di pericolosità sismica elevata; in questi contesti, oltre all'applicazione delle norme tecniche nazionali e regionali per le costruzioni in zone soggette a rischio sismico, devono essere valutati i seguenti aspetti, differenziati in funzione dei potenziali fenomeni attesi in seguito ad un evento sismico:
     a) In presenza di zone stabili suscettibili di amplificazione locali, in quanto potenzialmente caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è richiesta una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che porti alla definizione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e substrato, possibilmente del bedrock sismico.
     b) In presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, è richiesta la realizzazione di adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.
     c) In presenza di terreni suscettibili di liquefazione dinamica di tipo 1, è richiesta l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo a tale fenomeno.
     d) In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, è realizzata 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 dirette.
     e) In presenza di zone di attenzione per instabilità di versante quiescente è richiesto che

vengano realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche; tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

f) In presenza di zone di attenzione per instabilità potenzialmente connessa a crolli di cavità sotterranee è richiesto che vengano realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo, al fine di ricostruire l'assetto delle forme morfologiche sepolte. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche; tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo di rottura del terreno.

– Fattibilità sismica limitata (FS.4): corrisponde a livelli di pericolosità sismica molto elevata. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica, che vanno individuate e definite in sede di redazione del Piano Operativo.

3. La fattibilità geologica e sismica per gli interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede è assegnata attraverso il seguente abaco di fattibilità.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	*GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA*				*GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA*		
	G.1	*G.2*	*G.3*	*G.4*	*S.2*	*S.3*	*S.4*
Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi conservativi (rc1)	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1
Interventi conservativi (rc2), interventi trasformativi (ri1, ri2, ri3, ri4, ri5), interventi di addizione volumetrica (av1, av2)	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Verde pubblico attrezzato: - per le parti a verde - per piccoli edifici a servizio	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 - -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 - -
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni e/o movimenti di terra - per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, ecc.)	 FG.1 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2 FG.2	 FG.1 FG.3 FG.3	 - - -	 FS.1 FS.2 FS.2	 FS.1 FS.3 FS.3	 - - -
Zone destinate a parco urbano: - per le parti a verde - per piccoli edifici di servizio, attrezzature, ecc.	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 - -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 - -
Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il migliora-mento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti, riporti o in sotterraneo	 FG.1 FG.1	 FG.2 FG.2	 FG.3 FG.3	 -	 FS.2 FS.2	 FS.3 FS.3	 -
Aree a verde privato: - non attrezzato - garage, parcheggi pertinenziali, box auto	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 FG.3 -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 FS.3 -

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	*GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA*				*GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA*		
	G.1	*G.2*	*G.3*	*G.4*	*S.2*	*S.3*	*S.4*
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (serbatoi, cabine di trasformazione, impianti di telefonia cellulare, ecc.)	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Demolizione senza ricostruzione: - in condizioni di pericolosità geomorfologica derivanti da problematiche di versante - in tutti gli altri casi	FG.1 FG.1	FG.2 FG.1	FG.3 FG.1	FG.3 FG.1	FS.1 FS.1	FS.2 FS.1	FS.3 FS.1
Realizzazione di recinti per bestiame: - senza volumi accessori - con volumi accessori (tettoie, scuderie, ecc.)	FG.1 FG.1	FG.1 FG.2	FG.1 FG.3	- -	FS.1 FS.2	FS.1 FS.3	- -
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.2	-
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi di soccorso antincendio	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Sottopassi e/o sovrappassi	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti ed altre reti tecnologiche interrate	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.1	FS.2	-
Installazione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia elettrica	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Attività estrattive, interventi di recupero di cave dimesse o in abbandono	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Realizzazione di nuovi manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Opere di mitigazione e sistemazione del rischio idraulico (casse di espansione, consolidamento o realizzazione di nuovi argini ecc.), opere di mitigazione, sistemazione e consolidamento del rischio geomorfologico.	FG.1	FG.2	FG.3	FG.3	FS.2	FS.3	FS.3
Ulteriori interventi non ricompresi tra i precedenti	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-

Art. 62 - Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione urbanistica

1. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono definite nelle schede allegate alla relazione di fattibilità.

Art. 63 - Fattibilità idraulica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede

1. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti idraulici sono definite in base alle seguenti categorie di fattibilità:
   - **Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (FI.1)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
   - **Fattibilità idraulica con normali vincoli (FI.2)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia
   - **Fattibilità idraulica condizionata (FI.3)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi
   - **Fattibilità idraulica limitata (FI.4)**: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Piano Operativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. La fattibilità idraulica è stata unitariamente assegnata tenendo conto di tutte le pericolosità idrauliche di riferimento del PS, ovvero sia di quella primaria da Corsi d'Acqua ex Tavv. serie PI01, PI03 e PI04 che di quella Complementare ex Tavv. Serie PI02 di PS.
3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità rispetto alle pericolosità Complementari, ai sensi dell'Art. 62 commi 2 e 3 delle NTA di PS si stabilisce (Ic.4):
   - a) nella fascia Ic.4b, per gli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica sono vietati locali interrati ed il primo piano utile di calpestio dovrà essere posto a quota non inferiore a +1.5 m rispetto al piede d'argine più vicino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di nuova edificazione in tessuto già densamente urbanizzato sono ammessi locali interrati ad esclusivo uso servizi o accessorio, mentre il primo piano di calpestio fuori terra dovrà essere posto a quota non inferiore a quella originaria e comunque a non meno di +0.5 m sui piani stradali circostanti. Resta ferma in ogni caso e per qualunque intervento la garanzia di non aumento della pericolosità in altre aree
   - b) fatte salva ogni altra disposizione sovraordinata (in particolare i RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904) ed il principio di non aggravio verso terzi, sono escluse dalle disposizioni di cui alle precedenti lett. b) e c) le aree poste a quota superiore alla sommità del tratto arginale di riferimento più vicino. Tale condizione deve essere supportata da idonea documentazione celerimetrica.

   Alle disposizioni circa le quote minime di protezione idraulica rispetto al piano campagna dei primi piani di calpestio si potrà derogare soltanto in caso di accertata incompatibilità con ulteriori vincoli edilizio-urbanistico-paesaggistici, fermi restando un valore minimo di 0.25 m e la valutazione positiva dell'Amministrazione competente in materia idraulica circa l'adeguatezza delle misure compensative adottate per la mitigazione del rischio. Di tale deroga dovrà essere dato conto nel corrispondente titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità rispetto alle pericolosità Complementari, ai sensi dell'Art. 63 commi 2 e 4 delle NTA di PS si stabilisce (Ic.3):
   - nelle aree a pericolosità idraulica complementare elevata per *ristagno* (RI) *e/o* difficoltà di *scolo fognario* (FO), fino ad avvenuta eliminazione della pericolosità,

per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione saranno vietati i locali interrati e per il primo piano utile di calpestio dovrà essere posto ad una quota minima di sopraelevazione sul piano campagna di +1.0 m, ferma restando la garanzia di non aumento significativo del livello di pericolosità in altre aree e l'adozione di idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità. Per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione in tessuto già densamente urbanizzato non sono ammessi locali interrati diversi dalle cisterne di accumulo delle acque piovane e da servizi tecnici, mentre il primo piano utile fuori terra di calpestio dovrà essere posto a quota non inferiore a quella originaria e comunque a non meno di +0.5 m sul piano stradale esterno di riferimento, ferma restando la garanzia di non aumento significativo del livello di pericolosità in altre aree e l'adozione di idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità. Per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica i deflussi meteorici propri recapitati in fognatura pubblica e/o corso d'acqua dovranno essere contenuti, su orizzonte probabilistico ventennale. Per tutti gli altri interventi dovranno essere adottati materiali e misure impiantistico-architettoniche atte a ridurre le portate di punta dei deflussi. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

- nelle aree a pericolosità idraulica complementare elevata per *ostruzione detritica* (VO), per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione dovrà sempre essere esplicitamente valutato in dettaglio tale aspetto di pericolosità. Ove sussistente ed in assenza di preventivo intervento risolutivo, eventuali locali interrati -limitati ad uso servizi o accessorio- dovranno essere adeguatamente protetti ed il primo piano utile fuori terra di calpestio dovrà essere sopraelevato almeno +0.5 m sul piano campagna, ferma restando la garanzia di non aumento significativo del livello di pericolosità in altre aree e l'adozione di idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità
- In tutti i casi sopra citati, sono ammesse deroghe sulla quota minima di sopraelevazione nei soli casi di accertata incompatibilità con ulteriori vincoli edilizio-urbanistico-paesaggistici, fermi restando un valore minimo di 0.25 m e la valutazione positiva dell'Amministrazione competente in materia idraulica circa l'adeguatezza delle misure compensative adottate per la mitigazione del rischio. Di tale deroga dovrà essere dato conto nel corrispondente titolo abilitativo all'attività edilizia.

5. La fattibilità idraulica per gli interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede è assegnata attraverso l'*abaco* di fattibilità sotto riportato, con le seguenti precisazioni
   - esso riporta le sole Classi Pericolosità da *Corsi d'Acqua ex* D.P.G.R. n. 53/R/11 e c.d. *Complementari* di cui, rispettivamente, alle Tavv. Serie PI01 e PI02 di PS. Relativamente alle condizioni di fattibilità dovrà comunque farsi riferimento anche alle ulteriori pericolosità idrauliche ai sensi **PAI** (poi PGRA) di **F. Tevere e F. Arno** di cui alle Tavv. Serie PI03 e PI04 di PS ed alle relative discipline vigenti (di cui agli *Artt.* 64-68 sexties di NTA di PS, salvo modifiche), nonché ad ogni altra normativa sovraordinata di settore
   - la duplice classe di fattibilità nell'abaco per le Pericolosità Idrauliche da Corsi d'Acqua si riferisce alla definizione al livello di **dettaglio *Analitico* e *Storico-Morfologico***, rispettivamente
   - la fattibilità **FI.3*** per interventi in classe di Pericolosità Idraulica I.4 su base *Storico-Morfologica* è intesa come preventiva necessità di approfondimento a livello di dettaglio *Analitico*, secondo le specifiche di legge ed in coerenza con il QC di PS, in base al quale verificare la effettiva pericolosità (e quindi la reale fattibilità). In tal caso, lo studio deve comprendere tutti gli elementi di valutazione previsti nel PS
   - le classi di **fattibilità** assegnate possono sottendere indagini, studi e condizioni variegate, per la definizione dei quali si dovrà fare riferimento all'approccio complessivo e particolare di PS e PO, nonché all'intera disciplina di settore vigente
   - tra i normali vincoli di **FI.2** è sempre ricompresa la verifica dell'effettivo grado di sicurezza idraulica locale, con particolare riferimento alla coerenza tra gli elementi di pericolosità descritti nel PS e la effettiva morfologia del luogo di intervento, descritta da specifico rilievo celerimetrico
   - l'**ambito** soggetto alla condizione di **invarianza idraulica** *ex* Art. 22 delle NTA di PO è riportato nelle Tavv. Serie I04 di PS. La prescrizione è indipendente dalla classe di pericolosità idraulica nell'area di intervento.

ABACO PER L'ASSEGNAZIONE DELLA FATTIBILITÀ IDRAULICA PER GLI INTERVENTI RICADENTI NEL TERRITORIO APERTO E PER QUELLI RICADENTI IN AMBITO URBANO NON NORMATI DA SCHEDE, EX D.P.G.R. N. 53/R/2011

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	PERICOLOSITÀ IDRAULICA DA CORSI D'ACQUA				PERICOLOSITÀ IDRAULICA COMPLEMENTARE		
	I.1	I.2	I.3	I.4	Ic.4a	Ic.4b	Ic.3
Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi conservativi (rc1)	FI.1/1	FI.1/1	FI.2/3*	FI.2/3*	FI.2	FI.2	FI.2
Interventi conservativi (rc2), interventi trasformativi (ri1, ri2, ri3, ri4, ri5), interventi di addizione volumetrica (av1, av2)	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	-/FI.3*	-	FI.3	FI.3
Verde pubblico attrezzato: - per le parti a verde - per piccoli edifici a servizio	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/3* FI.2/3*	 FI.3/3* FI.3/3*	 -/FI.3* -/FI.3*	-	 FI.3 FI.3	 FI.3 FI.3
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni e/o movimenti di terra - per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, ecc.)	 FI.1/1 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/3* FI.2/3* FI.2/3*	 FI.3/3* FI.3/3* FI.3/3*	 -/FI.3* -/FI.3* -/FI.3*	 - - -	 FI.3 FI.3 FI.3	 FI.3 FI.3 FI.3
Zone destinate a parco urbano: - per le parti a verde - per piccoli edifici di servizio, attrezzature, ecc.	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/3* FI.2/3*	 FI.3/3* FI.3/3*	 -/FI.3* -/FI.3*	 - -	 FI.3 FI.3	 FI.3 FI.3
Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il migliora-mento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	FI.3	FI.3	FI.3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti, riporti o in sotterraneo	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/3* FI.2/3*	 FI.3/3* FI.3/3*	 -/FI.3* -/FI.3*	 - -	 FI.3 FI.3	 FI.3 FI.3
Aree a verde privato: - non attrezzato - garage, parcheggi pertinenziali, box auto	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/2 FI.2/3*	 FI.2/2 FI.3/3*	 FI.2/2 -/FI.3*	 FI.3 -	 FI.2 FI.3	 FI.2 FI.3
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità principali	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	-/FI.3*	FI.3	FI.3	FI.3
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (serbatoi, cabine di trasformazione, impianti di telefonia cellulare, ecc.)	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	FI.3	FI.3	FI.3
Demolizione senza ricostruzione: - in condizioni di pericolosità geomorfologica derivanti da problematiche di versante - in tutti gli altri casi	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/3* FI.1/1	 FI.3/3* FI.1/1	 FI.3/3* FI.1/1	 FI.2 FI.1	 FI.3 FI.1	 FI.3 FI.1
Realizzazione di recinti per bestiame: - senza volumi accessori - con volumi accessori (tettoie, scuderie, ecc.)	 FI.1/1 FI.1/1	 FI.2/2 FI.2/3*	 FI.2/2 FI.3/3*	 FI.2/2 FI.3/3*	 FI.3 -	 FI.1 FI.3	 FI.1 FI.3
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	-	FI.3	FI.3
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	-/FI.3*	-	FI.3	FI.3
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	-/FI.3*	-	FI.3	FI.3

***ABACO PER L'ASSEGNAZIONE DELLA* FATTIBILITÀ IDRAULICA *PER GLI INTERVENTI RICADENTI NEL* TERRITORIO APERTO E *PER QUELLI RICADENTI IN AMBITO URBANO* NON NORMATI DA SCHEDE, *EX* D.P.G.R. N. 53/R/2011**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	*PERICOLOSITÀ IDRAULICA DA CORSI D'ACQUA*				*PERICOLOSITÀ IDRAULICA COMPLEMENTARE*		
	I.1	*I.2*	*I.3*	*I.4*	*Ic.4a*	*Ic.4b*	*Ic.3*
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi di soccorso antincendio	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	-	FI.3	FI.3
Sottopassi e/o sovrappassi	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	-	FI.3	FI.3
Acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti ed altre reti tecnologiche interrate	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	FI.3	FI.2	FI.2
Installazione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia elettrica	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	-	FI.3	FI.2
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	-	FI.3	FI.3
Attività estrattive nuove Interventi di recupero di cave dimesse o in abbandono	FI.1/1 FI.1/1	FI.2/3* FI.2/3*	FI.3/3* FI.3/3*	-/FI.3* FI.3/3*	- FI.3	- FI.3	FI.3 FI.2
Realizzazione di nuovi manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	FI.3/3*	FI.3	FI.3	FI.2
Opere di mitigazione e sistemazione del rischio idraulico (casse di espansione, consolidamento o realizzazione di nuovi argini ecc.), opere di mitigazione, sistemazione e consolidamento del rischio geomorfologico.	FI.1/1	FI.2/2	FI.2/2	FI.2/2	FI.3	FI.3	FI.3
Ulteriori interventi non ricompresi tra i precedenti	FI.1/1	FI.2/3*	FI.3/3*	-/FI.3*	-	FI.3	FI.3

6. Le condizioni di attuazione degli *interventi di trasformazione urbanistica* (ITU) in relazione agli aspetti idraulici sono definite nelle specifiche schede allegate alla *Relazione di Fattibilità Idraulica* (Elab. FI01 di PO).

TITOLO IX - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art. 64 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. La valutazione ambientale del Piano Operativo, secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".
2. Il Rapporto Ambientale ha il compito di descrivere gli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del Piano, oltre che delle misure individuate al fine di mitigare, compensare e ridurre tali impatti.
3. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di V.A.S. individua indicazioni finalizzate ad indirizzare l'attuazione del PO verso la sostenibilità ambientale, riportate nel Rapporto Ambientale e già inserite nelle presenti Norme Tecniche
4. Le linee guida della VAS sono riconducibili ai 10 criteri di sostenibilità individuati ed in particolare ai seguenti focus ambientali:
   - tutela delle risorse ecologiche
   - tutela del paesaggio e della biodiversità
   - tutela del patrimonio storico culturale
   - tutela del territorio e del paesaggio rurale
   - qualità degli insediamenti

- implementazione della rete ciclopedonale e miglioramento della ricettività turistica
- minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo
- contenimento dei consumi energetici
- consumi idrici depurazione e sottoservizi
- salute e sicurezza della popolazione e del territorio

5. Il P.O. assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le prescrizioni in esse contenute per la parte di sua competenza. Le misure individuate vengono applicate in fase attuativa ovvero all'interno dei PUA, dei PUC e degli interventi diretti, ovvero direttamente dall'Amministrazione e degli Uffici Tecnici Comunali.

Art. 65 - Monitoraggio degli effetti

1. Al fine di assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ed il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano Operativo, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, di adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al comma precedente è definito nell'elaborato di sintesi delle analisi e delle valutazioni relative agli effetti territoriali, paesaggistici, sociali, economici e sulla salute umana, nonché, per quanto riguarda gli aspetti ambientali, nell'elaborato denominato 'Rapporto Ambientale'. Tale sistema di indicatori è messo a punto sulla base delle principali criticità riscontrate, dei più significativi impatti potenzialmente generati dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, nonché sulla base delle effettive e concrete possibilità di reperimento e aggiornamento dei dati. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio.
3. L'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., attiva il processo di monitoraggio in collaborazione con l'Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie Ambientali, provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

PARTE 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 66 - Disposizioni generali

1. La presente disciplina relativa alle gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:
   - La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
   - Gli standard urbanistici, i servizi di uso pubblico egli spazi privati
   - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
   - La disciplina del territorio urbanizzato
   - La disciplina del territorio rurale
2. La disciplina per gestione degli insediamenti esistenti di cui alla presente parte 2 del Piano Operativo ha valenza a tempo indeterminato, ai sensi del comma 1 lettera a dell'art.95 della LR 65/14 e s.m.i.

TITOLO X - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 67 - Disposizioni generali

1. Sul patrimonio edilizio esistente in ambito urbano sono consentiti gli interventi descritti ai successivi artt. 68, 69, 70 e 71, secondo quanto specificato nel Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato per ogni singolo Sottosistema Insediativo e nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" in scala 1:2000.
2. Sul patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano sono consentiti gli interventi descritti ai successivi artt. 68, 69, 70, 71, 72 e 73, secondo quanto specificato nel Titolo XV Disciplina del territorio rurale e nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" in scala 1:10000.
3. Le prescrizioni specifiche eventualmente riportate nell'allegato alle presenti Norme tecniche di Attuazione: "schede norma dei BSA", prevalgono sulle definizioni generali di cui ai successivi artt. 68, 69, 70, 71, 72 e 73.
4. In tutti gli edifici e spazi aperti localizzati sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di tipo conservativo, di cui al successivo art. 69.
5. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti è ammessa a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.
6. Nelle aree dove si prevedono interventi di ricostruzione di fabbricati in condizione di rudere e per gli interventi di cui al comma precedente, questi si attuano esclusivamente attraverso piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero).
7. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente Piano Operativo non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

Art. 68 - Interventi di manutenzione

1. Ai fini dell'attuazione della gestione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo sono considerati interventi di manutenzione quelli di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dalle vigenti norme statali e regionali.
2. Per tutti gli edifici e gli spazi aperti, sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria; sono altresì sempre ammessi quelli di superamento delle barriere architettoniche di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 135 della L.R. 65/14. Quando tali interventi interessano edifici per i quali il presente Piano Operativo prevede interventi conservativi, di cui al successivo art. 69, deve essere contestualmente presentata idonea documentazione rispondente a quanto richiesto dal comma 1 dell'art. 138 della suddetta legge regionale.
3. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire, senza obiettiva possibilità di dilazione temporale, interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
4. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al precedente comma, l'avente titolo deve inoltrare all' Amministrazione Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
5. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia

prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:

- non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a tutela paesaggistica;
- devono limitarsi a semplici opere provvisionali, o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, o comunque gli edifici e/o complessi edilizi per i quali le presenti norme prescrivono interventi conservativi di cui al successivo art. 69.

Art. 69 - Interventi conservativi

1. Ai fini dell'attuazione della gestione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo sono considerati interventi conservativi quelli di risanamento conservativo e restauro come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, così articolati dalle presenti norme:
   - conservazione **rc1**
   - conservazione **rc2**
2. Conservazione – **rc1**
   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rc1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **conservazione di tipo 1**, si prevede un intervento di **restauro** finalizzato alla conservazione, intesa nel senso di conservare il più possibile inalterata la situazione di fatto, rimuovendo le cause di alterazione e rendendo minimi i cambiamenti e soprattutto le demolizioni, impiegando mezzi non invasivi e, ove necessariamente invasivi, il più possibile reversibili sia nella fase di accertamento sia in quella di intervento. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato nell'accezione sopra riportata.
   Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo storico-critico delle fasi costruttive, da una analisi tipologica e da un rilievo architettonico almeno in scala 1:50.
3. Risanamento conservativo **rc2**
   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **rc2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **conservazione di tipo 2**, è consentito:
   - il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti;
   - interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non potranno però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
   - il ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con struttura in legno o acciaio;
   - la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne con impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
   - la realizzazione di soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq.16;
   - il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
   - il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elemento originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
   - gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
   - l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare l'involucro edilizio e la sagoma dell'edificio; senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 30 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;
   - interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi secondari se realizzati con materiali ed

elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti;
- gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

Art. 70 - Interventi trasformativi

1. Ai fini dell'attuazione della gestione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo sono considerati interventi trasformativi quelli di **ristrutturazione edilizia** e di **demolizione e ricostruzione non comportante incremento di volume** come definiti dalle vigenti norme statali e regionali così articolati dalle presenti norme:
   - trasformazione **ri1**
   - trasformazione **ri2**
   - trasformazione **ri3**
   - trasformazione **ri4**
   - trasformazione **ri5**
2. Trasformazione **ri1**

   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 1**, sono consentiti i seguenti interventi:
   - consolidamenti statici anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici e strutturali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;;
   - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
   - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
   - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
   - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
   - riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.

   Non sono consentiti:
   - la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
   - la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
   - i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
   - la realizzazione di nuove aperture di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio e/o modifiche alla loro forma e dimensione.
3. Trasformazione **ri2**

   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 2**, sono consentiti i seguenti interventi:
   - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti.
   - trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
   - eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
   - incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
   - incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di

superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
- riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.

Non sono consentiti:
- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di nuove aperture e o di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc. pur esclusi dalla definizione di involucro edilizio e sagoma dell'edificio.

4. Trasformazione **ri3**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri3** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 3**, sono consentiti i seguenti interventi:
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio;
- demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo steso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
- riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati.

Non sono consentiti:
- la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

5. Trasformazione **ri4**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri4** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **trasformazione di tipo 4**, sono consentiti i seguenti interventi:
- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
- demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente con ripristino della stessa sagoma originaria, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- Il ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, attraverso la loro ricostruzione rispettando la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi;
- eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
- apertura di nuove porte, finestre;
- realizzazione di logge e portici;

Non sono consentiti:
- la modifica della sagoma dell'edificio;

6. Trasformazione **ri5**

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri5** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento

all'intervento di **trasformazione di tipo 5**, sono consentiti i seguenti interventi:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale;
- demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, anche con la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- Il ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;
- trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione degli elementi esistenti;
- eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti;
- incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
- apertura di nuove porte, finestre;
- realizzazione di logge e portici.

Art. 71 - Interventi di addizione volumetrica

1. Ai fini dell'attuazione della gestione del patrimonio edilizio esistente del Piano Operativo sono considerati interventi di **addizione volumetrica** quelli di **ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente** e di **sostituzione edilizia** come definiti dalle vigenti norme statali e regionali così articolati dalle presenti norme:
   - addizione **av1**
   - addizione **av2**
2. Addizione **av1**
   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av1** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **addizione volumetrica di tipo 1**, sono consentiti:
   - gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.
3. Addizione **av2**
   Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **av2** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di **addizione volumetrica di tipo 2**, sono consentiti:
   - gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
   - l'intervento di sostituzione edilizia potrà attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.
   - Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% della Superficie Coperta del nuovo edificio deve essere realizzata all'interno dell'originaria area di sedime dell'edificio oggetto di sostituzione.

Art. 72 - Interventi pertinenziali

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:
   - sono destinate ad usi accessori;
   - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
   - non determinano incremento del carico urbanistico;
   - non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2. Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, sono qualificati come interventi di nuova edificazione e pertanto sottoposti alle relative norme di riferimento per tale tipo di intervento.
3. Sono qualificati come interventi di nuova edificazione anche gli interventi pertinenziali, localizzati all'interno del perimetro del centro antico di Chiusi o riguardanti edifici o complessi edilizi ricompresi nelle schede norma dei BSA, allegato 01. alle presenti NTA, anche se comportanti un volume aggiuntivo inferiore al 20% del volume dell'edificio medesimo,.
4. Sono comunque considerati interventi pertinenziali:
    - le autorimesse pertinenziali;
    - le cantine, le logge o portici, le tettoie, i volumi tecnici ed i volumi accessori in genere che comportino la realizzazione di una nuova volumetria;
    - gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali:
        - le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
        - i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.
    - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
    - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera.
5. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo, ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del presente Piano Operativo e del Regolamento Edilizio ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti norme.
6. La tipologia, la struttura e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi pertinenziali devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

Art. 73 - Ricostruzione di edifici diruti

1. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
2. L'intervento di ricostruzione deve essere finalizzato alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

TITOLO XI – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 74 - Il Sistema della rete viaria e ferroviaria

1. Il sistema della rete viaria e ferroviaria è articolato con riferimento a quattro sottosistemi:
    - MES: sottosistema della rete extraurbana secondaria
    - MEL: sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali
    - MUL: sottosistema della rete delle strade urbane locali
    - MF: sottosistema della rete ferroviaria
2. Nella progettazione di nuove infrastrutture viarie, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, è da prevedersi una fascia di ambientazione all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati. Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:
    - il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
    - il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi anche con fitocenosi autoctone coerenti con gli stadi di recupero dinamico delle diverse serie di

vegetazione
- la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con strutture realizzate mediante elementi naturali quali terreno e fitocenosi, sia con pannelli fonoassorbenti;
- la possibilità per i piccoli animali di sottopassare o sovrapassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m.

3. Lo spessore della fascia di ambientazione, variabile in funzione delle sue finalità, e viene determinato in sede progettuale contestualmente agli interventi necessari al perseguimento delle finalità stesse. La sua ampiezza non potrà – salvo casi di comprovata necessità - eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della strada.
4. Le fasce di ambientazione possono essere realizzate anche lungo infrastrutture viarie esistenti.

Art. 75 - Sottosistema della rete extraurbana secondaria MES

1. Per le strade appartenenti al sottosistema MES il Piano operativo, in coerenza con il PS prescrive:
   - Il mantenimento dell'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche pregresse, in particolare quelle connesse al traffico di attraversamento del capoluogo;
   - nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento dovrà essere prevista la fascia di ambientazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del precedente art.74;
   - di consentire di includere in circuiti ciclopedonali i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo;
   - di consentire la realizzazione sulle tratte di attraversamento dei centri urbani interventi di rallentamento dello scorrimento veicolare necessari ai fini di una maggiore sicurezza della mobilità.

Art. 76 - Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali MEL

1. Per le strade appartenenti al sottosistema MEL il Piano operativo, in coerenza con il PS prescrive:
   - di mantenerne l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di stabilizzazione o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato, nel rispetto dei criteri e delle modalità di cui ai successivi commi 2, 3 e 4;
   - di incrementarne l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo;
   - di consentire interventi volti all'attenuazione degli effetti negativi della frequentazione intensa e/o con mezzi inadeguati di tali strade;
   - di consentire interventi volti al miglioramento delle prestazioni funzionali sotto il profilo della sicurezza;
2. Modifiche alle strade extraurbane locali sono consentite esclusivamente nei casi di necessità comunque corrispondenti a rilevanti e preminenti interessi pubblici, quali la riduzione di comprovati rilevanti fenomeni di disturbo per i residenti (stabili o temporanei) degli edifici limitrofi ai tracciati stessi, legati in particolare all'inquinamento dell'aria (polveri, emissioni di veicoli e a motore, rumore), alla riduzione della sicurezza, e ad eventuali danni alla stabilità degli edifici.
3. Tali modifiche sono autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa specifica valutazione di compatibilità condotta sulla base di uno studio redatto dal proponente nel quale siano esplicitati i seguenti elementi:
   - la quantità dei flussi veicolari rilevati nei differenti periodi dell'anno e le forme di disturbo arrecate, eventualmente quantificate attraverso misure strumentali;
   - il regime proprietario della strada, specificando se si tratti di strada vicinale di uso pubblico o privato;
   - la genesi storica del tracciato stesso e le modifiche da esso subite nel tempo, fino alla configurazione attuale, con particolare riferimento alla sua presenza nelle mappe del Catasto Leopoldino (dinamica storica);
   - la progettazione preliminare del o dei tracciati alternativi proposti, in termini di minimizzazione dell'entità della deviazione stessa (con indicazione della lunghezza della deviazione e dell'intero tracciato di appartenenza), e di qualità paesaggistico-ambientale. Tale adeguatezza, da valutarsi anche in termini di mantenimento delle pendenze originali, sarà supportata da opportune documentazioni fotografica e cartografica, relative al tracciato esistente e a quelli alternativi proposti;

- l'indicazione dei risultati attesi in merito alla attenuazione delle forme di disturbo articolate dall'attuale tracciato;
- l'impegno da parte del proponente a provvedere alla realizzazione e manutenzione del tracciato alternativo proposto o, se già esistente, alla realizzazione o miglioramento delle relative fasce di ambientazione.

4. E' comunque vietata la variazione dei tracciati attuali delle strade extraurbane locali classificate come tracciati di interesse paesistico europeo nel PTC o che comportino la realizzazione di nuovi sedimi stradali all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati di cui all'art. 96 e dei BSA di cui all'art.97, a meno non si tratti del ripristino di tracciati storicamente documentati.

Art. 77 - Sottosistema della rete delle strade urbane locali MEL

1. Per le strade appartenenti al sottosistema MEL il Piano operativo, in coerenza con il PS prescrive:
   - di consentire interventi di miglioramento delle connessioni, anche ciclo-pedonali, tra i centri di servizio principali delle diverse UTOE;
   - di consentire interventi di manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetale delle strade esistenti;
   - di consentire interventi di adeguamento della rete dei percorsi pedonali secondo i criteri del DM 5/11/2001 (prot. n° 6792);
   - di consentire interventi di miglioramento dei livelli di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
   - di consentire interventi di mitigazione degli effetti ambientali della circolazione veicolare privilegiando la mobilità pedonale;
   - di consentire interventi di miglioramento dell'accessibilità al centro storico di Chiusi.

Art. 78 - Impianti di distribuzione carburanti

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" sono riportati con sigla "Mc" gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale.
2. Nuovi impianti di distribuzione carburanti sono consentiti ai sensi delle normative statali e regionali vigenti lungo tutte le strade del territorio comunale ad esclusione di:
   - quelle di interesse paesistico di cui al precedente art.52;
   - quelle interne all'UTOE 1. Chiusi città;
   - quelle riferibili alle invarianti strutturali di cui ai precedenti articoli da 42 a 47.
3. Negli impianti esistenti, fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere, sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza.
4. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché quelli di ampliamento degli impianti esistenti, dovranno garantire il rispetto dei seguenti parametri urbanistici con riferimento alla superficie territoriale (St) dell'impianto:
   - rapporto di copertura Rc : 10%
   - Superficie Utile Lorda (Sul) complessiva massima dei locali di servizio: 500 mq.
   - altezza massima delle pensiline Hmax : ml 7,00
   - per i locali a servizio del mezzo è ammessa un'altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra;
   - per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani;
   - tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada.
5. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 16, 17, e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:
   - corsie di accesso e di uscita
   - piazzali di sosta per autoveicoli
   - messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
   - pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
   - pensiline
   - canalizzazioni varie
   - chioschi prefabbricati ad un solo piano
   - sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

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

permanente.

6. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:
   - a) l'attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita (Sv) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
   - b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (Sv) non superiore a mq 300.
7. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc. Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.
8. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni.
9. Nei nuovi impianti di distribuzione carburanti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
10. I progetti relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti, ivi compresi quelli relativi ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di impianti esistenti, sono corredati da una apposita relazione geologica che analizza gli aspetti della pericolosità idraulica e sismica relativa all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo. Al fine di determinare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche medie degli acquiferi sotterranei (vulnerabilità e potenzialità) e con le norme di salvaguardia degli eventuali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nelle vicinanze, la relazione specifica altresì le condizioni di pericolosità idrogeologica del sito.
11. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:
    - delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
    - delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
    - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
    - delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

Art. 79 - Impianti pubblicitari

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, l'installazione degli impianti pubblicitari è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi comma 2, 3 e 4.
2. Nel caso di strade individuate come di interesse paesistico o viabilità storica la collocazione è subordinata alla valutazione della compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto, anche sulla base di un progetto unitario relativo all'insieme dei manufatti della strada.
3. E' in ogni caso vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); in prossimità di tali beni l'eventuale collocazione di mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.
4. E' sempre vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni di tipo luminoso nelle aree individuate come beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); l'eventuale collocazione di altri mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

TITOLO XII – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 80 - Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è articolato nei seguenti sottosistemi, caratterizzati da elevata omogeneità interna sotto

i profili della forma urbana, delle caratteristiche prevalenti degli edifici e delle funzioni insediate:
- Chiusi città (UTOE 1)
- Propaggini di Chiusi città (UTOE 2)
- Santa Caterina -Poggio Gallina (UTOE 3)
- Chiusi scalo (UTOE 4)
- La Boncia (UTOE 5)
- Porto di mezzo (UTOE 6)
- Asse produttivo Colmatone-Le Biffe (UTOE 7)
- Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino (UTOE 8)
- Montallese (UTOE 9)

2. I seguenti articoli specificano per ciascun sottosistema :
   - la gestione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici esistenti;
   - la consistenza e la distribuzione dei servizi sia di rango elevato che di uso quotidiano.
3. Ogni sottosistema insediativo è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali che costituiscono le componenti del sistema con propria specializzazione e proprio ruolo:
   - **R**: sottosistema funzionale residenziale, corrispondente ai luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della residenza.
   - **P**: sottosistema funzionale produttivo, corrispondente ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.
   - **L**: sottosistema funzionale dei luoghi centrali, corrispondente ai luoghi d'incontro collettivo e d'integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività. Comprendono in genere le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta ed identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata. Comprendono inoltre gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo e attrezzature commerciali.
   - **M**: sottosistema funzionale della mobilità, corrispondente ai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana, ai tracciati ferroviari ed al sistema della sosta.
   - **V**: sottosistema funzionale ambientale, corrispondente alle aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.

Art. 81 - Chiusi città (UTOE 1)

1. Comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (**R1**) e dei luoghi centrali (**L1**).
2. Sottosistema funzionale **R1**: corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici e lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati. In entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale.
   Nel sottosistema R1 oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
   - attività turistico ricettive (comma 4 art. 54) ad esclusione di quelle riferite alle articolazioni individuate con la sigla Tr2;
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);
   - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 11) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sc, St.
3. Gli interventi ammessi **sul patrimonio edilizio esistente** nel sottosistema **R1** sono riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nell'Allegato 02: Schede Norma centro antico. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.

4. Sottosistema funzionale **L1**: corrisponde innanzitutto agli spazi aperti del centro antico del capoluogo ed alle sedi istituzionali ed amministrative ivi localizzate, nonché agli altri servizi di interesse collettivo che sono posti nelle aree immediatamente adiacenti al nucleo originario.
   Nel sottosistema **L1** le funzioni ammesse sono quelli espressamente indicati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
   - conservazione **rc2** (art.69 comma 3);
5. Per il centro storico di Chiusi individuato ai sensi del precedente art. 42, il Piano Operativo prevede una deroga alla delimitazione con marciapiede dei percorsi pedonali allo scopo di consentire una pavimentazione omogenea in pietra analogamente a quanto già realizzato in numerose strade e che dovrà coerentemente essere completata per una piena valorizzazione di questo contesto urbano. Appare altresì opportuno, date le caratteristiche geometriche delle strade, estendere a questa rete stradale una limitazione della circolazione ai veicoli dei soli residenti: la sosta lungo strada è eliminata salvo alcune eccezioni dove compatibile con la larghezza della piattaforma stradale.
6. Per l'UTOE 1 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strada	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. S.STEFANO	32-38-39-40	alta	eliminazione della sosta
V. II CIMINIA	35	alta	eliminazione della sosta
V. BASSA CIMINIA	34	alta	eliminazione della sosta
V. DELL'ORTO	41	alta	eliminazione della sosta
V. ASCANIO DEI	43-44	bassa	ampliare a 1,50 m. i percorsi pedonali
V. PAOLOZZI	13	alta	ridurre e delimitare la sosta compatibilmente con i percorsi pedonali
V. FLAMINIO DEI	1	bassa	ampliare a 1,50 m. il percorso pedonale esistente e realizzare un secondo percorso sull'altro lato della carreggiata
V. CURZIO	27	bassa	ampliare a 1,50 m. i percorsi pedonali
V. DEI LONGOBARDI	28	alta	eliminare la sosta lungo strada
V. PIETRO NARDI DEI	29-30	media	ampliare a 1,50 m. i percorsi pedonali e mantenere la sosta su un lato nelle tratte dove la carreggiata è superiore a 8 m.
V. LINO MORETTI	31	media	eliminare la sosta e realizzare percorsi pedonali di 1,50 m. su entrambi i lati della carreggiata
P.ZA XX SETTEMBRE	P 17	---	eliminazione della sosta
V. DEI FORTI II	26	alta	eliminare la sosta lungo strada e realizzare un percorso pedonale di 1,50 m. su un lato della piattaforma stradale

Art. 82 - Propaggini di Chiusi Città (UTOE 2)

1. Comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto nelle immediate vicinanze della città murata e sviluppatosi fino agli anni Cinquanta lungo gli assi di crinale che si dipartono dalle sue porte. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (**R2**) e dei luoghi centrali (**L2**).
2. Sottosistema funzionale **R2**: corrisponde prevalentemente alle aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco e di interventi di completamento e densificazione del tessuto urbanizzato, formato principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi generalmente privatizzati.
   Nel sottosistema **R2** oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1;
   - attività direzionali (comma 5 art. 54) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1;
3. Nel sottosistema **R2** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e

modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:

- trasformazione **ri3** (art. 70 comma 4);
- le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, solo se espressamente previste nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
- gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".

4. Sottosistema funzionale **L2**: corrisponde ad alcuni servizi d'interesse collettivo che sono posti nelle aree immediatamente adiacenti al centro antico tra i quali le scuole ed il cimitero. Nel sottosistema **L2** le **funzioni ammesse** sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri3** (art. 70 comma 4).
5. Per l'UTOE 2 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strada	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. GARIBALDI	14-15	media	realizzare i percorsi pedonali e ridurre la sosta lungo strada per mantenere 2 corsie di scorrimento di 3,50 m. previste dalla normativa per il transito dei bus di linea
V. PIETRICCIA	16-17	media	ampliare a 1,50 m. i percorsi pedonali, la sosta lungo strada è consentita se almeno su un lato si mantiene il percorso pedonale di 1,50 m.
V. DEI FORTI I	19	alta-media	realizzare i percorsi pedonali limitandone la sosta lungo strada alla tratta dove si ha una sufficiente larghezza della piattaforma stradale superiore a 8 m.
V.LE DA CHIUSI	20	alta	realizzare il percorso pedonale su un lato della strada e ampliare al massimo la sezione per agevolare il doppio senso di circolazione per l'accesso al parcheggio
SP. 49	21-22-23	alta-media	nel tratto a senso unico realizzare il percorso pedonale di 1,50 m. su un lato eliminando la sosta lungo strada che può rimanere solo dove compatibile; nel tratto a doppio senso di circolazione realizzare i percorsi pedonali laterali
V. LENIN	24-25	alta	realizzare percorsi pedonali almeno su un lato dove prevalgono le abitazioni
V. DEL CIMITERO	45	alta	realizzare percorso pedonale almeno su un lato
V. MARCONI	47	bassa	adeguamento dei percorsi pedonali a 1,50 m.
SP. 149	49	alta	limitare la velocità a 30 Km/h, realizzare con segnaletica orizzontale un percorso pedonale "minimo" su un lato e riducendo compatibilmente la larghezza delle corsie di scorrimento
V. FOSSAMBRONI	50	media	realizzare percorso pedonale
V. CARDUCCI	51-52	media	realizzazione dei percorsi pedonali ed eliminazione della sosta lungo strada nelle tratte che hanno una larghezza della piattaforma inferiore a 7,50 m., la sosta può essere consentita continua se si istituisce il senso unico di marcia
V. ROSSELLI	54	bassa	realizzazione dei percorsi pedonali laterali
V. ROSSA	55	alta	adeguare la piattaforma stradale
V. ALLENDE	56-57-58	alta-media	realizzare i percorsi pedonali e consentire la sosta lungo strada solo nelle tratte dove la piattaforma stradale è superiore a 8 m.
V. FERRER	60-61	alta-bassa	realizzare i percorsi pedonali e consentire la sosta lungo strada solo nelle tratte dove la piattaforma stradale è superiore a 8 m.

V. AMENDOLA	62-63	alta	realizzare il percorso pedonale su un lato della carreggiata
V. DON MINZONI	64-65	alta	eliminare la sosta e realizzare il percorso pedonale su un lato della piattaforma stradale
V. ROSSELLI	66	bassa	realizzare i percorsi pedonali laterali ed eliminare la sosta lungo strada sulle tratte dove non compatibile con la larghezza della piattaforma
V. FERRER	67	alta	istituzione del senso unico, realizzazione del percorso pedonale lato abitazioni e sosta lungo strada sul lato opposto della carreggiata
V. M.L.KING	68	bassa	adeguamento larghezza percorsi pedonali a 1,50 m.
V. CASSIA AURELIA	69	bassa	adeguamento larghezza percorsi pedonali a 1,50 m. compatibilmente con la larghezza della piattaforma stradale e agendo eventualmente su una riduzione delle banchine laterali
V. GOBETTI	71	media	realizzazione dei percorsi pedonali e riduzione della sosta lungo strada che può essere mantenuta prevedendo una riduzione delle banchine laterali rispetto alla sezione tipo prevista
V. NENNI	72	alta	realizzazione dei percorsi pedonali ed eliminazione della sosta lungo strada che può rimanere in alternativa al percorso pedonale su un lato del tratto dove non ci sono abitazioni
V. SACCO E VANZETTI	73	media	realizzazione del senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali e mantenimento della sosta laterale su un lato

Art. 83 - Santa Caterina-Poggio Gallina (UTOE 3)

1. Comprende i rispettivi quartieri cresciuti nel territorio tra Chiusi storica e Chiusi Scalo. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (**R3**) e dei luoghi centrali (**L3**)
2. Sottosistema funzionale **R3**: corrisponde ad aree prevalentemente residenziali frutto di addizioni piuttosto recenti.
   Nel sottosistema **R3** oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività direzionali (comma 5 art. 63) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1.
3. Nel Sottosistema **R3** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, solo se espressamente previste nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
   - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
4. Sottosistema funzionale **L3**: corrisponde ad alcuni servizi di interesse collettivo quali in particolare impianti sportivi, aree a verde e scuole.
   Nel sottosistema **L3** le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
5. Per l'UTOE 3 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. AURELIO MELIZIO	39	alta	realizzare il percorso pedonale lato abitazioni
V. HELE	36-37	media-alta	realizzare i percorsi pedonali nella tratta dove è più ampia la piattaforma stradale eliminando la sosta laterale; nella tratta dove la sezione si restringe sensibilmente non è possibile intervenire
V. IV NOVEMBRE	19-20	bassa-media	realizzare/completare i percorsi pedonali ed eliminare la sosta lungo strada

			che può essere mantenuta qualora si istituisca il senso unico
v. SFORZA	35	bassa	realizzare i percorsi pedonali e allargare la piattaforma stradale per adeguarla al doppio senso di circolazione
v. MONTALCINO	22	alta	realizzare le banchine laterali per la messa in sicurezza della corsia di scorrimento
v. NUTI	33	alta	realizzare il percorso pedonale su almeno un lato della corsia di marcia
v. POGGIO GALLINA	16-17-18	bassa-alta	realizzare il percorso pedonale almeno su un lato della corsia di marcia compatibilmente con la larghezza della sezione ed eliminare la sosta
v. SANTA CATERINA	25-26	bassa-alta	realizzare/completare il percorso pedonale almeno su un lato della piattaforma stradale
v. TALAMONE	29-30-31-32	bassa-alta	completare i percorsi pedonali almeno su un lato della piattaforma ed eliminare la sosta lungo strada qualora la larghezza della sezione non fosse sufficientemente larga per questo tipo di intervento
v. ULPIA VITTORIA	28	alta	realizzare il percorso pedonale almeno su un lato della piattaforma

Art. 84 - Chiusi Scalo (UTOE 4)

1. Comprende l'insediamento urbano cresciuto attorno al fulcro della Stazione e delimitato dalla linea ferroviaria, dal tracciato di un collegamento storico (via Oslavia) e dagli argini in terra del Torrente Montelungo.
   All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R4) e dei luoghi centrali (L4)
2. Sottosistema funzionale **R4**: corrisponde ad un insediamento residenziale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali ed anche artigianali e produttive in un mix funzionale piuttosto eterogeneo.
   Nel sottosistema **R4**, oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 e Tc2;
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);
3. Nel sottosistema **R4** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5);
   - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.
4. Sottosistema funzionale **L4**: corrisponde ad alcuni servizi di interesse collettivo quali in particolare attrezzature scolastiche, servizi religiosi e di interesse comune residenziali, culturali e ricreativi, aree a verde.
   Nel sottosistema **L4** le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Nel sottosistema **L4**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
5. Per l'UTOE 4 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
v. CASSIA AURELIA	3-40-41-43-117	bassa-alta	completamento del percorso pedonale su entrambi i lati della piattaforma stradale e dove la sezione è più stretta almeno su un lato; su alcune tratte può essere eliminata la sosta per recuperare la larghezza disponibile
v. COLOMBO	6	bassa	ampliare i percorsi pedonali riducendo la larghezza delle corsie di scorrimento
v. D'AZEGLIO	11-12	alta	eliminare la sosta lungo strada e ampliare i percorsi pedonali anche riducendo la banchina laterale dove la larghezza della sezione rimane comunque insufficiente
v. FILZI	87	bassa	eliminare la sosta lungo strada e adeguare la larghezza dei percorsi pedonali
v. GUERRAZZI	14	alta	Adeguare la larghezza dei percorsi pedonali ed eliminare la sosta lungo strada, nel tratto a fondo chiuso i percorsi sono a raso con la

			pavimentazione delle corsie dovendo mantenere il doppio senso di circolazione
V. MAMELI	64-65-66-67	medio/ bassa	adeguare le larghezze dei percorsi pedonali ed eliminare la sosta nelle tratte dove la possibile riduzione delle banchine laterali non è sufficiente per l'adeguamento dei percorsi pedonali
V. MANZONI	8	bassa	adeguare la larghezza dei percorsi pedonali nelle tratte dove insufficiente
V. MARONCELLI	80	bassa	adeguare la larghezza dei percorsi pedonali riducendo la banchina laterale per non eliminare la sosta laterale
V. MEUCCI	2	media	adeguare/realizzare i percorsi pedonali laterali ed eliminare la sosta nelle tratte dove non è sufficiente la riduzione della banchina laterale
V. MONTEGRAPPA	7	debole	adeguare le larghezze dei percorsi pedonali e riduzione delle banchine laterali allo scopo di mantenere comunque la sosta laterale
V. N.SAURO	88	debole	adeguare le larghezze dei percorsi pedonali
V. OSLAVIA	46-69-70	bassa-alta	adeguare i percorsi pedonali e nelle tratte con sezione ridotta ridurre al massimo la banchina laterale
V. PIAVE	10	media	adeguare/realizzare i percorsi pedonali ed elimanre la sosta
V. PICO DELLA M.	44-45	bassa-media	realizzare i percorsi pedonali e riorganizzare eventualmente la sosta compatibilmente con la larghezza della sezione stradale disponibile
V. REDI	9	media	realizzare i percorsi pedonali e limitare la sosta lungo strada compatibilmente con la larghezza della strada, istituire il senso unico sulle tratte a doppio senso per mantenere/incrementare l'offerta di sosta
V. SANZIO	5	bassa	adeguare i percorsi pedonali
V. SPERI	90	alta	realizzare i percorsi pedonali riducendo al minimo le banchine laterali
V. TORRICELLI	13	media	realizzare i percorsi pedonali riducendo al minimo le banchine laterali per minimizzare la riduzione di sosta e istituire il senso unico nelle tratte dove possibile per mantenere la sosta
V. TOTI	60-61-62	bassa	realizzare i percorsi pedonali adeguando la disposizione della sosta alla larghezza della piattaforma stradale
V. GALILEI	4	media	realizzare i percorsi pedonali ed eliminare la sosta lungo strada

Art. 85 - La Boncia (UTOE 5)

1. Comprende un insediamento prevalentemente produttivo delimitato dall'insediamento di Chiusi Scalo e dai Torrenti Montelungo e Montelunghino. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali produttivo (**P5**).
2. Sottosistema funzionale **P5**: corrisponde ad un insediamento artigianale dove convivono anche edifici ad uso abitativo generalmente in connessione con l'attività produttiva.
   Nel sottosistema **P5** oltre alla funzione caratterizzante, cioè all'attività industriale e artigianale e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54);
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi (comma 6 art. 54);
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);

   Nel sottosistema **P5** non sono consentite le attività insalubri di prima classe.
   E'ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
3. Nel sottosistema **P5**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul pat**rimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri5** (art. 70 comma 6).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%.
   - gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** di cui al precedente comma 3 non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sia

prescritto un intervento diverso da quello di trasformazione **ri5.**

5. Per l'UTOE 5 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. DEI MILLE	54-55	bassa	adeguare/completare i percorsi pedonali
V. DELLA FONTINA	47-48-49	bassa-media	realizzare i percorsi pedonali eliminando la sosta lungo strada
V. MONTELUNGHINO	51-52-53	bassa-alta	realizzare i percorsi pedonali, eliminare la sosta che può essere mantenuta con l'istituzione del senso unico di marcia; nelle tratte più strette si può eliminare le banchine laterali per mantenere il percorso pedonale
V. BONCIA BASSA	57	bassa	realizzare i percorsi pedonali
V. TOTI	56-58-59	bassa-alta	realizzare i percorsi pedonali nel tratto compreso tra la sezione 56 e 58, va eliminata la sosta lungo strada o in alternativa istituire il senso unico di marcia

Art. 86 - Porto di Mezzo (UTOE 6)

1. Comprende la parte di città compresa tra Chiusi Scalo e la zona produttiva de Le Biffe. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (**R6**) e dei luoghi centrali (**L6**)
2. Nel sottosistema **R6** oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1;
   - attività direzionali (comma 5 art. 54) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
3. Nel sottosistema **R6**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, solo se espressamente previste nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
   - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.
4. Nel sottosistema **L6** le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5);
5. Per l'UTOE 6 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. BERCHET	105	alta	istituzione del senso unico o ampliamento della piattaforma e realizzazione percorso pedonale almeno su un lato
V. GORIZIA	75	bassa	realizzare i percorsi pedonali e ridurre eventualmente la dimensione delle banchine laterali per mantenere la sosta laterale
V. MAZZINI	91-98	bassa	adeguare/realizzare i percorsi pedonali laterali
V. MONTECUCCO	93	media	realizzazione del percorso pedonale almeno su lato della piattaforma stradale nella tratta con abitazioni e nella tratta adibita a parcheggio, riorganizzazione dell'offerta di sosta compatibilmente con la realizzazione del percorso pedonale
V. OBERDAN	95	alta	istituzione del senso unico, realizzazione dei percorsi pedonali ed eliminazione della sosta
V. PELLICO	96-97	bassa-alta	realizzare i percorsi pedonali e riorganizzare compatibilmente la sosta

			lungo strada
v. PEPE	99-109	bassa-alta	realizzare i percorsi pedonali e dove la sezione stradale è insufficiente ridurre al massimo la banchina laterale
v. RICCIOTTI	100	bassa	realizzare il percorso pedonale almeno su un lato della piattaforma stradale
v. SAFFI	94	alta	realizzazione dei percorsi pedonali e istituzione del senso unico da verificare con l'esigenza di accesso dei mezzi pesanti ai poli produttivi e la conseguente riorganizzazione della circolazione di questi veicoli
v. SANTAROSA	104	alta	adeguare la piattaforma stradale e realizzare il percorso pedonale su un lato (abitazioni)
v. SAPRI	106-107	alta	realizzare i percorsi pedonali nella tratta con sezione ridotta e istituire il senso unico
v. SAVONA	76	media	realizzare i percorsi pedonali e ridurre al minimo le banchine laterali per mantenere dove possibile la sosta su un lato
v. TRIESTE	77-78-79	media	realizzare/adeguare i percorsi pedonali e riordinare la sosta compatibilmente con la larghezza della piattaforma
v. UDINE	82	bassa	completare i percorsi pedonali nelle tratte mancanti
v. GONZANELLI	83-84	bassa/alta	realizzare i percorsi pedonali e istituire il senso unico nel tratto tra v. Mazzini e v. Udine
v. F.LLI BANDIERA	102-103	bassa/alta	realizzare i percorsi pedonali nel tratto a senso unico mentre nel tratto a doppio senso non è possibile intervenire data la ridotta larghezza della sezione stradale

Art. 87 - Asse produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7)

1. Comprende la zona produttiva de Le Biffe e il territorio che si sviluppa lungo l'asse ferroviario dall' Area della Ciana fino al confine con il comune di Cetona. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali produttivo (**P7**) e dei luoghi centrali (**L7**).
2. Sottosistema funzionale **P7**: corrisponde ad un consistente insediamento produttivo che comprende anche il centro intermodale.
   Nel sottosistema **P7** oltre alla funzione caratterizzante, cioè all'attività industriale e artigianale e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi (comma 6 art. 54);
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);

   E'ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
3. Nel sottosistema **P7**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri5** (art. 70 comma 6).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%.
   - gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 60%.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** di cui al precedente comma 3 non sono consentiti sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" sia prescritto un intervento diverso da quello di trasformazione **ri5.**
5. Nel sottosistema **L7** le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri5** (art. 70 comma 6).
6. Per l'UTOE 7 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
v. DELLA CHIANNETTA	118-119	alta	adeguare la piattaforma stradale al doppio senso di circolazione con un'adeguato modulo per il transito dei veicoli pesanti (area di

			trasformazione)
S.P. 146	115	bassa	realizzare le banchine laterali
S.P. 321	133	alta	realizzare le banchine laterali
S.P. 308	114	alta	realizzare le banchine laterali
V. DEL FONDINO	111-121	alta	realizzare le banchine laterali
V. DELLA BONIFICA	122-128-129-130	bassa	completare i percorsi pedonali
V. DELLE PIOGGE	110	alta	ampliare la larghezza della piattaforma stradale
V. FONDOVALLE	113-131	alta	ampliare la larghezza della piattaforma stradale
V. MANETTI	125-126-127-132	bassa	adeguare i percorsi pedonali

Art. 88 - Macciano-Poggio Olivo_Querce al Pino (UTOE 8)

1. Comprende gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la SS 146. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (**R8**) e produttivo (**P8**) e dei luoghi centrali (**L8**).
2. Sottosistema funzionale **R8**: corrisponde ad alcuni insediamenti residenziali isolati.
   Nel sottosistema **R8**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività direzionali (comma 5 art. 54) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1.
3. Nel sottosistema **R8** oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
   - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** di cui al precedente comma 3 sono consentiti esclusivamente sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" è prescritto un intervento di trasformazione **ri5.**
5. Nel sottosistema P8 oltre alla funzione caratterizzante, cioè all'attività industriale e artigianale e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54);
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi (comma 6 art. 54);
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);

   Nel sottosistema **P8** non sono consentite le attività insalubri di prima classe.
   E'ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
6. Nel sottosistema **P8**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul pat**rimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%.
   - gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%.
7. Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** di cui al precedente comma 6 sono consentiti solo sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" è prescritto un intervento di trasformazione **ri5.**
8. Nel sottosistema **L8** le funzioni ammesse sono quelle espressamente indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
   Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento

ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

- trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).

9. Per l'UTOE 8 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. DEI TULIPANI	1-2	alta	realizzare i percorsi pedonali, da valutare la possibile istituzione del senso unico di marcia che renderebbe meno onerosa la realizzazione dei percorsi pedonali stessi
V. DELLE ROSE	3-4	alta	realizzare i percorsi pedonali, eliminare la sosta lungo strada e istituzione del senso unico di marcia
SP. 50	5	alta	realizzare il percorso pedonale almeno su un lato della piattaforma stradale
V. SAN GREGORIO	8	alta	adeguare la viabilità con gli interventi previsti per l'Area di Trasformazione
V. CASALPINO	10-11	bassa-media	realizzare i percorsi pedonali, eliminare la sosta lungo strada

Art. 89 - Montallese (UTOE 9)

1. Comprende un nucleo più antico (il quadrivio), strutturato sul rilievo che ha originato l'insediamento e sulla matrice infrastrutturale, e un filamento recente di natura mista (residenze e produttivo) comprensivo della stazione. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (**R9**) e produttivo (**P9**).
2. Sottosistema funzionale **R9**: corrisponde all'insediamento residenziale più antico ed a quello più recente a carattere misto.
   Nel sottosistema **R9** oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1;
   - attività direzionali (comma 5 art. 54) limitata alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
3. Nel Sottosistema **R9** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**:
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2), da attuarsi "una tantum" fino ad un massimo incremento del 10% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, solo se espressamente previste nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
   - gli interventi di sostituzione edilizia, addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) con incremento massimo del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, solo se espressamente previsti nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione".
4. Sottosistema funzionale **P9**: corrisponde ad alcuni frammenti insediativi di carattere produttivo.
   Nel sottosistema **P9** oltre alla funzione caratterizzante, cioè all'attività industriale e artigianale e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti **funzioni** complementari e secondarie:
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi (comma 6 art. 54);
   - attività direzionali (comma 5 art. 54);

   E'ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.
5. Nel sottosistema **P9**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul pat**rimonio edilizio esistente:**
   - trasformazione **ri4** (art. 70 comma 5).
   - le addizioni volumetriche **av1** (art. 71 comma 2) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 40%.
   - gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** (art. 71 comma 3) fino ad un rapporto di copertura Rc massimo sul lotto pari al 50%.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia con addizioni volumetriche **av2** di cui al precedente comma 5 sono consentiti solo sugli edifici per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento ed attuazione" è

prescritto un intervento di trasformazione **ri5.**

7. Per l'UTOE 9 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione della rete stradale urbana:

Strade	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. CASE NUOVE	12	alta	realizzare il percorso pedonale, adeguare la piattaforma stradale nel contesto degli interventi dell'Area di Trasformazione prevista
V. SALCINI	13-14	alta	realizzare i percorsi pedonali
V. FIORENTINA	16-16-17	alta	realizzare/completare i percorsi pedonali, nelle tratte più strette mantenere il percorso pedonale almeno su un lato della piattaforma stradale
V. DELLE CASELLE	18	alta	adeguare la piattaforma stradale nel contesto degli interventi per l'Area di Trasformazione prevista
V. DELLE MACINE	19-20-21	media-alta	realizzare i percorsi pedonali, eliminare la sosta lungo strada
V. BERNI	22	alta	realizzare il percorso pedonale su un lato della carreggiata
V. ARETINO	23	alta	realizzare i percorsi pedonali, eliminare la sosta lungo strada e ridurre compatibilmente con la larghezza della sezione disponibile le banchine laterali
V. G.DELEDDA	24	alta	realizzare il percorso pedonale almeno su un lato, eliminare la sosta lungo strada
V. C.PAVESE	25	alta	realizzare il percorso pedonale almeno su un alto della piattaforma stradale ed eliminare/ridurre la sosta lungo strada qualora non permetta questa realizzazione
V. CASSOLA	26	alta	completare/realizzare i percorsi pedonali adeguando la piattaforma stradale nel contesto degli interventi dell'Area di Trasformazione prevista
V. SANT'ORSOLA	27-28	alta	raccordare la strada alla nuova viabilità dell'Area di Trasformazione adiacente per istituire il senso unico di marcia e realizzare i percorsi pedonali

Art. 90 - Indicazioni specifiche per gli edifici e spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico

1. Per gli edifici e spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 11, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica. Nel caso di edifici di proprietà privata gli interventi attuati in relazione alle diposizioni del presente comma sono condizionati alla stipula di specifico atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Comunale con il quale verrà garantito l'utilizzo a servizi ed attrezzature di uso pubblico per un periodo non inferiore a dieci anni.

TITOLO XIII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 91 - Il sottosistema "insediamento rurale diffuso"

1. Il territorio rurale del Comune di Chiusi corrisponde al Sottosistema "insediamento rurale diffuso" così come definito dall'art.114 del Piano Strutturale; esso ricomprende tutto il territorio aperto e gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti – diffusi.
2. Nella tavola "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" il territorio rurale risulta costituito:
   - a. dalle aree agricole e forestali di cui al successivo art.92;
   - b. dalle aree ad elevato grado di naturalità di cui al successivo art.93;
   - c. dai nuclei ed insediamenti sparsi, di cui al successivo art.94;
   - d. dagli ambiti periurbani, di cui al successivo art.95;
   - e. dagli ambiti di pertinenza degli aggregati e dei nuclei rurali di cui al successivo art.96;
   - f. dagli ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici di cui al successivo art. 97.
3. All'interno del territorio rurale, in attuazione delle disposizioni dell'art. 138 commi 2 e 3 del PS, è vietata:

- a. la realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere;
- b. la costruzione di parcheggi sotterranei, ad esclusione di quelli realizzati in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota.

4. E' previsto il divieto di apertura di nuove strade private; queste potranno essere eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale soltanto nei casi per i quali sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno.

Art. 92 - Aree agricole e forestali

1. Sono le aree agricole dove l'agricoltura rappresenta l'uso del suolo principale. Esse risultano suddivise nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" in relazione alle seguenti Unità di Paesaggio:
   - Udp Piana della Bonifica Leopoldina – art. 48
   - UdP Colline di Chiusi – art. 49;
   - UdP Piana dell'Astrone – art. 50.
2. Nelle suddette aree è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e degli altri manufatti di cui al Capo III del presente Titolo XIII con le limitazioni e prescrizioni in esso riportate.
3. In tali aree il coefficiente udometrico limite ammissibile è stabilito in 10 l/s/ha per tempo di ritorno 20 anni.

Art. 93 - Aree ad elevato grado di naturalità

1. Corrisponde alla Unità di Paesaggio del lago di Chiusi di cui al precedente art. 51. In tale area non è sono consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali né di ulteriori manufatti ad eccezione di quanto riportato al successivo art. 109.

Art. 94 - Nuclei ed insediamenti sparsi

1. Si tratta propriamente del sistema insediativo rurale diffuso costituito:
   - a. dagli aggregati di cui al comma 1 del successivo art. 96;
   - b. dalle fattorie, palazzi, ville ed altre strutture architettoniche di cui al comma 1 del successivo art. 97;
   - c. degli altri beni storico architettonici di cui al successivo art.101;
   - d. dall'insieme delle case sparse e degli altri edifici e complessi ed aggregati non ricompresi nelle fattispecie dei precedenti punti.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti sono normati:
   - dalle schede norma dei BSA di cui all'allegato 01 alle presenti NTA per gli edifici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1;
   - dagli articoli 102 e 103 e dal successivo comma 3 per gli edifici di cui alla lettera d) del precedente comma 1.
3. Nelle aree individuate nella tav. "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" del territorio rurale in scala 1:10.000 come nuclei ed insediamenti sparsi non di valore storico architettonico sono previsti i seguenti interventi:
   - **Area n.1**: Area ed edificio turistico ricettivo.
     Intervento ammesso: trasformazione ri5
     Destinazione d'uso: turistico ricettivo Tr1
   - **Area n.2**: Edifici sparsi lungo strada.
     Edificio a:
     Intervento ammesso: trasformazione ri5
     Destinazione d'uso: Residenza ed esercizi di vicinato
     Edificio b:
     Intervento ammesso: trasformazione ri5
     Destinazione d'uso: commercio al dettaglio Tc2
     Edificio c:
     Intervento ammesso: trasformazione ri5
     Destinazione d'uso: Residenza
     Edificio d:
     Intervento ammesso: trasformazione ri5
     Destinazione d'uso: commercio al dettaglio Tc2
   - **Area n.3**: Podere Tegoleto e lottizzazione residenziale
     Edifici lottizzazione:

Intervento ammesso: trasformazione ri5
Destinazione d'uso: Residenza
Podere Tegoleto:
Intervento ammesso: trasformazione ri3
Destinazione d'uso: Residenza

- **Area n.4**: Pignattaia Bassa I
  Edifici a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri3
  Destinazione d'uso: Residenza
  Edificio b:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso Tci (concessionaria auto)
  Edificio c:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Direzionale e di servizio
  Altri edifici:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.5**: Pignattaia Bassa II
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.6**: I Casini
  Intervento ammesso: trasformazione ri4
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.7**: Montevenere I
  Edificio a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
  Edificio b:
  Intervento ammesso: trasformazione ri3
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.8**: Montevenere II
  Intervento ammesso: trasformazione ri3
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.9**: Montevenere III
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.10**: Montevenere IV
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.11**: Montevenere V
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.12**: Giovancorso I
  Edificio a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri3
  Destinazione d'uso: Residenza
  Altri edifici:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.13**: Giovancorso II
  Intervento ammesso: trasformazione ri4
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.14**: Giovancorso III
  Edificio a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri2
  Destinazione d'uso: Residenza

Altri edifici:
Intervento ammesso: trasformazione ri4
Destinazione d'uso: Residenza

- **Area n.15**: San Lazzero I
  Edificio a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri4
  Destinazione d'uso: Residenza
  Altri edifici:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.16**: San Lazzero II
  Edificio a:
  Intervento ammesso: trasformazione ri4
  Destinazione d'uso: Residenza
  Altri edifici:
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Residenza
- **Area n.17**: Edificio produttivo
  Intervento ammesso: trasformazione ri5
  Destinazione d'uso: Attività Artigianali Ia

Art. 95 - Ambiti periurbani

1. Gli ambiti periurbani sono individuati dal Piano Operativo in coerenza con le seguenti aree pertinenti al sistema urbano provinciale:
   - Chiusi
   - Montallese
   - Querce al Pino

   Questi assumono la valenza di "ambiti periurbani" di cui alla lett. b) c. 3 dell'art.64 della LR 65/14, risultando aree di rilevante valore ed interesse in quanto, costituendo l'interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale, definiscono il rapporto paesaggistico nonché funzionale tra città consolidata ed il territorio aperto.
2. In tali aree l'edificazione di nuovi edifici rurali è ammessa previa valutazione dei suoi effetti ambientali e paesaggistici attraverso l'individuazione d'indicatori di tipo estetico percettivo e connettivo ecologico. Il progetto dovrà essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, adeguate alle dimensioni dell'intervento ed estese all'ambito territoriale interessato dagli effetti delle trasformazioni in progetto in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto:
   - la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola;
   - le porzioni di agricoltura promiscua;
   - la viabilità principale e minore;
   - le sistemazioni idraulico-agrarie;
   - le varie testimonianze storico culturali;
   - la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività.
3. Il progetto dovrà inoltre garantire, alla luce di quanto rappresentato con le analisi di cui al comma precedente:
   - la tutela della tessitura agraria;
   - il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato
   - di abbandono;
   - il riordino e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
   - il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari
   - arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.

Art. 96 - Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i seguenti aggregati:
   - Dolciano
   - I Casini

- Macciano
- Pod. Ranieri I

2. Per ciascuno degli aggregati di cui al comma precedente sono individuate, in coerenza con il PTCP e con il Piano Strutturale, le relative aree di pertinenza. Queste assumono la valenza di "ambiti di pertinenza" di cui alla lett. a) c. 3 dell'art.64 della LR 65/14. In tali ambiti di pertinenza si dovranno salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio di tipo ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.
3. Nelle aree di pertinenza degli aggregati è consentita l'edificazione di nuovi edifici rurali previa dimostrazione contenuta nel Programma Aziendale, che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati.
4. L'impianto degli eventuali nuovi edifici rurali dovrà risultare coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la collocazione degli edifici si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti; permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.
5. Il progetto degli interventi di cui al comma precedente dovrà essere obbligatoriamente corredato da idonee analisi paesaggistiche che dovranno riguardare i rapporti fra la morfologia del contesto e le visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni. Dovrà inoltre contenere specifico elaborato riferito alle sistemazioni ambientali degli spazi aperti che valorizzi le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine.
6. Il progetto degli spazi aperti dovrà prevedere la tutela e conservazione delle componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili, dimostrando l'assenza di qualsiasi interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie). L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, dovrà tener conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso.
7. Per la delimitazione delle aree di pertinenza dei nuovi edifici rurali non potranno essere utilizzate recinzioni che introducano caratteri urbani nel paesaggio agrario ed invasivi dal punto di vista percettivo. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante. Potrà essere eventualmente valutata l'introduzione di fasce arboree da inserire tra aree le nuove aree edificate ed i campi aperti a seminativo.
8. Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico.

Art. 97 - Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto

1. Le seguenti aree di pertinenza dei beni storico architettonici del territorio aperto individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" corrispondono a quelle individuate dal PTCP e riportate nella tav. PS02 del Piano Strutturale:
   - Fattoria Marcianella;
   - Fattoria S.Polo;
   - Palazzo Tosoni;
   - Torre Beccati;
   - Tomba di S.Mustiola;
   - Villa Astori;

- Villa il Peraio;
- Villa Lucioli;
- Villa Pianigiani
- Cappella di Villa Pianigiani.

2. Nelle aree di pertinenza degli aggregati o dei BSA si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti.
3. In applicazione dell'art.142 del Piano Strutturale è comunque possibile richiedere attraverso il Programma Aziendale la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa. In applicazione dell'art. 142 del PS in tali aree le forme di nuova edificazione sono limitate a quelle indicate nei successivi commi 4 e 5.
4. Il progetto per la realizzazione di nuovi edifici rurali all'interno delle aree di pertinenza dei BSA dovrà rispettare i seguenti criteri:
   - la collocazione dei nuovi edifici dovrà essere palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo e posta in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso; dovranno essere utilizzate le infrastrutture esistenti;
   - dovrà essere perseguito il corretto equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
   - in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo;
5. Il progetto dei nuovi edifici rurali dovrà riportare almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta d'interventi di sistemazione ambientale, con lo scopo di dimostrare l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento proposto; dovrà essere corredato da idonee valutazioni ed analisi riferite agli aspetti paesaggistici e, sulla base di tali analisi e valutazioni, dovrà dimostrare di aver salvaguardato e valorizzato le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico; tali relazioni sono quelle ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.
   Il progetto dovrà inoltre contenere apposito elaborato tecnico riferito al disegno degli spazi aperti che dimostri come le stesse non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene stesso e che gli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti.
6. I criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate ai commi 6, 7 e 8 del precedente art. 96.

Art. 98 - Destinazioni d'uso nel territorio rurale

1. La funzione caratterizzante il sottosistema insediamento rurale diffuso è quella agricola nelle articolazioni previste dal precedente comma 7 dell'art. 54.
2. All'interno del Sottosistema "insediamento rurale diffuso" sono altresì ammesse, in quanto considerate complementari a quella caratterizzante, le seguenti funzioni:
   - la residenza di cui al comma 1 dell'art. 54;
   - le attività commerciali, di cui al comma 3 dell'art. 54, limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare;
   - le attività direzionali, di cui al comma 5 dell'art. 54, limitatamente alle articolazioni individuate con la sigla Tu1;
3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sottosistema insediamento rurale diffuso le attività industriali e artigianali di cui al comma 2 dell'art. 54, ad eccezione delle seguenti articolazioni se e quando esplicitamente previste dalle presenti norme:
   - Ie: attività estrattive;
   - Ir: impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero rifiuti;
4. E' consentito il mantenimento delle funzioni già esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, pur non compatibili e non ammesse. In tali casi sugli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 99 - Mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15.04.2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. Gli edifici rurali con inizio lavori antecedente al 15.04.2007, possono mutare la destinazione agricola alle condizioni di cui al presente articolo. Gli edifici rurali ad uso abitativo con inizio lavori antecedente al 15.04.2007 non possono mutare la destinazione agricola per almeno vent'anni dalla loro ultimazione.
3. Sono esclusi i mutamenti d'uso di edifici rurali che comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia ed in particolare interventi di demolizione e ricostruzione, con o senza trasferimento di volumetrie, ai sensi del comma 2 dell'art. 141 del Piano Strutturale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, fatto salvo quanto specificato ai precedenti commi è consentito, previa approvazione del Programma Aziendale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo, per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste dal P.T.C.P. della Provincia di Siena.
5. La perdita della destinazione agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le funzioni complementari di cui al comma 2 del precedente art.98.
6. Il mutamento di destinazione d'uso è inoltre consentito, ai sensi del comma 2 dell'art.117 del PS, solo in presenza di tutte le seguenti condizioni:
   - a. l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e la riorganizzazione interna dell'edificio sia possibile senza eccedere le modificazioni consentite in rapporto al valore storico architettonico;
   - b. l'edificio sia già dotato delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto, o comunque di viabilità di accesso storicamente documentata; è da escludersi la realizzazione di reti aeree;
   - c. l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
   - d. il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie;
   - e. sia mantenuta un'area libera annessa di pertinenza di superficie variabile, in funzione della dimensione e collocazione dell'edificio stesso, ma comunque non inferiore a 2.500 mq.
7. L'area di pertinenza di cui di cui alla lettera e) del comma precedente dovrà essere progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario, assumendo come riferimenti le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del Piano Strutturale ed eliminando eventuali edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto. Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, saranno schermate con essenze vegetali compatibili con quelle della Unità di paesaggio ove è collocato l'edificio. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari, è vietata la moltiplicazione degli accessi all'area annessa nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle collegate a ciascuna unità immobiliare. Il perimetro dell'area di pertinenza viene individuato considerando:
   - l'andamento morfologico del terreno;
   - la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
   - la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
   - la configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.
8. I relativi interventi edilizi necessari al mutamento di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale è individuata l'area di pertinenza di cui al precedente commi 6 lettera e). La convenzione dovrà obbligatoriamente contenere gli impegni e gli obblighi per i proprietari, previsti dalle vigenti normative regionali.

Art. 100 - Criteri per la redazione dei PAPMAA

1. I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:
   - la normativa regionale e provinciale in materia;
   - la disciplina del presente PO;
   - le indicazioni contenute nel Regolamento di gestione dell'ANPIL "Lago di Chiusi";
   - la disciplina di cui ai precedenti artt. 22, 26, 27 e 47. (rif 39, *47 e 53 del PS)*
2. Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di PMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:
   - la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed

interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- i nuovi edifici, possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti e, salvo imperativi tecnici da motivare nel PMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.

3. Le richieste di residenze ed annessi rurali da inserire nei PMAA tengono conto della disciplina di cui ai precedenti artt. 48, 49, 50 e 51, riferiti alle Unità Territoriali di paesaggio del Piano Strutturale, in relazione ad ove ricade l'azienda agricola ed in particolare la trasformazione da realizzare.
4. I PMAA individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale gli obiettivi dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del Piano Strutturale e la disciplina riportata ai precedenti artt. 48, 49, 50 e 51, considerando quelle inerenti la o le Unità di paesaggio in cui ricade l'azienda proponente.
5. Il PMAA dovrà prevedere il ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico principale, minore o marginale delle aree oggetto del piano stesso**.** Le modalità di trasformazione degli assetti colturali dovranno tenere conto, oltre a quanto indicato nei precedenti artt.34 e 35, anche delle seguenti prescrizioni:
   - Nelle zone A1 "Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza del promiscuo e di altre colture particellari complesse e/o permanenti" di cui alla Tav. PS 03 del Piano Strutturale dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare all'interno delle zone A1 riguardano la manutenzione, il risarcimento e ripristino di terrazzamenti e ciglionamenti, l'incremento o il ripristino delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre, l'eliminazione di recinzioni, ad eccezione di quelle indispensabili per l'allevamento. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.
   - Nelle zone A2 "Seminativi collinari" e A3 "Seminativi di Fondovalle" di cui alla Tav. PS 03 del Piano Strutturale dovrà essere garantita la tutela nella condizione attuale, risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi all'interno delle zone A2, saranno finalizzati al mantenimento ed al ripristino della vegetazione non colturale lungo gli impluvi, lungo i corsi d'acqua minori e lungo i confini dei campi e della viabilità campestre. Lungo i corsi d'acqua minori, il ripristino della vegetazione potrà essere ottenuto mantenendo una fascia non arata in fregio agli alvei. Per quanto riguarda gli aspetti faunistici, gli interventi di miglioramento ambientale potranno prevedere anche misure gestionali (ad esempio la modulazione della trebbiatura) finalizzate al completamento del ciclo riproduttivo delle specie nidificanti a terra.
   - Nelle zone A4 "Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica" di cui alla Tav. PS 03 del Piano Strutturale viene perseguito, in coerenza con il precedente art. 45, il mantenimento in efficienza delle sistemazioni della bonifica e degli argini longitudinali e trasversali con la relativa vegetazione di ripa non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre e dei manufatti di antica formazione. Dovrà inoltre essere assicurata la persistenza degli orientamenti monodirezionali dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari.
6. Il PMAA potrà eventualmente documentare lo stato effettivo degli assetti colturali, nei casi in cui la situazione presente sia già modificata rispetto alla rilevazione del Quadro Conoscitivo, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi della presente disciplina e con il Piano Strutturale.
7. In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di una Unità di paesaggio di cui ai precedenti artt. 48, 49, 50 e 51 nel definire la collocazione di eventuali residenze rurali ed annessi agricoli i PMAA rispettano il criterio della proporzionalità, localizzando i manufatti edilizi nella Unità di paesaggio ove ricade la porzione maggiore dell'azienda stessa, comunque tenendo conto della localizzazione delle colture cui è riferita l'esigenza di nuovi edifici.
8. In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate ai precedenti artt. 48, 49, 50 e 51 per ciascuna Unità Territoriale di paesaggio, sono considerati anche i seguenti interventi:
   - l'eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
   - la manutenzione delle strade vicinali di uso pubblico e la messa a disposizione di strade vicinali

di uso privato per forme di fruizione pubblica;
– l'eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

9. Il PMAA ha valore di piano attuativo quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO

Art. 101 - Beni storico architettonici del territorio aperto

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati gli edifici costituenti i Beni Storico Architettonici (BSA); gli interventi per essi consentiti sono indicati nelle **Schede norma dei BSA** di cui all'**allegato 01**, parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Alla richiesta di interventi edilizi sugli edifici di cui al presente articolo dovranno essere necessariamente allegati:
   – la descrizione analitica dello stato originario, delle modifiche intercorse e dello stato attuale dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
   – la configurazione storica ed attuale delle aree aperte intimamente connesse (resede) e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
   – la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche privi di valore storico architettonico, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
   – il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.
3. Negli interventi conservativi e in quelli trasformativi di tipo ri1 e ri2 riferiti ai BSA si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
   – nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
   – le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
   – le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
   – gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
   – non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
     - comignoli in cemento di tipo industriale;
     - pluviali in PVC;
     - architravi in cemento nelle aperture;
     - intonaco di cemento;
     - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
     - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
     - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
     - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
     - avvolgibili e rotolanti;
   – in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
   – nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie

potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari

4. Negli interventi sugli spazi aperti si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   - in corrispondenza dell'area di pertinenza dell'edificato sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto;
   - il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
   - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
   - per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
   - non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
   - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.
5. Le eventuali prescrizioni specifiche riportate nelle **Schede norma dei BSA** di cui all'**allegato 01** prevalgono su quelle di cui al comma precedente.

Art. 102 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con **destinazione d'uso agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede norma dei BSA di cui all'allegato 01, sono consentiti gli interventi trasformativi di cui al precedente art.70, compresi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
2. Oltre agli interventi di cui al precedente comma 1 sono consentiti:
   - a. gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc.
   - b. i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a.
   - c. la costruzione di parcheggi sotterranei limitati a quelli realizzabili in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, ai sensi del comma 3 lettera b) del precedente art.91
   - d. la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta originaria dell'edificio;
   - e. i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio o volume secondario (VS) soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza.
3. Gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2:
   - possono comportare anche un incremento delle unità residenziali esistenti.
   - non sono ammessi nelle aree indicate come "terrazzamenti e ciglionamenti" nella tav. PS03 del Piano Strutturale;
4. Gli interventi di cui alle precedenti lettere c), d) ed e) non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni e non sono realizzabili negli edifici e/o complessi edilizi cui è prescritto un intervento di conservazione rc1 o rc2 dalle presenti norme.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 2 necessitano di Programma Aziendale qualora siano ad opera di imprenditore agricolo non professionale ed in tal caso dovranno essere rispettate le superfici fondiarie minime previste dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena, mentre sono attuati senza Programma Aziendale se ad opera di imprenditore agricolo professionale.
6. L'imprenditore agricolo nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 ed al comma 2 lettera b) siano finalizzati allo svolgimento dell'attività agrituristica dovrà rispettare gli impegni previsti dalla normativa regionale vigente.
7. Negli interventi sugli spazi aperti in generale si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al comma 4 del

precedente art.101.

Art. 103 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con **destinazione d'uso non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale con destinazione d'uso non agricola se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede Norma dei BSA di cui all'allegato 01 alle presenti norme, sono consentiti gli interventi trasformativi di cui al precedente art.70, compresi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
2. Gli interventi di cui al precedente comma 1 sono consentiti anche al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria pur nel rispetto della vigente normativa regionale.
3. Oltre agli interventi di cui al precedente comma 1 sugli edifici esistenti è consentito un intervento di ampliamento "una tantum" pari al 20% della SUL esistente e comunque fino ad un massimo di 30 mq. per ogni abitazione
4. A servizio degli edifici esistenti possono inoltre essere realizzati:
   - a) locali totalmente o prevalentemente interrati, come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio, destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante;
   - b) volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio o volume secondario (VS) soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza.
5. Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 non sono ammessi nelle aree indicate come "terrazzamenti e ciglionamenti" nella tav. PS03 del Piano Strutturale. Quelli di cui al precedente comma 4 non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.
6. Negli edifici e/o complessi edilizi cui è prescritto un intervento di conservazione rc1 o rc2, non sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 lettera a), né gli interventi di cui al comma 3 lettera b) localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante.
7. La costruzione di parcheggi sotterranei è limitata a quelli realizzabili in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota, ai sensi del comma 3 lettera b) del precedente art.91 e con superficie utile lorda SUL inferiore a mq 35 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, con un limite massimo di mq 140 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.
8. Sui manufatti aventi Superficie Utile Lorda inferiore a mq 30, quando costituiti solo da superfici accessorie quali depositi, annessi, cantine, magazzini ecc, non di pertinenza ad edifici principali e sui manufatti incongrui, così come definiti al successivo comma 9, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Sono considerati manufatti incongrui le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, ad eccezione dei locali delle abitazioni residenziali, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia.
10. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno rispettare quanto prescritto dal comma 4 del precedente art.101 e garantire, in ogni caso, il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici e i caratteri tipologici ed i materiali propri delle pertinenze degli edifici storico testimoniali rurali.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dall'azienda agricola.

Art. 104 - Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo si definiscono *"aree di pertinenza edilizia"* le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.
2. Nelle *"aree di pertinenza edilizia"* sono di norma consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area, nel rispetto di quanto prescritto in merito agli interventi sugli spazi aperti, dalle presenti norme. Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto stabilito dal successivo art.105.
3. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo si definiscono *"aree di pertinenza agricola"* le aree che, ai sensi

delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

4. I progetti edilizi relativi agli interventi di cui ai precedenti artt. 102 e 103 definiscono, uniformandosi a quanto eventualmente riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione", il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze di cui ai precedenti commi 1 e 3, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.) ed attribuiscono ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare provvedendo alle conseguenti variazioni catastali.

Art. 105 - **Piscine** ed **impianti sportivi** in area agricola

1. All'interno del sottosistema insediamento rurale diffuso sono ammesse nuove piscine e attrezzature sportive a condizione che sia realizzata una sola attrezzatura di corredo (piscina o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario - ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario - a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
   - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
   - i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

   In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
2. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
   - non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto)
   - non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali;
   - non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
   - garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
   - possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico;
   - prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
3. Le piscine possono essere realizzate solo nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici a destinazione non agricola, così come definite al precedente art. 104, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. Qualora l'area di pertinenza edilizia non sia rappresentata nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" il progetto relativo alla realizzazione della piscina dovrà essere accompagnato dalla proposta di definizione della relativa area di pertinenza edilizia secondo quanto specificato al comma 4 del precedente art.104. In tal caso l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla relativa variazione catastale.
4. Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca), quelle dei complessi agrituristici non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca). Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie lorda massima di mq 6,00, con una altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.
5. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli, di cui al comma 3 del precedente art.104, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
6. Le attrezzature di cui al precedente comma 5 non sono realizzabili:

- negli ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali di cui al precedente art. 96;
- negli ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto di cui al precedente art.97;
- nei contesti facenti parte dei Beni Storico Architettonici cui al precedente art. 101 e riportati nell'allegato 01. Schede norma dei BSA.

7. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle aree di pertinenza agricola degli edifici non agricoli, di cui al comma 3 del precedente art.104, ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.
8. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
   - da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
   - dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
   - da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
9. Il Regolamento Edilizio detta eventuali ulteriori disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

CAPO III - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI E MANUFATTI

Art. 106 - Nuovi edifici rurali

1. La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, nel rispetto delle vigenti normative regionali.
2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al precedente comma 2 sono ridotte del 30 per cento.
4. La collocazione dei nuovi edifici rurali dovrà essere individuata, nell'ambito del Programma Aziendale, nel rispetto dei seguenti criteri:
   - dovrà essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi;
   - non dovrà interferire fisicamente o percettivamente con i Beni Storico Architettonici di cui al precedente art. 101 e con gli elementi significativi di resede quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie;
   - non dovrà essere interna alle aree individuate come "terrazzamenti e ciglionamenti" (vedi tavola PS03);
   - dovrà essere effettuata, nell'ambito del Programma Aziendale, una comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno tre), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
   - nel caso di insediamenti lungo strada si dovrà curare di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.
5. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno essere adottate forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti, anche articolandole in più edifici, limitando al massimo sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Dovranno inoltre essere previste adeguate misure di mitigazione di eventuali impatti visivi.
6. I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
   - altezza massima di mt. 4 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di Programma Aziendale;
   - coperture inclinate a 1 o 2 falde;
   - limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra;
   - altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a mt. 1,60.
7. I nuovi edifici ad uso abitativo dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
   - SUL massima di 130 mq su due livelli;
   - collocazione in prossimità di edifici esistenti
   - forma compatta con esclusione di corpi sporgenti in aggetto;

- copertura a falda in laterizio con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso;
- finiture facciate in intonaco o muratura a vista.

8. Nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici ad uso abitativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   - il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
   - sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in tal caso dovranno essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali;
   - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione;
   - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale.
9. E' consentita la realizzazione di canili rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, per lo svolgimento di attività di allevamento, custodia a pagamento, selezione e addestramento cani. Tale intervento è condizionato alla stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi ed è sottoposta a previo parere della Usl competente.
10. La realizzazione di tale annesso è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore.
11. I manufatti necessari allo svolgimento delle attività di cui al precedente comma 9 potranno essere costituiti da:
    - numero max. 20 box, realizzati con materiali leggeri e di facile rimozione; di altezza massima m. 2,20;
    - ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 8 mq. e potranno essere coperti da una tettoia;
    - numero max 1 annesso per la logistica realizzato in legno, smontabile e di facile rimozione; di forma rettangolare e di SUL non superiore a 35 mq.; altezza max. 2,70 mt.

    Le caratteristiche tipologiche, costruttive ed i materiali ammissibili saranno ulteriormente dettagliate nel Regolamento Edilizio.
12. I manufatti di cui al precedente comma 11 dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a 250 mt., incrementata a 500 mt. in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico.
13. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata:
    - con rete metallica di altezza massima pari a 1,80 mt.;
    - priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra;
    - essere schermata con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

Art. 107 - Manufatti temporanei e serre

1. L'installazione di manufatti di tipo temporaneo, comprese le serre, per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole è consentita esclusivamente al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale. Ai manufatti precari di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 70, commi 1, 2, 3 e 5 della L.R. 65/2014.
2. L'installazione di serre con i requisiti di cui al comma 1 dell'art.70 della L.R. 65/14 è consentita a condizione che:
   - a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
   - b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
   - c) le distanze minime non siano inferiori a:
   - 1) metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
     2) metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
   - 3) metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1,5 se questa altezza è 5 metri o inferiore;
   - 4) distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

3. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al precedente comma 2 si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art.70 della L.R.65/2014.
4. Non sono soggette alla disciplina di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 e 4 le coperture temporanee con altezza inferiore a 1 metro.

Art. 108 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero di animali domestici. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.
2. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previa adeguata garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività.
3. La superficie massima ammessa è calcolata in relazione alla Superficie agraria utilizzabile (SAU) secondo il seguente schema:
   - tra 500 e 1000 mq. di SAU: 6 mq
   - tra 1.001 e 2.000 mq. di SAU: 9 mq
   - tra 2.001 e 5.000 mq. di SAU: 18 mq
   - tra 5.001 e 10.000 mq. di SAU: 24 mq
   - oltre 10.000 mq. di SAU: 28 mq.
4. Gli annessi di cui al presente articolo sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al precedente comma 3, alla data di adozione del presente Piano Operativo.
5. I manufatti per l'attività agricola amatoriale e gli annessi dedicati al ricovero di animali domestici, ai sensi dell'art.78 della L.R. 65/2014, dovranno essere realizzati secondo quanto indicato dal relativo Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della suddetta legge regionale. In ogni caso dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   - a) siano realizzati in legno;
   - b) siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione;
   - c) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
   - d) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 40 cm.
   - e) siano posti prioritariamente lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
   - f) siano preferibilmente posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti in una logica di accorpamento dei volumi e dei fabbricati che limiti e contenga le aree aperte e naturali interessate dall'intervento e non alteri i quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
   - g) siano salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, in particolare di quelli di cui al precedente art. 101;
   - h) siano evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.
6. E' consentita la realizzazione di annessi adibiti a ricovero per cani da caccia costituiti da:
   - numero max. 5 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima m. 2,20;
   - ogni box dovrà avere una superficie non superiore a 10 mq. dei quali 4 mq potranno essere coperti da tettoia.
7. Tali attrezzature dovranno rispettare una distanza minima dalle abitazioni non inferiore a mt. 500, incrementata a 1.000 mt in caso di destinazione turistico ricettiva o a servizi di uso pubblico. Tali distanze sono derogabili per le eventuali abitazioni, se di tipo isolate, a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani e comunque per una distanza non inferiore a 50 metri.
8. L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica di altezza massima pari a 1,50 mt , priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra; dovranno inoltre essere schermate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento.

Art. 109 - Strutture di supporto alle attività ricreative del Lago di Chiusi

1. Nella zona del Lago di Chiusi indicata nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con apposito simbolo è consentita la realizzazione di manufatti per il rimessaggio, con le caratteristiche

specificate al successivo comma 2. Tali manufatti sono utilizzabili esclusivamente come strutture di servizio all'attività ricreativa legate alla fruizione dello specchio d'acqua.

2. I manufatti per il rimessaggio di cui al precedente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - essere realizzati in legno;
   - svilupparsi per non più di un piano fuori terra;
   - rispettare i seguenti parametri:
     - edificio n.1 - ampliamento ricovero attrezzi (tettoia pensilina) per rimessaggio per attività di pesca: superficie coperta (Sc) max. 20 mq.
     - edificio n.2 - ampliamento stabile canottieri (ricovero attrezzi): superficie coperta (Sc) max. 50 mq.
     - edificio n.3 - nuovo ricovero attrezzi canottieri superficie coperta: (Sc) max. 100 mq.
3. La realizzazione di tali strutture non dovrà alterare significativamente l'attuale sistemazione delle aree e dovrà essere coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed il contesto paesaggistico esistente.
4. Ai fini del perseguimento delle misure di conservazione individuate dalla DGR 644 del 5 luglio 2004 per il SIR "Lago di Chiusi", in fase di esecuzione degli interventi che richiedono movimenti di terre dovrà essere effettuato il controllo delle specie alloctone invasive. Dovrà comunque essere garantito il rispetto del DPR 357/97 e s.m.i. e della normativa regionale vigente in materia di siti Natura 2000.
5. Il progetto dovrà essere accompagnato da una convenzione che preveda:
   - la garanzia di non costituire alcun aggravio idraulico e/o ambientale verso terzi, cose e ambiente anche i caso di allagamento o sommersione da risalita di livello del lago, di minima vulnerabilità ai suddetti fenomeni con rinuncia esplicita ad ogni rivalsa nei confronti della Amministrazione Comunale;
   - un disciplinare d'uso che stabilisca le condizioni di fruibilità con riferimento ai rischi idraulici ed i soggetti responsabili
   - la rimozione della struttura medesima e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

   Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula della predetta convenzione.

PARTE 3 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO XIV – LE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 110 - Disposizioni generali

1. Le **aree di trasformazione** "**AT"** individuano ambiti territoriale nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una **progettazione unitaria e coordinata** in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui al successivo Capo II.
2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente Piano Operativo, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.
3. Per le Aree di Trasformazione per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi si rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani ed a quanto prescritto dal successivo art.115.
4. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con sigla "**AT- ID"**, sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, oppure di semplici interventi di recupero di fabbricati già esistenti. I progetti dovranno comunque effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti a rendere le opere fruibili e funzionali.
5. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con sigla "**AT- PUC**", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti già dotati di opere di urbanizzazione primaria le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale. La convenzione dovrà definire almeno i seguenti punti:
   - la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
   - l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
   - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
   - l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale, ove previsti, nonché a praticare per gli stessi prezzi di vendita o canoni di locazione, a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale, concordati con essa;
6. Le Aree di Trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con sigla "**AT- PA**", sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
7. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo e Progetto Unitario Convenzionato, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal Piano Operativo per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
8. Le opere di urbanizzazione primaria all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere trasferite o monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
9. Qualora all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) non sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, oltre al pagamento del contributo è dovuta la monetizzazione relativamente alla mancata cessione delle aree.
10. I diritti edificatori disposti dal Piano Operativo nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area, in applicazione del principio della **perequazione urbanistica** stabilito dall'art. 100 della Legge regionale 65/14 e successivo regolamento

d'attuazione. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto d'interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

11. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione di cui al presente titolo, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma precedente è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
12. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al precedente comma 10 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
    - i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
    - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente Piano Operativo;
    - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
    - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
    - gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente Piano Operativo.
13. L'attuazione degli interventi è condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. Inoltre dovrà essere verificato, oltre alle eventuali ulteriori specifiche riportate al successivo art.112 o nell'allegato 03: Progetti Norma Aree di Trasformazione, il rispetto del D.M. 5/11/2001 per le strade urbane classificate locali (categoria F) e il D.M. 19/4/2006 relativamente alle intersezioni e alle relative distanze di visibilità
14. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo, in via transitoria e fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
15. Al successivo Capo II, per ciascuna Area di Trasformazione, oltre alla descrizione puntuale degli interventi sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.

CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT

Art. 111 - Modalità di attuazione delle Aree di Trasformazione

1. Le Aree di trasformazione individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" si attuano in relazione alla modalità di attuazione prescritta dalle presenti norme e secondo i parametri e le prescrizioni di riferimento indicate per ciascuna area e riportate al successivo art.112.
2. Le prescrizioni ed i parametri urbanistici riportati per ciascuna area al successivo art.112 o nell'allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione sono prescrittivi e vincolanti in riferimento a:
    - Indicazioni tipologiche;
    - Superficie Utile lorda max.;
    - Superfici a standard richiesti;
    - Altezza max.
    - Numero max. appartamenti;
    - Destinazioni d'uso ammesse;
    - Modalità d'attuazione.
3. Le Aree di trasformazione che presentano caratteri di maggior complessità dispongono di uno specifico progetto norma che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi. Tali aree di trasformazione, al successivo art.112, presentano uno specifico richiamo all'allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
4. Dello schema grafico allegato e facente parte del progetto norma di cui al comma precedente, salvo diversa e specifica indicazione contenuta nella parte normativa, sono vincolanti:
    - l'individuazione degli accessi;
    - l'indicazione dell'area edificabile;
    - la suddivisione dei lotti;
    - la perimetrazione delle aree per la mitigazione del rischio idraulico da cedere;
    - gli assi di riferimento;

– il verde privato;
– le fasce alberate, le barriere vegetazionali ed il verde alberato.

Sono indicativi e suscettibili di variazioni nei limiti sotto precisati:

– le aree a verde pubblico, ferma restando la loro dimensione;
– le aree a parcheggio pubblico, ferma restando la loro dimensione;
– le piazze.

5. Le Aree di Trasformazione per le quali sia previsto il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato o l'intervento diretto, potranno essere attuate anche senza rispettare le indicazioni contenute nel progetto norma relative al progetto di suolo o le altre indicazioni progettuali riportate al successivo art.112. In tal caso gli interventi dovranno essere attuati previo ricorso a Piano Attuativo. Sono fatte comunque salve le prescrizioni e parametri di riferimento, che dovranno restare invariati, riferiti a:
   – Superficie Utile lorda;
   – Superfici a standard richiesti;
   – Destinazioni d'uso ammesse;
   – Altezza max;
   – Numero max. appartamenti.

Art. 112 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT

1. **AT-ID 001**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   – Edificio mono o bi-familiare
   – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   – Altezza max: 2 piani
   – Numero max 2 appartamenti
   – Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
2. **AT-ID 002**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   – Edificio mono o bi-familiare
   – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   – Altezza max: 2 piani
   – Numero max 2 appartamenti
   – Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
3. **AT-ID 003**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   – Edificio mono o bi-familiare
   – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   – Altezza max: 2 piani
   – Numero max 2 appartamenti
   – Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
4. **AT-ID 004**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   – Edificio mono o bi-familiare
   – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   – Altezza max: 2 piani
   – Numero max 2 appartamenti
   – Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
5. **AT-ID 005**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   – Edificio mono o bi-familiare
   – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   – Altezza max: 2 piani
   – Numero max 2 appartamenti
   – Destinazioni d'uso ammesse: residenza

- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.

6. **AT-ID 006**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   - Edificio mono o bi-familiare
   - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   - Altezza max: 2 piani
   - Numero max 2 appartamenti
   - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
7. **AT-ID 007**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   - Edificio mono o bi-familiare
   - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   - Altezza max: 2 piani
   - Numero max 2 appartamenti
   - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
8. **AT-ID 008**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   - Edificio mono o bi-familiare
   - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   - Altezza max: 2 piani
   - Numero max 2 appartamenti
   - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
9. **AT-ID 009**: intervento di completamento residenziale
   Prescrizioni e parametri di riferimento:
   - Edificio mono o bi-familiare
   - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
   - Altezza max: 2 piani
   - Numero max 2 appartamenti
   - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
   - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
10. **AT-ID 010**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
11. **AT-ID 011**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto.
12. **AT-ID 012**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

- L'intervento è attuabile in due lotti distinti ciascuno dei quali per una SUL max. pari a 200 mq.

13. **AT-PA 013**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
14. **AT-ID 014**: nuovo edificio direzionale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) direzionale e di servizio max.: 310 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e di servizio
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
15. **AT-ID 015**: demolizione con ricostruzione di nuovo edificio residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
    - L'intervento prevede la completa demolizione dei volumi preesistenti nell'area
16. **AT-ID 017**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 320 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
17. **AT-ID 018**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
18. **AT-ID 019**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
19. **AT-ID 020**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
20. **AT-ID 021**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

21. **AT-ID 022**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
22. **AT-PA 023**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
23. **AT-PUC 024**: intervento di demolizione con ricostruzione e riconversione ad uso residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
24. **AT- PA 025**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
25. **AT- PA 026**: parcheggio pubblico
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
26. **AT-PA 028**: intervento di recupero e riconversione ad uso residenziale e commerciale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
27. **AT-PA 029**: intervento di recupero e riconversione ad uso residenziale, direzionale e di servizio e commerciale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
28. **AT-PA 030**: Recupero area "ex cinema Cavallino bianco"
    Il progetto è relativo al recupero dell'area dell'ex Cinema "il Cavallino bianco" per trasformarla, previo intervento di demolizione dei volumi esistenti del cinema, in un comparto residenziale (60% della superficie complessiva) e commerciale (40% della superficie complessiva). L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo secondo un unico lotto di intervento. Il Piano attuativo di recupero dovrà specificare i volumi da demolire e le tipologie di intervento sugli eventuali volumi da preservare. In ogni caso l'operazione proposta dovrà basarsi sul rispetto delle quantità massime in termini di SUL sotto riportate, senza distinzioni tra superfici recuperate e quelle di sostituzione.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie territoriale: 2.134 mq.

    Superficie Utile Lorda max:
    - residenziale: 2.390 mq.
    - direzionale di servizio: 580 mq.
    - commerciale (media struttura di vendita) : 580 mq. di SUL

    Superfici a standard richiesti:
    - in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
      Parcheggi: 12 posti auto
    - in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio:
      Parcheggi: 9 posti auto
    - in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
      Parcheggi: 18 posti auto
    - Altezza max: 2 piani sul fronte via Maroncelli;
      4 piani per i volumi all'interno dell'area
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenza; direzionale e di servizio; commercio al dettaglio
    - Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo
29. **AT-PA 031**: Recupero area "ex albergo Moderno"
    Il progetto è relativo al recupero dell'area dell'ex Albergo Moderno per trasformarla, previo intervento di demolizione dei volumi esistenti, in un comparto in parte residenziale (60% della superficie complessiva) e direzionale (40% della superficie complessiva). L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale dovrà prevedere tre distinti lotti di intervento, specificando, per ciascun lotto, i volumi da demolire e le tipologie di intervento sugli eventuali volumi da preservare. In ogni caso l'operazione proposta dovrà basarsi sul rispetto delle quantità massime in termini di SUL sotto riportate, senza distinzioni tra superfici recuperate e quelle di sostituzione.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie territoriale: 2.619 mq.

    Superficie Utile Lorda max:
    - residenziale: 2.400 mq.

– direzionale di servizio: 1145 mq.

Superfici a standard richiesti:

– in relazione agli interventi a destinazione residenziale:
Parcheggi: 11 posti auto

– in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio:
Parcheggi: 42 posti auto

– Altezza max: 3 piani
– Destinazioni d'uso ammesse: residenza; direzionale e di servizio
– Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

Dati quantitativi per singolo lotto:

LOTTO 1

Superficie Utile Lorda:

– residenziale SUL max: 600 mq. (recupero)
– Parcheggi di uso pubblico: 3 posti auto

LOTTO 2

Superficie Utile Lorda:

– residenziale SUL max: 1800 mq. (recupero)
– Parcheggi di uso pubblico: 8 posti auto

LOTTO 3

Superficie Utile Lorda:

– Direzionale e di servizio SUL max.: 1.145 mq.
– Parcheggi di uso pubblico: 42 posti auto

30. **AT-PA 033**: nuova lottizzazione residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
31. **AT-PA 034**: nuova lottizzazione residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
32. **AT-ID 035**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Edifici mono o bi-familiari
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 350 mq
– Altezza max: 2 piani
– Numero max 4 appartamenti
– Destinazioni d'uso ammesse: residenza
– Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
33. **AT-ID 037**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Edifici mono o bi-familiari
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq
– Altezza max: 2 piani
– Numero max 4 appartamenti
– Destinazioni d'uso ammesse: residenza
– Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
34. **AT-PA 039**: recupero area ex Consorzio Agrario
Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
35. **AT-PUC 040**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Blocco plurifamiliare
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 600 mq
– Altezza max: 4 piani
– Numero max 6 appartamenti

Superfici a standard richiesti:

Parcheggi: 450 mq. (almeno 18 posti auto)

– Destinazioni d'uso ammesse: residenza
– Modalità d'attuazione: Progetto Unitario di Intervento

La convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.

36. **AT-PUC 041**: Nuovo edificio commerciale

Il progetto è relativo alla realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale (media struttura di vendita). L'intervento è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Pubblica dell'area interessata dall'intervento di mitigazione dal rischio idraulico BI01 Fosso Tarantello. L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario di Intervento la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico e dell'area a verde attrezzato oppure le modalità per il loro assoggettamento ad uso pubblico, oltre alla modalità per la cessione gratuita dell'area per la mitigazione del rischio idraulico.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie territoriale: 5.205 mq.

Superficie Utile Lorda max:

- commerciale (media struttura di vendita) : 1.100 mq. di SUL

Superfici a standard richiesti:

Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 440
Parcheggi: 440 mq. (almeno 17 posti auto)

- Altezza massima: 2 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: commercio al dettaglio
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario di Intervento

37. **AT-ID 042**: Intervento di completamento industriale/artigianale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 1.200 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

38. **AT-ID 043**: Intervento di completamento industriale/artigianale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 1.200 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

39. **AT-ID 044**: Intervento di completamento industriale/artigianale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 980 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

40. **AT-ID 045**: Intervento di completamento industriale/artigianale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 980 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

41. **AT-ID 046**: Intervento di completamento industriale/artigianale e commerciale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 600 mq
- Superficie utile lorda (Sul) commerciale max.: 600 mq
- Altezza max: 1 piani
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

42. **AT-ID 047**: Intervento di completamento industriale/artigianale e commerciale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 500 mq
- Superficie utile lorda (Sul) commerciale max.: 500 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale e commerciale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

43. **AT-ID 048**: Intervento di completamento industriale/artigianale e commerciale

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 400 mq

- Superficie utile lorda (Sul) commerciale max.: 500 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale e commerciale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

44. **AT-PA 049**: Area scalo merci
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
45. **AT-PA 051**: Centro macellazione carni
    Il progetto è relativo alla riqualificazione del Centro macellazione carni per l'Italia centrale per la realizzazione di un'area destinata ad insediamenti produttivi, commerciali e direzionali ed all'individuazione del sito ove ospitare una eventuale nuova Stazione ferroviaria sulla linea ad alta velocità nella tratta Firenze–Roma.
    A tal fine l'area di intervento è suddivisa in due lotti distinti, il primo a sud destinato principalmente ad attività produttive (85%) e secondariamente ad attività commerciali (15%); il secondo a nord, ad attività commerciali (40%), produttive (30%) e direzionali (30%). Si prevede la possibilità di realizzare in questo lotto due medie strutture di vendita, oppure una sola media struttura di vendita e più esercizi di vicinato.
    Nell'ambito di questo secondo lotto è individuata l'area per l'eventuale nuova Stazione Ferroviaria. Questo ultimo intervento risulta di grande valenza per il territorio di Chiusi, rappresentando un importante nodo di connessione per i collegamenti verso Roma e Firenze, a servizio di tutto il territorio della provincia di Siena e di parte di quello umbro.
    Tale ipotesi è confortata dal protocollo d'intesa stipulato tra la Regione Toscana e la Regione Umbria con il quale è stato istituito un tavolo tecnico tra le strutture regionali e R.F.I. spa, finalizzato alla valutazione di una ipotesi di localizzazione di una stazione intermedia sulla linea ferroviaria AV/AC tra la città di Firenze e Roma.
    Tale protocollo è conseguenza della previsione, contenuta nel piano regionale integrato Infrastrutture e mobilità, di valutare nell'ambito della tratta ferroviaria Firenze Roma, la fattibilità di un'ipotesi di miglioramento del livello di accessibilità e intermodalità del territorio regionale per il bacino di riferimento Arezzo Perugia e Siena.
    L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale dovrà strutturare l'intervento nei due lotti individuati ed attuabili in forma autonoma anche in relazione alle opere di urbanizzazione aggiuntive quali parcheggi ed aree a verde pubblico.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie territoriale: 78.917 mq.

    Superficie Utile Lorda max:
    - industriale- artigianale SUL max: 12.000 mq.
    - commercio SUL max.: 4.500 mq. (3 medie strutture di vendita o 3 medie strutture di vendita e più esercizi di vicinato).
    - Direzionale: SUL max: 2.000 mq.

    Superfici a standard richiesti:
    - in relazione agli interventi a destinazione industriale- artigianale:
      Parcheggi di uso pubblico: 4.000 mq. (almeno 160 posti auto)
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 4.000 mq.
    - in relazione agli interventi a destinazione commerciale
      Parcheggi di uso pubblico: 1800 mq. (almeno 75 posti auto)
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.800 mq.
    - in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio
      Parcheggi di uso pubblico: 800 mq. (almeno 35 posti auto)
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 800 mq.
    - in relazione agli interventi di realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria
      Parcheggi di uso pubblico: 15.000 mq. (almeno 600 posti auto)
    - Destinazioni d'uso ammesse: industriale- artigianale, commercio, direzionale e di servizi; nuova Stazione Ferroviaria.
    - Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

    Dati quantitativi per singolo lotto:
    LOTTO 1
    Superficie Utile Lorda max:
    - industriale- artigianale SUL max: 10.000 mq.
    - commerciale SUL max: 1.500 mq.

    Superfici a standard richiesti:
    - in relazione agli interventi a destinazione industriale- artigianale

Parcheggi di uso pubblico: 3.350 mq. (almeno 135 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 4.000 mq.
– in relazione agli interventi a destinazione commerciale
Parcheggi di uso pubblico: 600 mq. (almeno 25 posti auto)
– Altezza max: 1 piano
LOTTO 2
Superficie Utile Lorda max:
– industriale- artigianale SUL max: 2.000mq.
– commercio SUL max: 3.000 mq.
– direzionale e di servizio SUL max: 2.000 mq.
Superfici a standard richiesti:
– in relazione agli interventi a destinazione industriale- artigianale
Parcheggi di uso pubblico: 650 mq. (almeno 25 posti auto)
– in relazione agli interventi a destinazione commerciale
Parcheggi di uso pubblico: 1.300 mq. (almeno 50 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.800 mq.
– in relazione agli interventi a destinazione direzionale e di servizio
Parcheggi di uso pubblico: 800 mq. (almeno 35 posti auto)
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 800 mq.
– in relazione agli interventi di realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria
Parcheggi di uso pubblico: 15.000 mq. (almeno 600 posti auto)
– Altezza max: 1 piano per la destinazione industriale
2 piani per le destinazioni commerciali e direzionali
3 piani per la Stazione Ferroviaria

AT-PUC 052: Lottizzazione produttiva "delle Biffe"
Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione

46. **AT-ID 053**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Edificio mono o bi-familiari
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
– Altezza max: 2 piani
– Numero max 2 appartamenti
– Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
– Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
L'intervento è condizionato all'avvenuto adeguamento e messa a norma di Via S. Gregorio
47. **AT-ID 054**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Edificio mono o bi-familiari
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
– Altezza max: 2 piani
– Numero max 2 appartamenti
– Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
– Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
L'intervento è condizionato all'avvenuto adeguamento e messa a norma di Via S. Gregorio
48. **AT-PUC 058**: nuova lottizzazione residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
49. **AT-PUC 059**: Intervento di completamento industriale/artigianale
L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario di Intervento la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
– Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq
Superfici a standard richiesti:
Parcheggi: 385 mq. (almeno 15 posti auto)
– Altezza max: 1 piano
– Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
– Modalità d'attuazione: Programma Unitario Convenzionato

50. **AT-PA 060**: nuovo insediamento turistico ricettivo
    Il progetto è relativo alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico ricettivo. L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico attrezzato, oppure le modalità per il loro assoggettamento ad uso pubblico. Il progetto dovrà salvaguardare i filari di alberi ad alto fusto presenti nell'area d'intervento.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettivo max.: 4.700 mq

    Superfici a standard richiesti:
    Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 2.350
    Parcheggi: 750 mq. (almeno 30 posti auto)
    - Altezza max: 2 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettivo
    - Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

51. **AT-PUC 061**: ampliamento edificio turistico ricettivo
    Il progetto è relativo all'ampliamento dell'attuale struttura turistico ricettiva "il Patriarca". L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico, oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico. Il progetto di ampliamento non dovrà compromettere l'assetto degli attuali spazi aperti ed in particolare salvaguardare le principali alberature ad alto fusto esistenti.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettivo max.: 1.100 mq

    Superfici a standard richiesti:
    Parcheggi: 350 mq. (almeno 15 posti auto)
    - Altezza max: 3 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettivo
    - Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

52. **AT-PUC 062**: completamento area multisala
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
53. **AT-PUC 063**: centro direzionale Parodi
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
54. **AT-PUC 064**: Recupero ex area betonaggio
    Il progetto è relativo al recupero di una ex area di betonaggio situata nei pressi del casello autostradale in località Poggio al Pino. L'area risulta in forte stato di degrado ed ancora in parte utilizzata per stoccaggio materiali.
    L'intervento prevede la completa demolizione di tutti i manufatti esistenti, compresi quelli limitrofi all'area d'intervento nel settore est, verso via dell'orchidea. Inoltre tutta l'area e l'intorno dovrà essere bonificata dal punto di vista ambientale con il ripristino delle condizioni plani altimetriche originarie e
    la completa eliminazione di qualsiasi traccia riferibile alla precedente attività.
    Il progetto potrà prevedere la realizzazione di uno o più edifici ad uso direzionale e di servizio per complessivi 720 mq di SUL disposta su di un massimo di due piani. Dovranno essere salvaguardate, nei limiti del possibile, tutte le alberature di alto fusto esistenti.
    L'accesso carrabile all'area dovrà avvenire da via dell'orchidea e non prevedere accessi diretti sulla Statale 478.
    L'intervento si attua previo Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico oppure le modalità per l'assoggettamento di questo ad uso pubblico; dovrà inoltre fissare le modalità di demolizione e ripristino delle condizioni plani altimetriche originarie.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie territoriale: 6.651 mq.

    Superficie Utile Lorda max:
    - direzionale e di servizio SUL max: 720 mq.

    Superfici a standard richiesti:
    Parcheggi: 600 mq. (almeno 24 posti auto)
    - Altezza max: 2 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e di servizio
    - Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

– Progetto Unitario Convenzionato

55. **AT-ID 065**: intervento di ampliamento e potenziamento struttura esistente
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
    – Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e di servizio
    – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
56. **AT-PUC 066**: nuovo edificio produttivo in ampliamento
    Il progetto è relativo ad un intervento di ampliamento dell'attuale attività. L'intervento si attua previo Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico oppure le modalità per l'assoggettamento di questo ad uso pubblico. L'intervento potrà prevedere sia l'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente sia la realizzazione di un nuovo volume separato da quello esistente.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 500 mq
    Superfici a standard richiesti:
    Parcheggi: 175 mq. (almeno 7 posti auto)
    – Altezza max: 1 piani
    – Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
    – Modalità d'attuazione: Programma Unitario Convenzionato
57. **AT-ID 067**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Edificio mono o bi-familiare
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    – Altezza max: 2 piani
    – Numero max 2 appartamenti
    – Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
58. **AT-ID 068**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Edificio mono o bi-familiare
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    – Altezza max: 2 piani
    – Numero max 2 appartamenti
    – Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
59. **AT-ID 069**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Edifici mono o bi-familiari
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq
    – Altezza max: 2 piani
    – Numero max 4 appartamenti
    – Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
    L'intervento è condizionato all'avvenuto adeguamento e messa a norma di Via Cassola
60. **AT-ID 070**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Edifici mono o bi-familiari
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq
    – Altezza max: 2 piani
    – Numero max 4 appartamenti
    – Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    – Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
    L'intervento è condizionato all'avvenuto adeguamento e messa a norma di Via Cassola
61. **AT-ID 071**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    – Edifici mono o bi-familiari
    – Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq

- Altezza max: 2 piani
- Numero max 4 appartamenti
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

  L'intervento è condizionato all'avvenuto adeguamento e messa a norma di Via Cassola

62. **AT-ID 072**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
63. **AT-ID 073**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
64. **AT-ID 074**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edifici mono o bi-familiari
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 360 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 4 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
65. **AT-ID 075**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
66. **AT-ID 076**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio mono o bi-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 2 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
67. **AT-PUC 077**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
68. **AT-PUC 078**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
69. **AT-PUC 079**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
70. **AT-PA 080**: Lottizzazione produttivo commerciale "delle Caselle"
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
71. **AT-PUC 081**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
72. **AT-PUC 082**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione

73. **AT-PA 083**: Lottizzazione produttivo-commerciale
Il progetto è relativo al completamento di un'area produttiva prospiciente su via dei Mille in località la Boncia, residuo di una precedente lottizzazione oramai decaduta. Le destinazioni consentite sono quella produttiva (60%) e quella commerciale (40%). L'intervento potrà attuarsi in due lotti distinti, uno commerciale e l'altro produttivo, oppure in un unico lotto a destinazione mista.
Il progetto dovrà ottimizzare gli ingressi carrabili su via dei Mille, in particolare nell'ipotesi dei due lotti distinti. L'intervento dovrà salvaguardare le alberature ad alto fusto esistenti lungo il perimetro dell'area. Gli edifici a destinazione produttiva dovranno disporre il proprio asse longitudinale in senso perpendicolare o parallelo a via dei Mille. L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale, come detto, potrà prevedere anche la possibilità di due lotti separati d'intervento, fermo restando l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla realizzazione del primo lotto. Potranno essere eventualmente non realizzati i soli posti auto riferiti alla destinazione commerciale se questa non è presente nei lotti in attuazione.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie territoriale: 8.591 mq.

Superficie Utile Lorda max:
- industriale ed artigianale SUL max: 2.200 mq.
- commercio SUL max: 1.500 mq.

Superfici a standard richiesti:
- in relazione agli interventi a destinazione industriale artigianale:
  Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 430
  Parcheggi pubblici: 430 mq. (almeno 18 posti auto)
- in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
  Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: mq. 600
  Parcheggi pubblici: 600 mq. (almeno 25 posti auto)
- Altezza max: 1 piano
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale artigianale; commercio
- Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

74. **AT-PUC 084**: Lottizzazione produttivo-commerciale
Il progetto è relativo al completamento di un lotto produttivo prospiciente su via dei Mille in località la Boncia, residuo di una precedente lottizzazione oramai decaduta. Le destinazioni consentite sono quella produttiva (55%) e quella commerciale (45%). Il progetto dovrà prevedere un unico lotto d'intervento a destinazione mista. Dovranno essere salvaguardate le alberature ad alto fusto esistenti lungo il bordo nord-ovest dell'area. L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione del parcheggio pubblico oppure le modalità per il suo assoggettamento ad uso pubblico.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie territoriale: 1.736 mq.

Superficie Utile Lorda max:
- industriale ed artigianale SUL max: 500 mq.
- commercio SUL max: 430 mq.

Superfici a standard richiesti:
- in relazione agli interventi a destinazione industriale artigianale:
  Parcheggi pubblici: 125 mq. (almeno 5 posti auto)
- in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
  Parcheggi pubblici: 225 mq. (almeno 9 posti auto)
- Altezza max: 1 piano
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale artigianale; commercio
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

75. **AT-PUC 085**: Lottizzazione residenziale
Il progetto è relativo alla realizzazione di tre fabbricati residenziali per il completamento della lottizzazione Porto di Mezzo. L'intervento è da attuarsi mediante Progetto Unitario Convenzionato con la conferma della disciplina del previgente Piano Attuativo del quale sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1200 mq
- Per tutti gli altri parametri ed indicazioni valgono quelle del "Piano Attuativo Porto di Mezzo"
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

76. **AT-PA 087:** Lottizzazione produttiva-commerciale "Case nuove"
Il progetto è relativo alla riqualificazione di un'area produttiva in località Case nuove a Montallese attualmente adibita alla lavorazione/produzione di calcestruzzo. L'intervento è condizionato alla bonifica completa dell'area ed al trasferimento in altra sede dell'attuale attività. Le destinazioni consentite sono quella produttiva (55%), quella direzionale e di servizio (18%) e quella commerciale al dettaglio (27%).
Il progetto potrà sfruttare l'attuale viabilità di accesso sulla Strada Provinciale 326, oppure traslarla parallelamente verso il confine nord-ovest oppure verso quello sud-est, ad uno dei margini opposti del lotto.
L'intervento dovrà prevedere una fascia alberata sul confine sud-est a protezione delle abitazioni esistenti. Gli edifici a destinazione produttiva dovranno disporre il proprio asse longitudinale in senso perpendicolare alla Strada Provinciale.
L'intervento è da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale potrà prevedere anche la possibilità di più lotti d'intervento, fermo restando l'obbligo di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla realizzazione del primo lotto. Potranno essere eventualmente non realizzati i soli posti auto riferiti alla destinazione commerciale se questa non è presente nei lotti in attuazione.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie territoriale: 15.074 mq.

  Superficie Utile Lorda max:
    - industriale ed artigianale SUL max: 2.150 mq.
    - commercio al dettaglio SUL max: 1.000 mq.
    - direzionale SUL max: 690 mq.

  Superfici a standard richiesti:
    - in relazione agli interventi a destinazione industriale artigianale:
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 754 mq.
      Parcheggi pubblici: 754 mq. (almeno 30 posti auto)
    - in relazione agli interventi a destinazione commerciale:
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 400 mq.
      Parcheggi pubblici: 400 mq. (almeno 30 posti auto)
    - in relazione agli interventi a destinazione direzionale:
      Parcheggi pubblici: 275 mq (almeno 12 posti auto)
      Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 275 mq.
    - altezza max: 1 piano per gli edifici a destinazione industriale artigianale e commerciale; 3 piani per gli edifici a destinazione direzionale e di servizio
    - Destinazioni d'uso ammesse: industriale artigianale; direzionale e di servizio; commercio
    - Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

77. **AT-ID 088**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio bi-familiare o tri-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 260 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 3 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

78. **AT-ID 089**: riconversione edificio consorzio agrario Montallese
Il progetto è relativo alla riconversione ad uso residenziale dell'edificio del Consorzio Agrario in località Montallese. E'previsto un intervento di trasformazione ri5 di cui al comma 6 dell'art.70.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 793 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 8 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale ed esercizi di vicinato
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

79. **AT-ID 090**: riconversione edificio ex scuola
Il progetto è relativo alla riconversione ad uso residenziale di una ex scuola di proprietà comunale in località Montallese. E'previsto un intervento di trasformazione ri5 di cui al comma 6 dell'art.70.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq

- Altezza max: 2 piani
- Numero max 10 appartamenti
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

80. **AT-PUC 091**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
81. **AT-PUC 092**: nuova lottizzazione residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
82. **AT-ID 093**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio bi-familiare o tri-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 240 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 3 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
83. **AT-PA 094**: Social housing "poggio olivo"
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
84. **AT-ID 095**: intervento per la trasformazione di un fabbricato in nuovo esercizio di vicinato
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 100 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Numero max 1 appartamenti
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, esercizi di vicinato
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
85. **AT-ID 096**: intervento di completamento residenziale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Edificio bi-familiare o tri-familiare
    - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 700 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
86. **AT-ID 097**: intervento di ampliamento e potenziamento struttura esistente
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) direzionale e servizi max.: 300 mq
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e servizi
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
87. **AT-ID 098**: intervento di ampliamento e potenziamento struttura esistente
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) direzionale e servizi max.: 300 mq
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e servizi
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
88. **AT-ID 099**: intervento di ampliamento e potenziamento struttura esistente
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) direzionale e servizi max.: 300 mq
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e servizi
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
89. **AT-PUC 100**: recupero area produttiva
    Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione
90. **AT-ID 101**: Intervento di completamento industriale/artigianale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 700 mq
    - Altezza max: 1 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
91. **AT-ID 102** intervento di riconversione molino
    Il progetto è relativo alla riconversione ad uso residenziale dell'edificio del molino in località Chiusi Scalo.

E'previsto un intervento di trasformazione ri3 di cui al comma 4 dell'art.70. L'intervento dovrà prevedere la demolizione delle torrette tecniche esistenti.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 650 mq
- Altezza max: quella esistente (escluse le due torrette tecniche)
- Numero max 8 appartamenti
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

92. **AT-ID 103** intervento di riconversione falegnameria
Il progetto è relativo alla riconversione ad uso residenziale di un edificio adibito a falegnameria in località Porto di Mezzo. E'previsto un intervento di trasformazione ri5 di cui al comma 6 dell'art.70.
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 222 mq
- Altezza max: 2 piani
- Numero max 3 appartamenti
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

93. **AT-ID 104**: intervento di completamento residenziale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Edificio mono o bi-familiare
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
- Altezza max: 2 piani
- Numero max 2 appartamenti
- Destinazioni d'uso ammesse: residenziale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

94. **AT-ID 105**: intervento di ampliamento di edificio produttivo
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) industriale/artigianale max.: 1.400 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

95. **AT-ID 106**: Intervento di completamento industriale/artigianale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 914 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

96. **AT-PUC 107**: Intervento di completamento industriale/artigianale
L'intervento si attua previo Progetto Unitario Convenzionato la cui convenzione dovrà definire la cessione a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione dell'area da adibire a parcheggio pubblico e del verde pubblico attrezzato, oppure le modalità per l'assoggettamento di questo ad uso pubblico;
- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 3.881 mq

Superfici a standard richiesti:
Spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 478 mq.
Parcheggi pubblici: 625 mq. (almeno 25 posti auto)
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

97. **AT-ID 108**: Intervento di completamento industriale/artigianale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 1.377 mq
- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

98. **AT-ID 109**: Intervento di completamento industriale/artigianale
Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 1.108 mq

- Altezza max: 1 piani
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
- Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

99. **AT-ID 110**: ampliamento in area industriale/artigianale (Dolcianello)
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) industriale artigianale max.: 400 mq
    - Altezza max: 1 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
100. **AT-ID 111**: nuovo edificio ad uso direzionale
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) direzionale e di servizio max.: 600 mq
    - Altezza max: 2 piani
    - Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e di servizio
    - Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto
101. **AT-PUC 112**: recupero a fini turistico ricettivi edificio macelli
    Il progetto è relativo ad un intervento di restauro dell'edificio ex macelli posto nel centro antico di Chiusi in adiacenza a Porta Lavinia, finalizzato alla realizzazione di una struttura turistica ricettiva. Il progetto dovrà essere elaborato con riferimento all'intervento di conservazione rc1, di cui al comma 2 dell'art.69 delle presenti norme.
    Prescrizioni e parametri di riferimento:
    - Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettivo max.: 1.200 mq
    - Destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettivo
    - Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

CAPO III – BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art. 113 - Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale.
2. Nell'elaborato QC.4: Quaderno dei servizi – Aree preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001, sono evidenziate le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

PARTE 4 NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 114 - Salvaguardie

1. Ai sensi dell'art.103 della L.R 65/14, dalla data di adozione del presente Piano Operativo è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le previsioni e prescrizioni in esso contenute. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme del presente Piano Operativo.
2. Alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo decadono i titoli o atti abilitativi qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della L.R. 65/14, fatta eccezione per:
   - a. i permessi di costruire già rilasciati per i quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati alla daa di entrata in vigore delle nuove previsioni;
   - b. le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.
2. Salvo eventuali proroghe dei termini di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire di cui alla lett. a), le parti degli interventi previsti nei titoli o atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
3. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Piano Operativo.
4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del Piano Operativo possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/14
5. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale possono essere adottati secondo la normativa urbanistica previgente, laddove essa non contrasti con le norme del Piano Operativo.
6. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del Piano Strutturale e quella di adozione del presente Piano Operativo sono approvati secondo la normativa urbanistica vigente al momento della loro adozione.
7. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal Piano Operativo e che siano conformi al Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse al Titolo VI - Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio.

Art. 115 - Aree sottoposte a piani attuativi e progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono confermate e fatte salve e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato, le previsioni dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari e degli interventi convenzionati comunque denominati (con convenzione non decaduta) approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. o quelle con opere di urbanizzazione collaudate purché conformi alle norme e alle previsioni del presente piano operativo, o con lotti già edificati che necessitano soltanto di completare e/o adeguare le relative urbanizzazioni.
2. Le perimetrazioni dei principali interventi sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione.

Art. 116 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione, gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Operativo possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
2. Le limitazioni di cui al precedente comma 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste presente Piano Operativo.

Art. 117 - Interventi realizzati in applicazione della l.r. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'piano casa')

1. Gli ampliamenti di edifici abitativi realizzati in applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi

edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato dall'atto abilitativo proposto ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 118 - Interventi di recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della l.r. n. 5/2010

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. n. 5/2010 si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico sanitarie statali quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:
   - superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9 per le camere da letto singole);
   - aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti. In assenza di specifiche disposizioni comunali deve essere assicurata un'aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, che prevenga ristagni di aria nei singoli locali in cui esso può essere suddiviso. Tale obbligo s'intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte della copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità deve essere quantomeno garantita la ventilazione d'angolo, estesa all'intero sottotetto, mediante aperture ubicate in pareti esterne tra loro ortogonali o, comunque, inclinate non meno di 45° le une rispetto alle altre, ovvero su falde;
   - (ove tecnicamente possibile) integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari (quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili) al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla legge regionale;
   - coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione; estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.
2. I volumi e le superfici di sottotetti recuperati a fini abitativi per effetto della L.R. n. 5/2010 non possono essere oggetto di interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 107 pagine numerate (esclusa la presente) e sono formate da 118 articoli