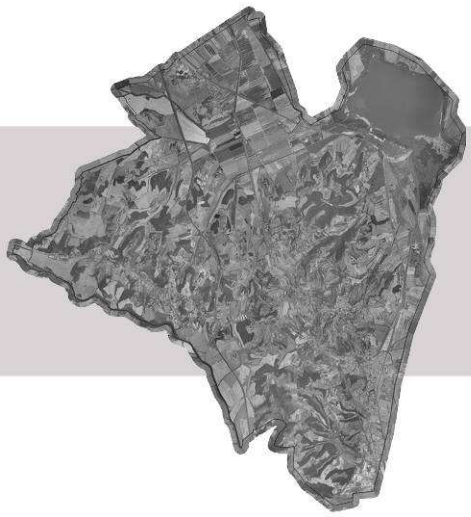
COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Piano Strutturale

Adottato con Del. C.C. n.118 del 21/12/2011

modificato in seguito ad osservazioni

Approvato con Del. C.C. n.____ del _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

settembre 2012

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Stefano Scaramelli

Responsabile del procedimento: Luisa Viti

Garante della comunicazione: Leonardo Mazzini

Coordinamento generale: Andrea Filpa

Ufficio di Piano: Luisa Viti (coordinamento), Laura Fabiani,
Emiliano Fastelli, Gianfranco Gobbini, Luciano Scricciolo

Urbanistica: Paola Loglisci

Cartografie storiche: Claudio Greppi, Paola Jervis

Beni archeologici: Mario Iozzo

Ecologia vegetale e del paesaggio: Carlo Blasi, Vincenzo De Dominicis
collaboratori: Chiara Centi, Riccardo Copiz, Antonio Gabellini, Leopoldo Michetti, Laura Zavattero

Economia territoriale: Giuliano Bianchi
collaboratori: Mario De Pascale, Francesco Lapiana

Geologia: Stefania Mencacci, Andrea Massi, Elisa Giommarelli

Mobilità: Massimo Ferrini TAGES s.c.r.l.

SIT Sistema Informativo Geografico: Paola Loglisci, Emiliano Fastelli

Studio di incidenza: Silvia Arnofi e Serena Carloni

Valutazioni integrate: Silvia Arnofi

Verifiche idrauliche: Lorenzo Castellani

INDICE

PARTE I. CARATTERI DEL PIANO 1

Titolo I. Norme di carattere generale 1

Art. 1. Contenuto 1

Art. 2. Componenti 1

Art. 3. Elementi costitutivi 1

Art. 4. Modalità di attuazione del Piano Strutturale 5

Titolo II. Definizioni 5

Art. 5. Regolamento Urbanistico 5

Art. 6. Piano complesso d' Intervento (PCI) 6

Art. 7. Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola 6

Art. 8. Risorse essenziali 6

Art. 9. Statuto del territorio 6

Art. 10. Invarianti strutturali 6

Art. 11. Obiettivo prestazionale 7

Art. 12. Sistemi e sottosistemi territoriali 7

Art. 13. Sistemi e sottosistemi funzionali 7

Art. 14. Unità territoriali organiche elementari – UTOE 7

Art. 15. Perequazione urbanistica 7

Art. 16. Territorio rurale 8

Art. 17. Interventi urbanistico-edilizi previsti dal PS e funzioni assunte per il dimensionamento del PS 8

Art. 18. Aree di trasformazione integrata 8

Titolo III. I riferimenti generali 9

Art. 19. Idea di città 9

Art. 20. Criteri per lo sviluppo sostenibile 9

Art. 21. Le politiche e le linee di azione 9

Art. 22. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale 9

Art. 23. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico 9

Art. 24. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi 10

Art. 25. Politiche per il governo del territorio rurale 10

Art. 26. Politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti 10

Art. 27. Valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del PS 10

Art. 28. I soggetti delle politiche ed il loro monitoraggio 10

Titolo IV. Criteri generali di attuazione del PS 11

Art. 29. Il ricorso alla programmazione complessa 11

Art. 30. Criteri di applicazione della compensazione ambientale 11

Art. 31. Requisiti delle trasformazioni previste dal PS, in sinergia con i processi di Valutazione 11

Art. 32. Eliminazione delle barriere architettoniche 12

Titolo V. Efficacia 12

Art. 33. Ambito di applicazione e validità temporale del PS 12

Art. 34. Contributi del PS alla pianificazione paesaggistica 12

PARTE II. LA COMPONENTE STATUTARIA 13

Titolo I. Le invarianti 13

Art. 35. La rappresentatività sociale del Centro storico di Chiusi e la persistenza delle sue relazioni figurative 13

Art. 36. L'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle 13

Art. 37. Le aree archeologiche 13

Art. 38. La persistenza dei paesaggi agrari della bonifica 14

Art. 39. La tutela della biodiveristà: il lago di Chiusi 14

Art. 40. La tutela della biodiversità: i corridoi fisico-biologici 14

Titolo II. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse 15

Capo I. Lo statuto dell'aria 15

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 15

Art. 41. Inquinamento luminoso 15

Art. 42. Inquinamento acustico 15

Art. 43. Inquinamento elettromagnetico 15

Art. 44. Inquinamento atmosferico 15

Sezione II. I criteri di gestione 16

Art. 45. Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali 16

Capo II. Lo statuto dell'acqua 16

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 16

Art. 46. Profili generali ed articolazioni spaziali dello Statuto 16

Art. 47. Obiettivi per la tutela delle acque superficiali e sotterranee 16

Art. 48. Obiettivi per la tutela dal rischio idraulico 17

Sezione II. Disciplina delle acque superficiali e sotterranee 18

Art. 49. Disciplina per la tutela delle acque superficiali 18

Art. 50. Disciplina delle azioni a sostegno della qualità delle acque, della tutela e della salvaguardia del lago di Chiusi 18

Art. 51. Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano 19

Art. 52. Disciplina delle acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola 21

Art. 53. Disciplina delle acque per il sito di importanza regionale SIR 95 lago di Chiusi 21

Art. 54. Disciplina delle acque sotterranee 21

Art. 55. Obiettivi generali per la tutela delle acque 24

Sezione III. La disciplina del rischio idraulico 24

Art. 56. Riferimenti e disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico 24

Art. 56 bis. Aree allagabili ex Circ. P.C.M. DSTN/2/220806/1995 e s.m.i. (Diga T. Astrone) 25
Art. 57. Reticolo idrografico della acque superficiali, corsi d'acqua principali, minori e marginali e fasce di rispetto 26
Art. 58. Aree a pericolosità idraulica molto elevata ex D.P.G.R. n. 26/R/07 (I.4), PAI F. Arno (P.I.4) e PAI F. Tevere (Fascia A) – L.R.T. n. 21/2012 e s.m.i. 27
Art. 59. Aree a pericolosità idraulica elevata (**I.3**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07 29
Art. 60. Aree a pericolosità idraulica media (**I.2**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07 30
Art. 61. Aree a pericolosità idraulica bassa (**I.1**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07 30
Art. 62. Aree a pericolosità idraulica complementare molto elevata (**Ic.4**) 30
Art. 63. Aree a pericolosità idraulica complementare elevata (**Ic.3**) 31
Art. 64. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (**P.I.4**) ex PAI F. Arno 32
Art. 65. Aree a pericolosità idraulica elevata (**P.I.3**) ex PAI F. Arno 32
Art. 66. Aree a pericolosità idraulica media (**P.I.2**) ex PAI F. Arno 33
Art. 67. Aree a pericolosità idraulica moderata (**P.I.1**) e aree di ristagno ex PAI F. Arno....34
Art. 68. Aree in fascia A, B o C ex PAI F. Tevere: aspetti generali....34
Art. 68 bis. Aree in Fascia A ex PAI F. Tevere 34
Art. 68 ter. Aree in Fascia B ex PAI F. Tevere 35
Art. 68 quater. Aree in Fascia C ex PAI F. Tevere 36
Art. 69. Aree potenzialmente inondabili dal T. Tresa e/o affluenti 36
Art. 70. Aree con scarico delle acque meteoriche afferenti sistemi con difficoltà di scolo....36
Art. 71. Aree strategiche per interventi strutturali di mitigazione della pericolosità 36
Art. 72. Prescrizioni generali per la sostenibilità delle attività antropiche rispetto al ciclo delle acque meteoriche 37
Art. 73. Indirizzi generali per la maggiore efficacia delle attività di mitigazione del rischio idraulico 39
Capo III. Lo statuto del suolo 40
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni....40
Art. 74. Obiettivi per la tutela della risorsa suolo....40
Sezione II. I criteri di gestione 40
Art. 75. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica 40
Art. 76. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)....41
Art. 77. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3) 41
Art. 78. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica media (G.2) 41
Art. 79. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica bassa (G.1) 42
Art. 80. Disciplina delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana - PAI fiume Arno....42
Art. 81. Disciplina delle aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4) - PAI fiume Arno....42
Art. 82. Disciplina delle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3) - PAI fiume Arno....43
Art. 83. Disciplina delle aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.2 e P.F.1) - PAI fiume Arno 43
Art. 84. Disciplina delle aree interessate da dissesto dei versanti - PAI fiume Tevere....43

Art. 85. Prescrizioni generali per il contenimento della erosione e per la tutela della stabilità dei suoli 43
Art. 86. Disciplina delle aree a pericolosità sismica 44
Art. 87. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) 44
Art. 88. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3) 44
Art. 89. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale media (S.2) e bassa (S.1) 45
Capo IV. Lo statuto degli ecosistemi e del paesaggio....45
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni....45
Art. 90. Profili generali ed articolazioni spaziali dello statuto 45
Art. 91. Obiettivi generali per le UDP e per le emergenze del paesaggio rurale 45
Art. 92. Obiettivi specifici per la Piana della Bonifica leopoldina 46
Art. 93. Obiettivi specifici per le Colline di Chiusi 46
Art. 94. Obiettivi specifici per la Piana dell'Astrone 47
Art. 95. Obiettivi specifici per il Lago di Chiusi. 47
Sezione II. I criteri di gestione delle Unità territoriali di paesaggio....47
Art. 96. Disciplina per la Piana della bonifica Leopoldina 47
Art. 97. Disciplina per le Colline di Chiusi 47
Art. 98. Disciplina per la Piana dell'Astrone 48
Art. 99. Disciplina per il Lago di Chiusi....48
Sezione III. Criteri di gestione delle emergenze del paesaggio rurale....48
Art. 100. Disciplina delle tessiture agrarie....48
Art. 101. Modalità di impianto di nuove coltivazioni 49
Capo V. Lo statuto della città e degli insediamenti....50
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni....50
Art. 102. Profili ed articolazione della risorsa....50
Art. 103. Obiettivi generali per il Sistema Funzionale degli Insediamenti 50
Art. 104. Obiettivi per il Sottosistema Chiusi città 52
Art. 105. Obiettivi per il Sottosistema Propaggini di Chiusi città 52
Art. 106. Obiettivi per il Sottosistema Santa Caterina – Poggio Gallina 52
Art. 107. Obiettivi per il Sottosistema Chiusi scalo 53
Art. 108. Obiettivi per il Sottosistema La Boncia....53
Art. 109. Obiettivi per il Sottosistema Porto di mezzo....53
Art. 110. Obiettivi per il Sottosistema Asse produttivo Colmatone - Le Biffe....54
Art. 111. Obiettivi per il Sottosistema Macciano -Poggio Olivo -Querce al Pino 54
Art. 112. Obiettivi per il Sottosistema Montallese 54
Art. 113. Obiettivi per i Sottosistema Insediamento rurale diffuso 55
Sezione II. I criteri di gestione generali....55
Art. 114. Modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del sistema funzionale degli insediamenti....55
Art. 115. Disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti urbani: prescrizioni per il RU 55

Art. 116. Disciplina degli interventi edilizi negli aggregati e nei beni storico architettonici del territorio rurale: prescrizioni per il RU 56
Art. 117. Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso degli edifici: prescrizioni per il RU 56
Art. 118. Il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali 57
Art. 119. Misure per il contenimento dei deflussi urbani 57
Art. 120. La promozione della edilizia sostenibile 57
Capo VI. Lo statuto delle reti 58
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 58
Art. 121. Articolazione e campi di applicazione dello Statuto delle reti 58
Art. 122. Obiettivi per il Sistema della rete viaria 58
Art. 123. Obiettivi per il Sistema delle reti di gestione del ciclo dell'acqua 59
Art. 124. Obiettivi per il Sistema del ciclo dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate 59
Art. 125. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica; produzione di energia da fonti rinnovabili 60
Art. 126. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano 61
Art. 127. Obiettivi per il Sistema delle reti di telecomunicazione 61
Sezione II. I criteri di gestione 61
Art. 128. I criteri di gestione dello Statuto delle reti 61
Art. 129. Criteri e modalità per la variazione dei tracciati attuali delle strade extraurbane locali 62
Art. 130. Le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie 62

PARTE III. COMPONENTE STRATEGICA 64

Titolo I. Le strategie dello sviluppo territoriale 64
Capo I. Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e per la gestione del rischio idraulico 64
Art. 131. Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso 64
Art. 132. Interventi di risanamento acustico 64
Art. 133. Interventi per la messa in sicurezza idraulica: sistemi idrografici 64
Art. 134. Interventi per la messa in sicurezza idraulica: sistemi fognari meteorici 65
Capo II. Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio 67
Art. 135. Il "Progetto Reti Ecologiche " 67
Art. 136. Verde urbano e territoriale 67
Art. 137. I progetti di riqualificazione e del paesaggio 67
Capo III. Le strategie di governo per le aree agricole 68
Art. 138. Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole 68
Art. 139. Criteri per la redazione dei PMAA 68
Art. 140. Residenze rurali ed annessi agricoli di nuova realizzazione: prescrizioni per il RU 69
Art. 141. Mutamento d'uso di edifici: prescrizioni per il RU 69
Art. 142. Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA del territorio rurale 70
Capo IV. Le strategie per l'evoluzione della città e degli insediamenti 70
Art. 143. Individuazione e delimitazione delle UTOE e prescrizioni specifiche per singole UTOE 70
Art. 144. Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali 71

Art. 145. Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi....72
Art. 146. Quantificazione delle previsioni per attività commerciali di medie strutture di vendita....72
Art. 147. Quantificazione delle attività commerciali di grande distribuzione....72
Art. 148. Quantificazione delle attività direzionali, terziarie e servizi privati....72
Art. 149. Quantificazione delle previsioni per attività turistico ricettive e congressuali....72
Art. 150. Quantificazione delle previsioni per attività agricole e funzioni connesse e complementari....74
Art. 151. Coordinamento e programmazione degli interventi di particolare rilevanza: le Aree di Trasformazione Integrata....74
Art. 152. Misure di tutela per le aree archeologiche....74
Art. 153. Utilizzazione di indicatori quantitativi per il verde urbano da prevedere nelle trasformazioni urbane integrate....74
Capo V. Le strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti....75
Art. 154. Interventi sul sistema dell'accessibilità e della sosta....75
Titolo II. Le trasformazioni nei progetti delle UTOE....75
Art. 155. Dotazioni minime di servizi nelle UTOE e limiti dimensionali delle mutazioni d'uso....75
Art. 156. Strategie di sviluppo delle UTOE....76
UTOE N. 1 – CHIUSI CITTA'....77
UTOE N. 2 – PROPAGGINI DI CHIUSI CITTA'....81
UTOE N. 3 – SANTA CATERINA-POGGIO GALLINA....85
UTOE N. 4 – CHIUSI SCALO....89
UTOE N. 5 – LA BONCIA....93
UTOE N. 6 – PORTO DI MEZZO....97
UTOE N. 7 – ASSE PRODUTTIVO COLMATONE-LE BIFFE....101
UTOE N. 8 – MACCIANO - QUERCE AL PINO....105
UTOE N. 9 – MONTALLESE....109
UTOE N. 10 – INSEDIAMENTO RURALE DIFFUSO....113
Art. 157. Prescrizioni per il monitoraggio del PS e degli atti di governo del territorio....117
Art. 158. Prescrizioni per la redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari....117
Art. 159. Norme transitorie inerenti le trasformazioni edilizie consentite nel periodo antecedente la efficacia del RU....117

SIGLE E ABBREVIAZIONI

AATO:	Autorità d'ambito territoriale ottimale
AC:	Amministrazione Comunale
ANPIL:	Area Naturale Protetta di Interesse Locale
ARSIA:	Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione nel settore agro-forestale della Regione Toscana
art.:	articolo
artt.:	articoli
BSA:	Beni storico-architettonici
co.:	comma
CO_2:	Anidride carbonica
d.lgs.:	decreto legislativo
DCR:	Delibera del consiglio regionale
Del. C.P.	Delibera del consiglio provinciale
Del. C.C.:	Delibera di consiglio comunale
DGR:	Delibera della giunta regionale
d.M.:	Decreto ministeriale
DTM:	Digital terrain model (Modello digitale del terreno)
l.reg.:	legge regionale
lett.:	lettera
mc.:	metri cubi
mq.:	metri quadri
n.:	numero
NTA:	Norme tecniche di attuazione (del PS)
PAERP:	Piano provinciale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
PAI:	Piano di assetto idrogeologico
PCI:	Piano complesso d'intervento
PFE:	Pericolosità geomorfologica elevata
PIE:	Pericolosità idraulica elevata
PIME:	Pericolosità idraulica molto elevata
PIT:	Piano di indirizzo territoriale (della Regione Toscana)
PMAA:	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
PRAE:	Piano regionale delle attività estrattive
PRAER :	Piano Regionale delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
PRG:	Piano regolatore generale
PS:	Piano strutturale
PTC:	Piano territoriale di coordinamento (della Provincia di Siena)
PUA	Piani urbanistici attuativi
QC:	Quadro conoscitivo
RG:	Relazione generale (del PS)
RU:	Regolamento urbanistico
SIR:	Siti di Interesse Regionale
SIC:	Siti di Interesse Comunitario
SUL	Superficie utile lorda
Tav.:	Tavola
UdP:	Unità territoriale di paesaggio
UTOE:	Unità territoriali organiche elementari
ZPS:	Zone a Protezione Speciale

PARTE I. CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I. NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Contenuto

1. Il Piano Strutturale (PS), redatto in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Siena (PTC) è strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e per le finalità di cui all'art. 53, l.reg. Toscana n. 1/2005.
2. Il PS assume e specifica gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del PIT e del PTC, comprensivi degli aspetti statutari, strategici e paesaggistici..
3. Il PS definisce i principi, gli indirizzi e le regole per il governo del territorio, stabilendone le modalità di attuazione, individuando vincoli, direttive, indirizzi e procedure da rispettare nel Regolamento Urbanistico (RU), nei Piani complessi d'intervento, nei Piani attuativi, nel Regolamento Edilizio e nei piani o programmi di settore di competenza comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

Art. 2. Componenti

1. Il PS è articolato nelle seguenti componenti:
   a) il *quadro conoscitivo*, che raccoglie l'insieme degli studi di settore redatti al fine di disporre di uno stato dinamico del territorio e dell'ambiente; costituisce la base di conoscenze della struttura del territorio, da cui derivano gli obiettivi generali e che dovrà essere utilizzata per la verifica degli obiettivi assunti;
   b) il *quadro di obiettivi generali e politiche di intervento* con valore di indirizzo per la stesura di ogni successivo atto di pianificazione urbanistica e di settore;
   c) le *invarianti strutturali dello Statuto del territorio*, con valore prescrittivo per ogni ulteriore strumento od atto di governo del territorio;
   d) gli *statuti delle risorse*, anche organizzati in *sistemi territoriali e funzionali*;
   e) le *UTOE* con la definizione delle dimensioni degli insediamenti e degli standard minimi da assicurare;
   f) le *attività di valutazione* comprensive della valutazione integrata ai sensi della l.reg. Toscana n. 1/2005 e della valutazione ambientale strategica ai sensi del D.lgs 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni, con valore di direttiva per la redazione del RU, nonché di indirizzo per piani e programmi di settore e ogni altro atto di competenza comunale avente effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Art. 3. Elementi costitutivi

1. Il PS è costituito da elaborati suddivisi in tre gruppi: Avvio del procedimento, Quadro Conoscitivo e Progetto di piano.
2. L'Avvio del procedimento è costituito dalla Relazione e dal relativo atto e successive integrazioni nonché dalle Valutazioni:VI (*valutazione integrata iniziale)* e VAS (*valutazione ambientale strategica – rapporto di scoping*).
3. Il Quadro Conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:
   – *Relazioni*
      - Studi di Ecologia vegetale e di Ecologia del paesaggio
      - Economia Territoriale: Chiusi e la Val di Chiana Senese, il sentiero di sviluppo diverso
      - Relazione sulla aree produttive
      - Relazione Geologica
      - Analisi Idrologico-Idraulica, costituita da:
         - I01-1: Relazione Idrologico-Idraulica

    - I01-2: Risultati Modellazione Idrologica
    - I01-3A: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Parce ed affluenti
    - I01-3B: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Montelungo ed affluenti
    - I01-3C: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - C.le Chianetta ed affluenti
    - I01-4A: Risultati Modellazione Idraulica Fognatura Meteorica - Chiusi Stazione-Le Biffe
    - I01-4B: Risultati Modellazione Idraulica Fognatura Meteorica – Montallese
    - I01-5: Allegato Fotografico
  - Il territorio nelle fonti storiche
  - Il sistema della mobilità
  - Urbanistica e Archeologia
  - Censimento dei BSA del territorio aperto (schede)
- *Tavole serie U:*
  - Tav. U01 La struttura insediativa: processi storici di urbanizzazione
  - Tav. U02 Beni storici architettonici del territorio aperto: quadro d'unione
  - Tav. U03 Beni storici architettonici del territorio aperto: analisi del valore
  - Tav. U04 Beni storici architettonici del territorio aperto: analisi dello stato di conservazione
  - Tav. U05 Carta delle risorse archeologiche
  - Tav. U06 Forme del paesaggio agrario
  - Tav. U07 Atti della programmazione e pianificazione di settore e vincoli
  - Tav. U08 Carta dei Vincoli
  - Tav. U09 Carta stato attuazione PRG
  - Tav. U10 Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazioni
  - Tav. U11 Reti tecnologiche: impianti di distribuzione metano
  - Tav. U12 Reti tecnologiche: linee elettriche
  - Tav. U13 Reti tecnologiche: ciclo dell'acqua
  - Tav. U14 Reti tecnologiche: collettamento e depurazione
- *Tavole serie S:*
  - Tav. S01 Il territorio nelle fonti storiche
- *Tavole serie M:*
  - Tav. M01 Trasporto pubblico locale e sistema della mobilità
- *Tavole serie E:*
  - Tav. E01 Copertura vegetazionale e uso del suolo
  - Tav. E02 Classi di naturalità
  - Tav. E03 Vegetazione naturale potenziale
  - Tav. E04 Sottosistemi di territorio
  - Tav. E05 Indice di conservazione del paesaggio ILC
  - Tav. E06 Localizzazione delle Tartufaie
- *Tavole serie G:*
  - Tav. G01 Carta geologica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - G01a Montallese 1:2.000
    - G01b Macciano 1:2.000

  - G01c Querce al Pino 1:2.000
  - G01d Chiusi Città 1:2.000
  - G01e Chiusi Stazione 1:2.000
  - G01f Chiusi Le Biffe 1:2.000
- Tav. G02 Sezioni geologiche 1:2.000
- Tav. G03 Carta litologico-tecnica (intero territorio comunale) 1:10.000
  - G03a Montallese 1:2.000
  - G03b Macciano 1:2.000
  - G03c Querce al Pino 1:2.000
  - G03d Chiusi Città 1:2.000
  - G03e Chiusi Stazione 1:2.000
  - G03f Chiusi Le Biffe 1:2.000
- Tav. G04 Carta geomorfologica (intero territorio comunale) 1:10.000
  - G04a Montallese 1:2.000
  - G04b Macciano 1:2.000
  - G04c Querce al Pino 1:2.000
  - G04d Chiusi Città 1:2.000
  - G04e Chiusi Stazione 1:2.000
  - G04f Chiusi Le Biffe 1:2.000
- Tav. G05 Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (intero territorio comunale) 1:10.000
- Tav. G06 Carta idrogeologica (intero territorio comunale) 1:10.000
  - G06a Montallese 1:2.000
  - G06b Macciano 1:2.000
  - G06c Querce al Pino 1:2.000
  - G06d Chiusi Città 1:2.000
  - G06e Chiusi Stazione 1:2.000
  - G06f Chiusi Le Biffe 1:2.000

– *Tavole serie I:*

- I02-1: Bacini e Tratti Idrografici - T. Parce, 1:1.000
- I02-2: Bacini e Tratti Idrografici - T. Montelungo, 1:5.000
- I02-3: Bacini e Tratti Idrografici - C.le Chianetta, 1:10.000
- I03: Quadro di Sintesi degli Elementi di Pericolosità Idraulica, 1:10.000
- I03-1: Elementi di Pericolosità Idraulica - Montallese, 1:5.000
- I03-2: Elementi di Pericolosità Idraulica - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
- I03-3: Elementi di Pericolosità Idraulica - Chiusi Stazione, 1:2.000
- I03-4: Elementi di Pericolosità Idraulica - Butterone, 1:5.000
- I04-1: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Montallese Nord, 1: 1.000
- I04-2: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Montallese Sud, 1: 1.000
- I04-3: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Nord-Est, 1:1.000
- I04-4: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Nord-Ovest, 1:1.000

- I04-5: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Sud, 1:1.000
- I04-6: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Le Biffe, 1:1.000

4. Il documento di Controdeduzioni alle osservazioni e relativo allegato
5. Il Progetto di piano è costituito dai seguenti elaborati:
   – Relazione Generale;
   – Norme Tecniche di Attuazione;
   – Tavole serie PS:
      - PS01 Invarianti strutturali
      - PS02 Unità territoriali di paesaggio
      - PS03 Forme del paesaggio agrario
      - PS04 Sistema funzionale degli insediamenti
      - PS05 Sistema della mobilità e infrastrutture
      - PS06 UTOE
   – Tavole serie PG:
      - PG01 Carta delle aree a pericolosità geomorfologica (intero territorio comunale) 1:10.000
         - PG01a Montallese 1:2.000
         - PG01b Macciano 1:2.000
         - PG01c Querce al Pino 1:2.000
         - PG01d Chiusi Città 1:2.000
         - PG01e Chiusi Stazione 1:2.000
         - PG01f Chiusi Le Biffe 1:2.000
      - PG02 Carte delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL) e pericolosità sismica
         - PG02a Montallese 1:2.000
         - PG02b Macciano 1:2.000
         - PG02c Querce al Pino 1:2.000
         - PG02d Chiusi Città 1:2.000
         - PG02e Chiusi Stazione 1:2.000
         - PG02f Chiusi Le Biffe 1:2.000
      - PG03 Carta delle aree sensibili (intero territorio comunale) 1:10.000
   – Tavole serie PI:
      - PI01: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua ex D.P.G.R. 27/04/07 n. 26/R - 1:10.000
      - PI01-1: Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 27/04/07 n. 26/R - Montallese, 1:5.000
      - PI01-2: Pericolosità Idraulica da Corsi d'Acqua ex D.P.G.R. 27/04/07 n. 26/R - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
      - PI02: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica Complementare - 1:10.000
      - PI02-1: Pericolosità Idraulica Complementare - Montallese, 1:5.000
      - PI02-2: Pericolosità Idraulica Complementare - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
      - PI03: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica ex P.A.I. F. Arno - 1:10.000
      - PI03-1: Pericolosità Idraulica ex P.A.I. F. Arno - Montallese, 1:5.000
      - PI03-2: Pericolosità Idraulica ex P.A.I. F. Arno - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000

- PI04: Quadro di Sintesi delle Fasce Fluviali ex P.A.I. F. Tevere - 1:10.000
- PI04-1: Fasce Fluviali ex P.A.I. F. Tevere - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000
- PI04-2: Fasce Fluviali ex P.A.I. F. Tevere - Butterone, 1:5.000
- PI05-1: Sintesi Preliminare dei Principali Interventi di Mitigazione - Montallese ,1:5.000
- PI05-2: Sintesi Preliminare dei Principali Interventi di Mitigazione – Chiusi Stazione_Le Biffe, 1: 5.000.

– Valutazioni:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
- Rapporto finale di valutazione
- Parere motivato
- Dichiarazione di sintesi
- Misure adottate in merito al monitoraggio.

6. Gli elaborati di cui ai co. 2, 3 e 4 sono riprodotti, trasmessi, adottati ed approvati a norma delle vigenti disposizioni di legge ed hanno l'efficacia di cui al successivo art. 33. Essi sono depositati, in un unico esemplare, in libera visione, presso la sede municipale del Comune di Chiusi e possono essere forniti, su richiesta, ai soggetti aventi titolo ad intervenire nel procedimento di formazione del presente piano.
7. Il Quadro Conoscitivo conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale, sia in termini territoriali che socio-economici, è parte costitutiva del PS e, pertanto, ne determina le scelte e ne condiziona gli orientamenti.
8. Nel caso di eventuali incongruenze derivanti dalla differente scala di rappresentazione, le informazioni areali, lineari e puntuali riportate nelle tavole alla scala 1:2.000 prevalgono su quelle riportate nelle tavole alla scala 1:10.000.

Art. 4. Modalità di attuazione del Piano Strutturale

1. Il PS si attua mediante il RU di cui all'art. 55, l.reg. Toscana n. 1/2005 ed eventualmente mediante Piani complessi di intervento di cui all'art. 56, l.reg. Toscana n. 1/2005.
2. La predisposizione degli atti di governo del territorio avviene in conformità al PS che definisce:
   a) obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire, articolati anche in funzione delle invarianti strutturali, degli statuti delle risorse e delle UTOE;
   b) prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
   c) salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del RU, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del PS, specificate nell'art. 159 delle presenti NTA.
3. L'attuazione di politiche ed interventi di natura sovracomunale sono attuate attraverso le forme di coordinamento territoriale previste dal PTC

TITOLO II. DEFINIZIONI

Art. 5. Regolamento Urbanistico

1. Il RU è l'atto mediante il quale l'amministrazione comunale disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio.
2. Il RU attua i principi, le direttive e gli indirizzi contenuti nel PS, specifica le prescrizioni con riferimento fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, determinando gli elementi indicati all'art. 55, co. 1, 2 e 3, l.reg. Toscana n. 1/2005, e in particolare la: *a*. destinazione d'uso; *b*. tipologia di intervento; *c*. assetto morfologico e principio insediativo; *d*. strumenti di attuazione.

3. Per le aree che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata, il RU rinvia l'attuazione degli interventi alla redazione di piani complessi d'intervento o di piani attuativi.

Art. 6. Piano complesso d' Intervento (PCI)

1. Il Piano complesso d'intervento, parte integrante degli atti di governo del territorio, si propone di favorire una maggiore integrazione funzionale e il coordinamento progettuale, finanziario e gestionale tra interventi pubblici e privati. Esso è definito in conformità al PS, ne specifica obiettivi e prescrizioni, disciplinando le trasformazioni del territorio da realizzare entro il termine di efficacia previsto dall'art. 57, co. 1, l.reg. Toscana n. 1/2005.
2. Il Piano complesso d'intervento definisce gli interventi e le opere da realizzare in coerenza con le risorse disponibili del territorio, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con la valutazione della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con il piano della mobilità e con i criteri di perequazione.
3. Il Piano complesso d'intervento è promosso all'interno di perimetri definiti dal RU.

Art. 7. Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola

1. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle in cui la quasi totalità del suolo è destinata all'attività agricola; sono in esse ricomprese: quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata; le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.
2. Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle caratterizzate da unità aziendali di limitata estensione, da elevata frammentazione produttiva e che risentono fortemente della presenza degli insediamenti urbani, con limitato impegno di lavoratori salariati.
3. Il PS, ai sensi dell'art. 40, l.reg. Toscana n. 1/2005, individua il proprio territorio rurale come area a prevalente funzione agricola, così come specificato nell'art. 138. Nell'ambito del territorio rurale sono presenti aree vocate alla protezione ambientale quali l'ANPIL del lago di Chiusi.

Art. 8. Risorse essenziali

1. Le risorse essenziali individuano i beni del territorio comunale che costituiscono patrimonio della collettività e che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale.

Art. 9. Statuto del territorio

1. Lo statuto del territorio definisce la carta dei diritti e dei doveri nei confronti delle diverse parti del territorio mediante la definizione delle regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli fondata su un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale e di azioni specifiche mirate a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio.
2. Lo statuto del territorio individua le invarianti strutturali nonché le regole, i vincoli e le prescrizioni di tutela e di gestione dei caratteri precipui dell'ambiente e del territorio comunale e fissa le norme a difesa e per la gestione delle invarianti strutturali e dei sistemi e subsistemi territoriali.
3. Lo statuto del territorio, che assume e ricomprende le invarianti strutturali, è costituito dagli statuti delle risorse: a) aria; b) acqua; c) suolo; d) ecosistemi e paesaggio; e) città e insediamenti; f) reti, mediante la definizione dei loro obiettivi, delle loro prestazioni e dei relativi criteri di gestione.

Art. 10. Invarianti strutturali

1. Le invarianti strutturali rappresentano un particolare modo di essere del territorio, delle risorse, dei beni e delle relative regole di uso connesse con i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, che costituiscono elementi cardine e caratterizzanti dell'identità territoriale e culturale dei luoghi e garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali ed insediativi non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio stesso, la cui tutela e salvaguardia è ritenuta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio. Nel PS di Chiusi le invarianti strutturali sono individuate nella Tav. PS01.

Art. 11. Obiettivo prestazionale

1. Il PS individua gli obiettivi prestazionali dei sistemi e dei subsistemi territoriali e funzionali mediante la determinazione dei livelli delle loro prestazioni e della loro qualità.

Art. 12. Sistemi e sottosistemi territoriali

1. I sistemi territoriali rappresentano gli ambiti omogenei di territorio cartograficamente individuati e definiti in base ai caratteri fisiografici (clima, litologia e forme) e geografici, specificando l'Ambito di paesaggio n. 19 "Val di Chiana" del PIT e la Unità di paesaggio n. 12 "Val di Chiana senese" del PTC.
2. I sistemi territoriali sono costituiti dalle *Unità territoriali di paesaggio* individuate dalla Tav. PS02
3. Il PS determina, per ciascuna *Unità territoriale di paesaggio*, obiettivi generali, prestazioni e criteri di gestione coerenti con la disciplina del PIT e del PTC.

Art. 13. Sistemi e sottosistemi funzionali

1. I sistemi funzionali individuano parti ed elementi non necessariamente contigui di territorio comunale caratterizzate dalla presenza e/o interconnessione di determinate risorse, insediamenti urbani, infrastrutture e funzioni, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive, cui sono collegati obiettivi e le scelte di tutela e di sviluppo determinati dalle strategie generali contenute nel PS.
2. Nel PS di Chiusi sono sistemi funzionali il *Sistema degli insediamenti ed il Sistema delle reti*.
3. I sistemi funzionali possono articolarsi in subsistemi funzionali, che sono caratterizzati da un livello ulteriore di omogeneità interna.
4. Sistemi e sottosistemi stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti e delle reti al fine del mantenimento ed incremento della qualità insediativa e ambientale, e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

Art. 14. Unità territoriali organiche elementari – UTOE

1. Le unità territoriali organiche elementari costituiscono le articolazioni e la suddivisione elementare del territorio comunale dotate di una loro autonomia, all'interno delle quali devono trovare soluzione i problemi territoriali che vi si producono e che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.
2. Il PS individua le UTOE in base ai caratteri ambientali, territoriali ed insediativi, graficizzandole nella Tav. PS06.
3. Il PS per ciascuna UTOE determina:
   - le strategie di sviluppo e le azioni da attuare;
   - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari;
   - gli indici di controllo della qualità insediativa, comprensivi delle dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.

Art. 15. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal PS ed è finalizzata a ripartire in modo più equo i diritti edificatori derivanti dalle prescrizioni pianificatorie. Essa costituisce il principio in base al quale è riconosciuto a tutti i terreni destinati ad usi urbani intensivi e a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali omogenee un diritto edificatorio equiparato allo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.
2. L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti nel co. 1, interessa gli ambiti di trasformazione del PS con caratteristiche territoriali omogenee, e viene attuata secondo le modalità disciplinate nel RU. Laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale può essere previsto il ricorso a forme di

compensazione, in base alle quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei valori immobiliari.

3. L'istituto perequativo disciplina in modo specifico tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori.
4. La perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel RU.
5. Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumano le iniziative idonee alla realizzazione degli interventi previsti nel RU entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune potrà procedere alla sua attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica.

Art. 16. Territorio rurale

1. Il territorio rurale individua quella parte di territorio comunale esterna al perimetro dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate ed i lotti interclusi, e definito dal RU come previsto dall'art. 55, co.2 lett. b) della l.reg. Toscana n. 1/2005.

Art. 17. Interventi urbanistico-edilizi previsti dal PS e funzioni assunte per il dimensionamento del PS

1. Gli interventi urbanistico-edilizi cui fa riferimento la quantificazione delle trasformazioni ammissibili nelle UTOE sono:
   a) recupero edilizio e recupero urbanistico (REU)
   b) nuovo impegno di suolo (NI)
   c) nuova urbanizzazione (NU).
2. Gli interventi di recupero edilizio sono: *a*. la manutenzione ordinaria; *b*. la manutenzione straordinaria; *c*. il restauro e risanamento conservativo; *d*. la ristrutturazione edilizia.
3. Gli interventi di recupero urbanistico sono: *a*. le diverse fattispecie della demolizione e ricostruzione; *b*. la ristrutturazione con ampliamento,; *c*. la ristrutturazione urbanistica; *d.* la ricostruzione di ruderi.
4. Gli interventi che comportano nuovo impegno di suolo sono; *a*. la nuova edificazione di completamento, ossia su aree intercluse nell'edificato esistente e già urbanizzate; *b*. la nuova edificazione in area agricola concessa nell'ambito di PMAA e comunque in area da non urbanizzare
5. Gli *interventi di nuova urbanizzazione* individuano interventi di nuova edificazione su aree libere da sottoporre a preventiva urbanizzazione.
6. La definizione di dettaglio delle fattispecie delle trasformazioni urbanistico-edilizie viene formulata dal RU, in coerenza con la legislazione nazionale e regionale di settore.
7. Il PS assume nel suo dimensionamento le funzioni indicate dal DPGR 3/R/2007 ovvero:
   - Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato;
   - Industriale – Artigianale (comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi);
   - Commerciale medie strutture di vendita;
   - Commerciale grandi strutture di vendita;
   - Turistico-Ricettivo congressuale;
   - Direzionale – Terziario – Servizi privati;
   - Agricolo e funzioni connesse.

Art. 18. Aree di trasformazione integrata

1. Le aree di trasformazione integrata (ATI) sono finalizzate alla realizzazione di insediamenti caratterizzati da una molteplicità di funzioni la cui programmazione comporta il ricorso alla pianificazione attuativa oppure, in casi di particolare rilevanza, al PCI di cui al precedente art. 6.

TITOLO III. I RIFERIMENTI GENERALI

Art. 19. Idea di città

1. L'*idea di città* posta alla base del PS delinea le grandi linee evolutive per il futuro di Chiusi, assumendo un orizzonte temporale di lungo periodo. Il PS assume l'idea di città come proprio principio ordinatore considerando in maniera unitaria i cittadini, la città costruita, gli insediamenti ed il paesaggio del territorio aperto, le risorse naturali e tutte le relazioni che alimentano e influenzano la comunità insediata, al fine di orientare le singole scelte e le azioni compiute quotidianamente in modo che tra loro risultino coerenti.
2. L'idea di città è costituita dalle opzioni in favore di:
   - una città attenta alla coesione sociale;
   - una città al servizio del territorio; un nodo della rete;
   - una città capace di valorizzare le sue risorse e le sue differenze;
   - una città che cresce in equilibrio con il suo ambiente.

Art. 20. Criteri per lo sviluppo sostenibile

1. Il PS persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile secondo i criteri proposti dalla Carta di Aalborg, attraverso:
   - la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale;
   - la valorizzazione e il miglioramento delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti;
   - il ripristino delle qualità deteriorate;
   - la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro**.**

Art. 21. Le politiche e le linee di azione

1. Le politiche e le linee di azione indicate nella Relazione Generale del PS costituiscono riferimenti per le scelte di governo del territorio nonché per la valutazione delle coerenze tra le azioni poste in essere nel periodo di vigenza del PS.
2. Le politiche di intervento individuano obiettivi comuni di carattere generale, che l'amministrazione ed i cittadini si impegnano a conseguire, e specificano le linee di azione necessarie al loro conseguimento.
3. Le politiche di intervento del PS sono costituite dalle:
   - politiche per l'incremento della compatibilità ambientale;
   - politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico;
   - politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi;
   - politiche per il governo del territorio rurale;
   - politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti.

Art. 22. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale

1. Le politiche per l'incremento della compatibilità ambientale perseguono le seguenti linee di azione:
   - Eliminare progressivamente il rischio idraulico;
   - Massimizzare la depurazione delle acque reflue;
   - Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli.

Art. 23. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico

1. Le politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico perseguono le seguenti linee di azione:

- Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica;
- Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani, sia storici che contemporanei;
- Garantire l'integrità del patrimonio archeologico e storico, incrementandone la conoscenza.

Art. 24. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi

1. Le politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi perseguono le seguenti azioni:
   - Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative;
   - Promuovere la riqualificazione urbana assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica negli interventi;
   - Garantire la produzione di alloggi a basso costo;
   - Garantire la disponibilità di spazi e servizi per nuove iniziative produttive, massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse in una logica di coordinamento di area vasta;
   - Qualificare e diversificare la ospitalità.

Art. 25. Politiche per il governo del territorio rurale

1. Le politiche per il governo del territorio rurale perseguono le seguenti azioni:
   - Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA:
   - Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche;
   - Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA.

Art. 26. Politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti

1. Le politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti perseguono le seguenti azioni:
   - Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino;
   - Coordinare la realizzazione dello scalo merci con il potenziale bacino di utenza;
   - Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale;
   - Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, piazze pedonali, percorsi ciclabili).

Art. 27. Valutazione degli atti di governo del territorio attuativi del PS

1. L'amministrazione comunale provvede alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della l.reg. Toscana n. 1/2005 (RU, PCI, piani attuativi, i piani e i programmi di settore, accordi di programma e altri atti della programmazione negoziata comunque denominati) nelle forme e con le modalità indicate nella stessa legge, nonché della normativa statale e regionale in materia, ed in coerenza con i contenuti del PIT regionale e del PTC provinciale.
2. L'Amministrazione comunale provvede alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli atti di governo del territorio di cui al precedente comma in coerenza con le disposizioni di cui al D.lgs. 152/2006 e succ. modif. e integraz., nonché con la normativa regionale in materia.
3. Ogni azione di trasformazione deve indicare gli obiettivi strategici che intende perseguire e dovrà essere descritta nel suo complesso e nelle sue componenti, mediante elaborati cartografici d'insieme e di dettaglio, documentazione fotografica, tabelle che diano conto dei profili quantitativi (indici, coefficienti, dimensioni spaziali volumetriche), notizie tecniche e tecnologiche, specificazioni circa le modalità di impianto e di gestione.

Art. 28. I soggetti delle politiche ed il loro monitoraggio

1. L'amministrazione comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal PS, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
2. Gli uffici comunali sono tenuti a verificare:

a) il quadro conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza ed a segnalare le eventuali variazioni di tale quadro, delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi che possono comportare varianti al PS;

b) l'attuazione del PS mediante un'attività di verifica e monitoraggio delle disposizioni ivi contenute e attuate dal RU.

3. Con specifica Del. C.C. sarà definita la cadenza del rapporto sullo stato di attuazione del RU, finalizzato a verificare:

   a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;

   b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi di trasformazione nelle aree urbane e rurali;

   c) l'integrazione con i piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

4. Il rapporto dovrà essere discusso in uno o più incontri pubblici che si svolgeranno nell'ambito delle iniziative istituzionali della amministrazione comunale.

5. L'amministrazione comunale potrà organizzare un apposito ufficio, all'interno della propria struttura tecnica (Ufficio di Piano), cui affidare la gestione del PS ed in particolare le seguenti azioni:

   a) provvedere alla verifica dello stato di attuazione del RU e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del PS;

   b) predisporre il monitoraggio relativamente allo stato delle risorse essenziali definite dalla L.reg. 1/2005.

TITOLO IV. CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PS

Art. 29. Il ricorso alla programmazione complessa

1. Il RU definisce le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante Piani complessi d'intervento (PCI) di cui all'art. 56 della l.reg. Toscana n. 1/2005 e all'art. 6 delle NTA.

Art. 30. Criteri di applicazione della compensazione ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piani attuativi o a PCI che prevedano nuovi consumi di suolo sono soggetti a compensazione ambientale, da quantificarsi in funzione della incisività della trasformazione e delle caratteristiche ambientali, idrauliche, e paesaggistiche del territorio interessato.

2. Il RU e i PCI definiscono le misure e gli aspetti quantitativi e qualitativi delle compensazioni stesse, assicurando l'equilibrio tra superfici da urbanizzare e superfici da rinaturalizzare, in una logica di coerenza con lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, con il PIT e con i suoi regolamenti di attuazione e con il PTC di Siena.

Art. 31. Requisiti delle trasformazioni previste dal PS, in sinergia con i processi di Valutazione

1. Le trasformazioni previste dal PS sono programmate attraverso i RU e i PCI tenendo conto degli esiti del monitoraggio e delle valutazioni di cui all'art. 157

2. Il RU disciplina l'edificabilità dei suoli e individua le aree di trasformazione assicurando il perseguimento degli obiettivi del PIT e del PTC in materia di tutela del paesaggio, così come specificati nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, dosando attentamente le percentuali di interventi di nuova urbanizzazione (NU) al fine di incentivare il recupero dell'esistente ed operando, per ciascuna Nuova Urbanizzazione prevista, la verifica pregiudiziale della "funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale e economico-sociale» sancita dall'art. 21 del PIT, e la verifica del rispetto delle prescrizioni progettuali, a "tutela delle visuali panoramiche che si percepiscono dall'Autostrada" (scheda ambito 19 del PIT), e delle prescrizioni del PTCP (capo P), in merito alla riorganizzazione delle aree produttive esistenti e la pianificazione di eventuali nuove aree.

3. Al fine di realizzare tessuti urbani compatti e contenere il consumo di suolo il RU persegue nelle nuove edificazioni, ed ove possibile nelle operazioni di recupero, l'obiettivo di prevedere, in presenza di esclusiva destinazione residenziale, densità abitative non inferiori a 100 abitanti/ha.

4. Nel selezionare le trasformazioni da avviare nel suo periodo di vigenza il RU verifica la presenza di adeguate dotazioni infrastrutturali in materia di approvvigionamento idrico, smaltimento dei reflui e

depurazione previa la redazione di uno Studio di Incidenza sul SIC Lago di Chiusi che verifichi e dimostri che il carico dei reflui e dei prelievi idrici non abbia effetti peggiorativi sulla quantità e qualità delle acque del Lago di Chiusi o comunque effetti che possano impedirne il miglioramento, anche in relazione alla necessità di mantenere un livello idrico adeguato alle esigenze di conservazione della fauna ornitica tutelata dal sito. Le nuove previsioni insediative sono programmate nel rispetto degli obiettivi e della disciplina per gli interbacini a deficit idrico molto elevato di cui all'art. 20 del Piano Stralcio "Bilancio Idrico" di Bacino del Fiume Arno e della disciplina del Piano di Tutela delle Acque della Toscana, in particolare degli artt. 5, 8 e 9 delle norme di attuazione riportate nelle parti "B – disciplinare di piano" relative ai bacini dell'Arno e del Tevere, inerenti tra l'altro, la richiesta del parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995, n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;

5. Il RU disciplina le aree di rilevante rischio industriale, restituite cartograficamente nella tav. PS. 05 ai sensi del punto 7 dell'allegato al d.M 9 maggio 2001
6. Coordinare la redazione del "Progetto Reti Ecologiche" e del "Progetto di Paesaggio Lago di Chiusi" con quella del Piano di Gestione del SIR Lago di Chiusi.

Art. 32. Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Il RU assicura il miglioramento della qualità insediativa dei residenti attraverso una disciplina che individui le priorità in merito alla eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche, in conformità alla l.reg. Toscana n. 47/91 del regolamento attuativo ai sensi dell'art. 146 della l.reg. Toscana n. 1/2005 ed alla normativa nazionale in materia.

TITOLO V. EFFICACIA

Art. 33. Ambito di applicazione e validità temporale del PS

1. Il PS si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato.
2. Le disposizioni del PS sono vincolanti per gli atti di governo del territorio costituenti la parte gestionale e attuativa.
3. Il PS è immediatamente prescrittivo con riferimento alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da disposizioni sovracomunali.

Art. 34. Contributi del PS alla pianificazione paesaggistica

1. Le componenti del PS richiamate nei co. seguenti concorrono alla pianificazione paesaggistica di cui all'art. 143 del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. e int. in coerenza con le indicazioni della "Convenzione Europea del Paesaggio" del PIT e del PTC.
2. Il censimento dei BSA del territorio aperto, gli studi sul Sistema insediativo, gli studi di Ecologia vegetale e di ecologia del paesaggio, gli studi sul Territorio nelle fonti storiche, corredati dalle relative cartografie, contribuiscono alle *ricognizioni* di cui all'art. 143 co. 1 lett. a), b), c), d), e f) del d.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e succ. mod. e integr.
3. Le prescrizioni di cui all'art. 35 co. 3 delle presenti NTA tutelano punti di vista e relazioni di intervisibilità come richiesto dal PTC: ulteriori ambiti di protezione e coni visivi potranno essere individuati dal RU.
4. I sistemi territoriali di Paesaggio di cui all'art. 90 nonché gli obiettivi prestazionali di cui ai successivi artt. da 92 a 95, contribuiscono alla definizione degli *ambiti* e degli *obiettivi di qualità* di cui all'art. 143, co. 1, lett. i) del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e succ. mod. e integr..
5. Le aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani, degli aggregati e dei beni storico architettonici del territorio aperto, di cui agli artt. 35 e 142 così come riportate alla tav. P04 contribuiscono alla individuazione degli *ulteriori contesti* di cui all'art. 143, co. 1, lett. e) del d.lgs 22 gennaio 2004 e succ. mod. e integr.
6. La disciplina di governo contenuta negli artt. da 114 a 118 contribuisce alla *individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione e delle misure necessarie per il corretto inserimento nel paesaggio degli interventi di trasformazione del territorio* di cui all'art. 143, co. 1, lett. g) e h) del d.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e succ. mod. e integr.

PARTE II. LA COMPONENTE STATUTARIA

TITOLO I. LE INVARIANTI

Art. 35. La rappresentatività sociale del Centro storico di Chiusi e la persistenza delle sue relazioni figurative

1. Il PS assume come invariante il ruolo del centro storico di Chiusi indicando due prestazioni:
   - il mantenimento e l'incremento del suo ruolo di luogo rappresentativo della identità culturale della comunità chiusina;
   - il mantenimento della qualità delle sue relazioni figurative con il contesto morfologico e agricolo.
2. La prima prestazione viene garantita attraverso una pluralità di strumenti ed azioni, finalizzate nel loro complesso:
   - ad assicurare qualità e fruibilità diffusa agli edifici e spazi pubblici, sia pavimentati che verdi;
   - a favorire la fruizione pedonale e l'accessibilità da parte dei diversamente abili;
   - a realizzare eventi ed attività sociali e culturali di elevato livello e a promuovere la localizzazione di funzioni urbane di rango elevato;
   - a contenere il fenomeno delle residenze secondarie;
   - ad assicurare un elevato livello qualitativo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia storico che recente;
3. La seconda prestazione è garantita, nell'ambito del perimetro graficizzato nella tav. PS01, dal divieto di trasformazioni edilizie e infrastrutturali (con l'eccezione degli interventi edilizi fino al restauro e risanamento conservativo negli edifici esistenti) nonché dal mantenimento degli attuali assetti morfologici e colturali, da perseguire anche attraverso specifici progetti di riqualificazione del paesaggio

Art. 36. L'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle

1. Il PS assume come invariante strutturale l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle in quanto requisito essenziale per la tutela dei cittadini e per l'ordinato sviluppo delle funzioni urbane e produttive.
2. Le prestazioni non negoziabili riguardano:
   - l'applicazione degli obiettivi, delle prescrizioni e dei criteri di gestione contenuti nello Statuto dell'acqua del presente PS;
   - l'efficienza e la manutenzione dei sistemi idrici e fognanti;
   - la considerazione esplicita della risposta idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie realizzate nei territori idraulicamente connessi alla pianura, che perseguiranno l'obiettivo della "invarianza idraulica" ovvero della neutralizzazione dei maggiori deflussi potenziali con adeguate capacità di ritenuta delle acque nel corso di eventi meteorici e successivo rilascio graduale delle acque accumulate e/o con dispersioni in loco;
   - la gestione con finalità ambientali delle aree aperte destinate allo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche.
3. All'interno dei perimetri di pertinenza degli interventi mitigatori della pericolosità idraulica da corsi d'acqua di tipo areale identificati nelle Tavv. serie PI05 e nella Tav. PS01 non sono ammesse trasformazioni urbanistiche o edilizie contrastanti e/o limitanti la fattibilità tecnico-economica degli stessi.

Art. 37. Le aree archeologiche

1. Il PS assume come invariante strutturale il sistema diffuso delle aree archeologiche, così come indicato nella tav. PS01, costituito dai beni già individuati (aperti o meno alla fruizione pubblica) e dei siti ove risulta probabile e/o possibile la presenza di beni non ancora esplorati.
2. Le prestazioni non negoziabili per i beni già individuati sono:

- la tutela della loro integrità fisica, da perseguire anche modulando le forme di fruizione pubblica in funzione del grado di sensibilità e vulnerabilità di ogni singolo bene;
- la loro messa in rete attraverso un programma unitario di gestione e fruizione;
- la destinazione dei loro contesti a forme di tutela comprensive del mantenimento delle caratteristiche peculiari dei paesaggi tradizionali, armonizzando le necessità poste dalle esigenze di accessibilità e fruizione con quelle della persistenza delle caratteristiche figurative dei contesti stessi.

3. Le prestazioni non negoziabili per i siti di probabile o possibile presenza di beni non ancora esplorati sono:
   - subordinare le arature profonde e le trasformazioni urbanistiche, infrastrutturali ed edilizie a studi preventivi tesi a verificare eventuale consistenza di beni archeologici;
   - limitare comunque le trasformazioni urbanistiche edilizie o infrastrutturali, comprese le nuove residenze rurali, ai casi di assoluta necessità ed in assenza di alternative localizzative, entrambe da documentare in sede di richiesta autorizzativa.

Art. 38. La persistenza dei paesaggi agrari della bonifica

1. Il PS assume come invariante la persistenza ed il recupero paesaggistico delle bonifiche leopoldine di pianura, così come indicate nella tav. PS01.
2. La persistenza ed il recupero del paesaggio delle bonifiche sono assicurati:
   - dalla intangibilità dei sistemi scolanti principali e secondari e della connessa viabilità, da mantenersi od eventualmente ripristinarsi negli assetti originari;
   - dal mantenimento dei pattern insediativi originari, escludendo la realizzazione di nuove residenze rurali e limitando alle documentate necessità la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
   - dalla qualità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovrà risultare attento non solo alle caratteristiche degli edifici ma anche a quelle delle aree scoperte intimamente connesse (resede) e della viabilità;
   - da interventi mirati, anche di iniziativa pubblica, di ripristino alla vegetazione non colturale (ad esempio filari arborei lungo le strade e i fossi);
   - dalla garanzia della fruibilità pubblica (anche soltanto ciclopedonale o a cavallo) dei tracciati più significativi.

Art. 39. La tutela della biodiveristà: il lago di Chiusi

1. Il PS assume come invariante lo specchio d'acqua del lago di Chiusi ed i territori limitrofi, così come delimitati dall'ANPIL omonima e dai confini del SIR/SIC/ZPS
2. Le prestazioni funzionali ed ambientali di questa inviariante 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 LR 56/2000 e s.m.i.

Art. 40. La tutela della biodiversità: i corridoi fisico-biologici

1. Sono invarianti strutturali i corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua, così come individuati nella Tav. PS01.
2. Le prestazioni non negoziabili riguardano:
   - 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 co. 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.

TITOLO II. OBIETTIVI E CRITERI DI GESTIONE DELLE RISORSE

Capo I. Lo statuto dell'aria

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 41. Inquinamento luminoso

1. Il PS assume gli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto.
2. Il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica (PCIP), nonché alle forme di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Art. 42. Inquinamento acustico

1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento acustico quello di mantenere le soglie di comfort all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale.
2. Tale obiettivo viene perseguito attraverso il Piano Comunale di classificazione acustica approvato con del. c.c. n. 4 del 25.1.2005 e dai regolamenti allegati.
3. Il comfort acustico dei nuovi insediamenti è garantito dalle verifiche di cui al successivo art. 45.

Art. 43. Inquinamento elettromagnetico

1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento elettromagnetico quello di minimizzare l'esposizione della popolazione, in applicazione dei criteri di definizione dei siti sensibili stabiliti dalla amministrazione provinciale.
2. L'obiettivo viene perseguito attraverso gli strumenti settoriali per la localizzazione degli impianti di telecomunicazione, assicurando in particolare:
   - la condivisione dei siti tra gestori diversi;
   - la concertazione tra amministrazione comunale e gestori in merito alla localizzazione delle antenne;
   - la coerenza con lo Statuto del territorio del PS.
3. E' esclusa la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei:
   - nelle aree individuate come invarianti negli artt. 35 (co. 3), 37, 39 e 40 delle presenti NTA;
   - nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA di cui all'art. 142 delle presenti NTA.
4. 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.
5. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

Art. 44. Inquinamento atmosferico

1. Il PS assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.
2. L'obiettivo viene perseguito attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 45. Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali

1. Le aree interessate da nuove edificazioni e quelle di recupero urbanistico in attuazione del RU 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 co. 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 RU, un comfort acustico coerente con la *Classificazione acustica del territorio comunale*.

Capo II. Lo statuto dell'acqua

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 46. Profili generali ed articolazioni spaziali dello Statuto

1. Lo Statuto dell'acqua garantisce sia la qualità, la rinnovabilità e la funzionalità ecologica della risorsa idrica, sia la messa in sicurezza di persone e cose dai fenomeni alluvionali e di ristagno.
2. Lo Statuto dell'acqua contiene obiettivi prestazionali e discipline inerenti:
   - la *tutela delle acque superficiali e sotterranee*, da applicarsi all'intero territorio comunale con discipline differenziate in funzione dello stato delle risorse e degli obiettivi da perseguire;
   - la *salvaguardia di persone e cose dai fenomeni alluvionali e di ristagno*, da perseguire nell'intero territorio comunale con forme differenziate a seconda del grado di rischio idraulico.

Art. 47. Obiettivi per la tutela delle acque superficiali e sotterranee

1. Il PS persegue la tutela delle acque superficiali e sotterranee attraverso la regolazione degli usi del territorio modulata con riferimento alle specifiche direttive nazionali, regionali, provinciali e comunali, richiamate in parte nelle presenti NTA e riportate in forma grafica nella Tav. PG03.
   - In materia di tutela delle acque superficiali e sotterranee, il PS assume i seguenti obiettivi prestazionali:
   - ricondurre i valori di bilancio idrico entro limiti socialmente accettabili nel rispetto degli assetti e delle risorse naturali e dello sviluppo sostenibile del territorio;
   - provvedere alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica;
   - raggiungere e mantenere definiti livelli di qualità delle acque e dei corpi idrici ricettori;
   - ridurre i fenomeni di interramento del lago di Chiusi;
   - predisporre misure di risanamento e di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, definite mediante analisi dell'impatto antropico e delle condizioni ambientali del bacino;
   - predisporre azioni per la riduzione degli apporti inquinanti diffusi e puntuali;
   - definire azioni di sostegno al mantenimento del minimo deflusso vitale mediante la modulazione del rilascio idrico dagli invasi, il controllo e la riduzione dei prelievi e degli emungimenti, l'ottimizzazione dei sistemi di utilizzazione e l'introduzione di pratiche colturali corrette;
   - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
   - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile;
   - garantire la salvaguardia degli habitat e delle specie presenti nella ZPS lago di Chiusi.
2. Il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 è assicurato dalla disciplina contenuta negli artt. da 49 a 55 delle presenti NTA e dall'applicazione della seguente principale normativa di settore: R.D. n. 1775/33 - *Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici*; L. n. 36/94 - *Disposizioni in materia di risorse idriche*; D.C.R. 342/1998 di approvazione dei siti individuati nel progetto Bioitaly;

D.C.R. 6/04 di perimetrazione definitiva dei SIR (SIC,ZPS e SIR) della Regione Toscana; D.G.R. 644/2004 di approvazione norme tecniche relative alle forme e modalità di tutela e conservazione dei SIR; D.Lgs. n. 152/06 - *Norme in materia ambientale* e s.m.i.; L.R. n. 20/06 – *Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento;* D.P.G.R. n. 46/R/08 - *Regolamento di attuazione della legge regionale 31 maggio 2006, n. 20 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"*; D.Lgs. n. 30/09 - *Attuazione della direttiva 2006/118/CE relativa alla protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento e dal deterioramento;* D.M. Ambiente del 05.07.2007 - *Elenco delle zone di protezione speciale ZPS*; D.C.R. n. 34/94 - *Definizione SIR 95 lago di Chiusi*; D.G.R. n. 644/04 - *Norme tecniche di tutela SIR 95*; D.C.R. n. 6/05 - *Piano di Tutela delle Acque*; D.G.R. n. 521/07 - *Perimetrazione di dettaglio della zona vulnerabile ai nitrati di origine agricola*; D.P.C.M. 31.03.1999 - *Piano Stralcio "Qualità delle acque del fiume Arno"*; G.U. n. 78 del 02.04.2008 - *Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di bacino del fiume Arno (adozione)*; L.R. n. 91/98 modificata dalla L.R. n. 1/99 - *Norme per la difesa del suolo*; L.R. n. 39/00 - *Legge Forestale della Toscana* e s.m.i.; D.P.G.R. n. 48/R/03 *Regolamento Forestale della Toscana*; D.G.R. 454/2008 di approvazione di criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione per ZSC e ZPS; D.P.C. n. 124/11 - *Approvazione del PTC della Provincia di Siena*;; D.C.P. n. 37/10 - *Regolamento per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque superficiali e sotterranee e delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico*.

3. Le norme indicate nelle successive discipline fanno riferimento alla normativa di settore attualmente vigente, incluse le Norme dei PAI del F. Arno e del F. Tevere, da recepire integralmente; in quanto tali. esse si intendono automaticamente modificate, insieme alle carte tematiche associate, al variare della normativa e della cartografia di settore, senza per questo costituire una variante al PS.

Art. 48. Obiettivi per la tutela dal rischio idraulico

1. Il PS, in attuazione di PIT e PTC di Siena, nel rispetto dei PAI del F. Arno e del F. Tevere ed ai sensi del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R e tenuto conto della L.R. n. 21/2012, persegue l'obiettivo di riduzione del rischio idraulico indotto da fenomeni di:

   a) esondazione dei corsi d'acqua di interesse della difesa del suolo (c.d. *Pericolosità da corsi d'acqua ex D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R*) [Tavv. serie PI01, PI03 e PI04]

   b) ristagno per insufficiente drenaggio di zone depresse e/o criticità fognarie (c.d. *Pericolosità Complementare*) [Tavv. serie PI02]

   c) crollo d'argine (c.d. *Pericolosità Complementare*) [Tavv. serie PI02]

   d) esondazione dei corsi d'acqua minori per ostruzioni detritiche, tipicamente ai tombini (c.d. *Pericolosità Complementare*) [Tavv. serie PI02]

   L'obiettivo di riduzione del rischio idraulico è perseguito accordando priorità alla mitigazione di situazioni di rischio preesistenti e regolando le trasformazioni urbanistiche e territoriali -ovvero le vulnerabilità ed esposizioni- coerentemente alle valutazioni di pericolosità riportate nelle Tavv. serie I03 - primariamente - e serie I04.

2. In coerenza con le normative e le direttive nazionali, regionali, provinciali e di settore e nel rispetto del principio di non aggravio, il PS riconosce i seguenti obiettivi prioritari, da perseguirsi anche in via progressiva:

   - la riduzione -in aree già attualmente ad elevato danno temibile - della pericolosità idraulica convenzionale indotta dalle esondazioni di cui al c.1 sub a) entro orizzonti probabilistici non inferiori a *T*r=200 anni
   - il contenimento -in aree ad elevato danno temibile - della pericolosità idraulica convenzionale indotta dalle insufficienze di drenaggio di cui al c.1 sub b) entro orizzonti probabilistici corrispondenti a Tr=5÷20 anni
   - la ulteriore riduzione del rischio idraulico indotto da accidentali deficit prestazionali delle difese strutturali di cui al c.1 sub c) e dei tombini di cui al c. 1 sub d)
   - in generale, l'equilibrio dell'assetto idraulico complessivo, con specifico riferimento alla sostenibilità deflussi-rete di drenaggio ed all'interconnessione tra sistemi idrografici naturali-artificiali di bonifica-fognari.

3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al c. 2 è assicurato dalla disciplina contenuta negli artt. da 56 a 73 delle presenti NTA, redatti in coerenza con la seguente normativa sovraordinata

4. Le norme indicate nelle successive discipline fanno riferimento alla normativa di settore attualmente vigente, incluse le Norme dei PAI del F. Arno e del F. Tevere, da recepire integralmente; in quanto tali, esse si intendono automaticamente modificate al variare della normativa di settore e delle relative perimetrazioni, senza per questo costituire una variante al PS.

Sezione II. Disciplina delle acque superficiali e sotterranee

Art. 49. Disciplina per la tutela delle 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 co. 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. 50. Disciplina delle azioni a sostegno della qualità delle acque, della tutela e della salvaguardia 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 - Carta delle 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. 51. Disciplina delle aree di salvaguardia delle 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 integr., 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 qualiquantitative 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. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

  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.

2. ***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 integr. 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 PTC vigente. 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)

3. 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. 52. Disciplina delle 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, 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. 53. Disciplina delle 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. 54. Disciplina delle 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, 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) La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 della Disciplina del PTC 2010), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

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. ***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.

5. 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".

6. 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 montane, 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.

7. 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) 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.

8. ***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. 55. Obiettivi generali per la tutela delle acque

1. Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalla vigente normativa nazionale, regionale e di settore sovraordinata, in sede di RU verranno definite le procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee, al fine di perseguire i seguenti obiettivi di tutela:
   - realizzazione di risparmi idrici;
   - utilizzazione per fini potabili delle acque di falda;
   - realizzazione e gestione di captazioni da acque di falda.

Sezione III. La disciplina del rischio idraulico

Art. 56. Riferimenti e disposizioni generali per la disciplina del rischio idraulico

1. Nell'*intero territorio comunale* la valutazione delle condizioni di pericolosità idraulica è determinata in applicazione della disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07 - *Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della L.R. n. 1/05*, tenuto conto delle direttive e dei vincoli sovraordinati (in particolare RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, PAI F. Arno e F. Tevere vigenti) e con riferimento alla configurazione idraulica di stato attuale.

   Il PS, nella valutazione e disciplina del rischio idraulico, assume indicatori di pericolosità ulteriori a quelli convenzionali di cui al c.1, definendo le c.d. pericolosità *complementari* [Tavv. serie PI02] di cui al c. 6, disciplinate dagli artt. 62 e 63.

2. Per i corsi d'acqua interni alle aree urbane o le cui esondazioni interferiscono con le aree di trasformazione urbanistica o edilizia, la pericolosità [classi da I.1 a I.4] è determinata in via analitica per mezzo di specifici studi idrologico-idraulici, ai sensi del c. 3, par. B.4 dell'*All*. A del D.P.G.R. n. 26/R/07. L'idrografia assunta di riferimento è l'archivio del *Sistema Acque Superficiali* della Regione Toscana, ovvero il reticolo cartografato su CTR in scala 1:10.000, integrato su base CTR 1:2.000. L'elenco dei corsi d'acqua analizzati è quello di seguito riportato (sono indicate tra parentesi quadre [ ] le rispettive denominazioni contenute nell'*Allegato al Testo* n. 4 del 3. *Quadro Conoscitivo* e la classificazione ex art. 36 della 2. *Disciplina* del Piano del PIT 2005-2010. Quest'ultima, ove riportata in corsivo, indica corsi d'acqua non riportati negli elenchi del PIT ma comunque assunti nel PS significativi ai fini del corretto assetto idraulico):

   1. T. Parce a Montallese [Torrente Parce – SI2742] - [Principale]

   2. F.so Monaco " [Fosso Tagliate o Monico – SI1810] - [Principale]

   3. C.le Circondariale " [--] - [*Principale*]

   4. T. Montelungo a Chiusi Scalo [Fosso di Montelungo – SI1438] - [Principale]

   5. F.so San Giovanni " [--] - [*Principale*]

   6. F.so Montelungo " [--] - [*Principale*]

   7. F.so Montelunghino " [--] - [*Principale*]

   8. F.so Palazzuolo " [--] - [*Principale*]

   9. *F.so Santa Caterina* " [--] - [*Principale*]

   10. T. Tresa " [Torrente Tresa – SI2911] – [Principale]

   11. F.so Maranzano " [--] - [Principale] (Alveo interamente fuori territorio comunale)

   12. C.le Chianetta " [--] - [*Principale*]

   13. F.so Fargnia " [--] - [*Principale*] (Alveo interamente fuori territorio comunale)

   14. F.so Cardete (o Tedesca) a Le Biffe [--] - [*Principale*]

   15. F.so Tarantello " [--] - [*Principale*]

   16. *F.so Tombarelle* " [--] - [*Principale*]

   I tratti oggetto di studio -fatta eccezione per T. Tresa e F.so Maranzano (affluente del T. Tresa), di cui al comma successivo- sono riportati nelle Tavv. serie I02.

3. Per il sistema idrografico T. Tresa ed affluenti primari è in corso uno specifico studio idrologico-idraulico da parte del Consorzio di Bonifica della Val di Chiana Romana e Val di Paglia, ai sensi di specifico Accordo di Programma tra A.C. ed il suddetto Consorzio. In attesa del completamento del suddetto studio e del conseguente aggiornamento dei PAI di F. Arno e/o Tevere, si applicano le misure di salvaguardia disciplinate dall'art. 69.

4. Per il territorio comunale non oggetto degli studi analitici di cui ai cc. 2 e 3, la pericolosità idraulica è determinata in via speditiva su base storico-inventariale-morfologica ai sensi del c. 4, par. B.4 dell'*All*. A del D.P.G.R. n. 26/R/07, demandandone la valutazione analitica di dettaglio ai singoli procedimenti di trasformazione territoriale e/o edilizia. In tale fase la valutazione dovrà comprendere anche le pericolosità c.d. *complementari* di cui al c. 6.

5. La perimetrazione delle aree soggette ad inondazione dai corsi d'acqua oggetto di valutazione analitica è riportata nelle Tavv. serie I03. Ad esse corrispondono le pericolosità di origine *modellistica idraulica* di Tavv. serie PI01, ove sono unitariamente riportate anche le ulteriori pericolosità di origine *morfologica e/o storico-inventariale* di cui al comma precedente. Alle Tavv. serie PI01 si riferisce la disciplina di cui agli artt. da 56 a 61.

6. Per il medesimo territorio oggetto di indagine analitica di cui al c. 2, sono definite le seguenti ulteriori pericolosità di allagamento, c.d. *complementari* [classi Ic.4 e Ic.3], la cui perimetrazione è riportata nelle Tavv. serie PI02 e per le quali si applica la disciplina degli artt. da 62 a 63:

   a) *ristagno* [cod. RI] e *scolo fognario* [cod. FO]: allagamento per difficoltà di drenaggio delle acque superficiali, siano esse di ambito agricolo (acque basse) o urbano (fognatura meteorica)

   b) *soggiacenza arginale* [cod. SA]*:* allagamento temibile per rottura dell'argine

   c) *ostruzione detritica* [cod. VO]: allagamento temibile per parzializzazione in corso di piena della sezione nominale di deflusso di tombini e ponticelli su corsi d'acqua minori e tubazioni fognarie.

   Nell'intero territorio comunale soggetto a pericolosità idraulica primaria determinata su base storico-inventariale-morfologica con riferimento al reticolo idrografico *principale* e *minore* di cui all'art. 57 cc. 2 e 6, si dispone che:

   - la sussistenza o meno delle condizioni di pericolosità per difficoltà di drenaggio, soggiacenza arginale (qualora entro 300 m dal piede d'argine più vicino) e/o ostruzione detritica dovranno essere verificate contestualmente a quelle di pericolosità primaria e con le medesime modalità e livelli di approfondimento
   - ove sussistenti condizioni di pericolosità complementare si applicano le corrispondenti disposizioni di cui agli artt. 62 e 63.

7. Quali vincoli sovraordinati, alle pericolosità definite dal D.P.G.R. n. 26/R/07 si sovrappongono le pericolosità idrauliche di cui ai vigenti Stralci "*Assetto Idrogeologico*" (PAI) dei Piani di Bacino del F. Arno [D.P.C.M. 06.05.2005 e ss.mm.ii.] e F. Tevere [D.P.C.M. 10.11.2006 e ss.mm.ii.], tenuto conto del co. 4 dell'art. 48.

8. La perimetrazione delle pericolosità idrauliche ai sensi del PAI F. Arno [classi da P.I.4 a P.I.1] è riportata nelle Tavv. serie PI03. Ad essa si riferisce la disciplina di cui agli artt. da 64 a 67. La disciplina di cui alla *Norma 6 - Carta guida delle aree allagate* del D.P.C.M. 05.11.1999 e ss.mm.ii. (Piano di Bacino del F. Arno, Stralcio *Rischio Idraulico*) è assorbita in quella relativa alle pericolosità ex D.P.G.R. n. 26/R/07 e PAI F. Arno.

9. La perimetrazione delle pericolosità idrauliche ai sensi del PAI F. Tevere [Fasce A, B e C] è riportata nelle Tavv. serie PI04. Ad essa si riferisce la disciplina di cui agli artt. da 68 a 68 quater.

Art. 56 bis. Aree allagabili ex Circ. P.C.M. DSTN/2/220806/1995 e s.m.i. (Diga T. Astrone)

1. Le aree allagabili per *manovre ordinarie* degli organi di scarico della diga Astrone, definite dall'Ente competente ai sensi della Circ. P.C.M. DSTN/2/220806/95 e s.m.i. e riportate nella Tav. PI01, sono assimilate alle aree allagabili con tempo di ritorno 20 anni, disciplinate dall'art. 58.

2. Le aree allagabili per collasso della diga Astrone definite dall'Ente competente ai sensi della Circ. P.C.M. DSTN/2/220806/95 e s.m.i. e riportate nella Tav. PI01, sono soggette alla disciplina delle classi di pericolosità ex D.P.G.R. n. 26/R/07 entro cui ricadono. Qualora tali aree ricadano in classi I.2 o I.1 si assumerà per esse, comunque, la disciplina della classe I.3 (art. 59).

3. Le aree allagabili per manovre ordinarie e collasso della diga Astrone si intendono automaticamente modificate al variare della normativa di settore e/o delle relative perimetrazioni a cura dell'Ente competente, senza per questo costituire una variante al PS.

Art. 57. Reticolo idrografico della 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). Ai fini dell'assetto idraulico ne costituiscono sottinsiemi rilevanti (Tav. PI01): *a)* il reticolo *principale* di cui al c. 2, *b)* il reticolo *minore* di cui al c. 6 primo periodo, *c)* il reticolo *marginale* di cui al c. 6 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 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. Tale elenco sarà automaticamente integrato in base ai successivi aggiornamenti del reticolo di riferimento di PAI e/o PIT.

3. Per i corsi d'acqua *principali* di cui al co. 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.

3 bis. "*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).

4. 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.

5. "*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].

5 bis. "*Ferma restando l'autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, il divieto di cui al c. 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].

5 ter. "*Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua di cui al c. 2, consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua diverso dalle opere di cui al c. 5, 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].

5 quater. "*Il rispetto delle condizioni di cui ai commi 3 bis, 5, lettere b), c), d), e) e 5 bis, lettera c), è dichiarato dai progettisti*" [Art. 1, c. 6 della L.R. n. 21/2012].

6. Si definisce reticolo idrografico ***minore*** ai fini dell'assetto idraulico, il reticolo idrografico delle acque superficiali di cui al c. 1 non già ricompreso tra il *principale* ai sensi del c. 2 ed escluso il *marginale* di cui al capoverso successivo; esso è distintamente rappresentato in Tav. PI01. La relativa *fascia di rispetto* di cui al c. 3 sarà definita nel RU, 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. 34/94 e s.m.i.); fermi restando principi di non aggravio verso terzi e di sicurezza con orizzonte duecentennale, il RU potrà prevedere deroghe 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 in Tav. PI01. Fatte salve disposizioni più restrittive di tipo sovraordinato (in particolare RR.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904, PAI, LL.RR. n. 91/98 e s.m.i. e n. 34/94 e s.m.i.), si applicano per esso le disposizioni di cui all'art. 72.

7. 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 c. 6, primo capoverso (*minore*).

8. Per le aree del Piano di Bacino del F. Arno, Stralcio Rischio Idraulico [D.P.C.M. 05.11.1999 e s.m.i.] rappresentate nella "Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti" le disposizioni contenute nella Norma n. 5 "Aree di pertinenza fluviale lungo l'Arno e gli affluenti" del medesimo Piano, tenuto conto dell'Art. 34 del PAI, sono assorbite nella disciplina complessiva di PS.

Art. 58. Aree a pericolosità idraulica molto elevata ex D.P.G.R. n. 26/R/07 (I.4), PAI F. Arno (P.I.4) e PAI F. Tevere (Fascia A) – L.R.T. n. 21/2012 e s.m.i.

1. Nelle aree classificate I.4 ed allagabili con Tr=20 anni (Tavv. serie PI01), P.I.4 (Tavv. serie PI03) e Fascia A (Tavv. serie PI04, tenuto conto dell'art. 68), ovvero come aree a pericolosità idraulica *molto elevata*, ai sensi dell'Art. 2, c. 1 della L.R. n. 21/2012 "*è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:*

   a) opere di difesa e regimazione idraulica;

   b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. *Nelle aree di cui al comma 1* **- ad esclusione di quelle che risultino soggette a inondazioni con Tr=20 anni -** *è* consentita*, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:*

   a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

   b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende

e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi annessi rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, qualora non altrimenti localizzabili in aree di minore rischio idraulico, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);

d) *interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della L.R. 1/2005, se previsti dall'art. 159 o dal regolamento urbanistico salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).*

3. "*Nel rispetto* delle *prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1* **–a d esclusione di quelle che risultino soggette a inondazioni con Tr=20 anni -**, *sono consentiti:*

   a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a) della L.R. 1/2005;

   b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c) della L.R. 1/2005;

   c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 1/2005;

   d) *gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico*" [Art. 2, c. 2 della L.R. n. 21/2012].

4. "*Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:*

   a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;

   b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno" [Art. 2, c. 4 della L.R. n. 21/2012].

5. "*Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:*

   a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;

   b) *aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento*" [Art. 2, c. 5 della L.R. n. 21/2012].

6. "*Nelle aree di cui al comma 1* **-ad esclusione di quelle che risultino soggette a inondazioni con Tr=20 anni-**, *gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree*" [Art. 2, c. 6 della L.R. n. 21/2012].

7. "*Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi*" [Art. 2, c. 7 della L.R. n. 21/2012].

8. "*Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g)*" [Art. 2, c. 8 della L.R. n. 21/2012].

9. **Limitatamente alle** *aree* **che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno superiori a 20 anni e posta l'entrata in vigore della L.R. 21/2012 in data 24/05/2012**, "*il presente articolo non si applica:*

   a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;

   b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. 21/2012;

c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del RU, prima della data di entrata in vigore della L.R. 21/2012, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;

d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. 21/2012;

e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della L.R. 21/2012;

f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della L.R. 21/2012, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;

g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7 della L.R. 1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli" [Art. 2, c. 9 della L.R. n. 21/2012].

10. Deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche *graduale* di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

*Art. 59. Aree a pericolosità idraulica elevata (**I.3**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07*

1. Sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr□200 anni, riportate nelle Tavole serie PI01 con codice I.3 sotto le voci di legenda pericolosità idraulica "*Derivata da modellistica idraulica*" e "*Derivata con criterio morfologico e/o storico inventariale*".
2. In tali aree devono essere rispettati i seguenti criteri generali:
   a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per le quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni
   b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle
   c) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
      - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
      - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree
   d) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità
   e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia
   f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità
   g) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

*Art. 60. Aree a pericolosità idraulica media (**I.2**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07*

1. Sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 200<Tr≤500 anni riportate nelle Tavole serie PI01 con codice I.2 sotto le voci di legenda pericolosità idraulica "*Derivata da modellistica idraulica*" e "*Derivata con criterio morfologico e/o storico inventariale*".
2. In tali aree, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, pur non essendo dettate specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico - fatta salva la garanzia del non aggravio verso terzi-, saranno comunque necessarie specifiche considerazioni, anche a carattere speditivo, circa: a) gli accorgimenti adottati per la massima riduzione della vulnerabilità rispetto a fenomeni di allagamento per esondazione di corsi d'acqua e b) le misure integrative al Piano di Protezione Civile Comunale.

*Art. 61. Aree a pericolosità idraulica bassa (**I.1**) ex D.P.G.R. n. 26/R/07*

1. Sono le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
   - non vi sono notizie storiche di inondazioni
   - sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. È da intendersi in tale classe l'intero territorio comunale non già ricompreso nelle altre classi di pericolosità idraulica I4, I.3 o I.2 così come riportate nelle Tavv. serie PI01.
3. In tali aree non sono necessarie specifiche considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico locale da fenomeni di allagamento per esondazione di corsi d'acqua, fatta eccezione per i casi in cui gli interventi ricadano in tutto o in parte entro le fasce di 20 m dai cigli di sponda del reticolo rappresentato nelle Tavv. Serie PI01 e/o vi sia fondato motivo di verifiche morfologiche di maggior dettaglio. Deve comunque essere garantito il non aggravio verso terzi..

*Art. 62. Aree a pericolosità idraulica complementare molto elevata (**Ic.4**)*

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono aggiuntive a quelle di cui agli artt. da Art. 59 a Art. 61 delle presenti NTA e si riferiscono alle Tavv. serie PI02 (Ic.4).
2. Nelle aree a pericolosità idraulica complementare molto elevata per *soggiacenza arginale* (SA), il PS si pone l'obiettivo di mitigare il rischio attraverso la attivazione presso gli Enti competenti delle procedure atte a individuazione, finanziamento e realizzazione degli interventi necessari a dare idonee garanzie di efficacia della difesa arginale, la riduzione intrinseca del danno temibile per cose e persone e l'aggiornamento del Piano di Protezione Civile. A tal fine dispone che:
   a) sono distinte due diverse fasce a pericolosità molto elevata, le Ic.4a e Ic.4b, di norma corrispondenti a due diverse distanze dal piede arginale più vicino
   b) nella fascia Ic.4a, da intendersi interamente come *fascia di rispetto*, si applicano le relative disposizioni di cui all'art. 57, cc. da 3 a 5 quater
   c) 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
   d) 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.
3. Alle disposizioni circa le quote minime di protezione idraulica rispetto al piano campagna dei primi piani di calpestio il RU potrà prevedere deroghe in caso di accertata incompatibilità con ulteriori vincoli edilizio-urbanistico-paesaggistici, fermi restando un valore minimo (es. 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.

*Art. 63. Aree a pericolosità idraulica complementare elevata (**Ic.3**)*

1. e disposizioni di cui al presente articolo sono aggiuntive a quelle di cui agli artt. da Art. 59 a Art. 61 delle presenti NTA e si riferiscono alle Tavv. serie PI02 (Ic.3).
2. Nelle aree a pericolosità idraulica complementare elevata per *ristagno* (RI) *e/o* difficoltà di *scolo fognario* (FO), coordinatamente agli artt. Art. 70 e Art. 72, il PS si prefigge l'obiettivo ridurre il rischio per cose e persone intervenendo sulla riduzione della vulnerabilità dei beni esposti, sul non aumento quali-quantitativo delle attuali sollecitazioni idrologiche e sulla progressiva riduzione delle insufficienze infrastrutturali fognarie. A tal fine dispone i seguenti indirizzi per il RU:
   a) per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione saranno normalmente vietati i locali interrati e per il primo piano utile di calpestio dovrà essere definita una quota minima di sopraelevazione sul piano campagna (*es.* +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
   b) per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione in tessuto già densamente urbanizzato non dovranno normalmente essere 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 una quota minima sul piano stradale esterno di riferimento, che dovrà essere definita (*es.* +0.5 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
   c) 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, entro valori coerenti con le indicazioni generali di cui all'art. Art. 72 da definire nel RU, che fisserà altresì metodiche e criteri di valutazione omogenenei. Per tutti gli altri interventi dovranno essere adottati materiali e misure impiantistico-architettoniche atte a ridurre le portate di punta dei deflussi
   d) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
3. Nelle aree a pericolosità idraulica complementare elevata per *soggiacenza arginale* (SA), il PS si pone l'obiettivo di mitigare il rischio attraverso la riduzione intrinseca del danno temibile per cose e persone e l'aggiornamento del Piano di Protezione Civile. A tal fine si applicano le disposizioni di cui al precedente c. 2, lett. a), b) e d).
4. Nelle aree a pericolosità idraulica complementare elevata per *ostruzione detritica* (VO) il PS si pone l'obiettivo di mitigare il rischio attraverso:
   - la individuazione e realizzazione degli interventi necessari sui manufatti esistenti
   - la definizione degli opportuni piani di manutenzione
   - la adozione di linee guida per la corretta realizzazione dei nuovi manufatti e la riduzione degli apporti solidi
   - la riduzione del danno temibile.

   A tal fine dispone i seguenti indirizzi per il RU:
   a) per gli interventi di completamento e recupero urbanistico oppure di nuova edificazione dovrà 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 e per il primo piano utile fuori terra di calpestio dovrà essere definita una quota minima di sopreaelevazione sul piano campagna (*es*. +0.5 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
   b) per tutti gli altri interventi, in assenza di specifiche analisi di approfondimento attestanti l'assenza di rischio e/o dei relativi interventi di mitigazione, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti costruttivi, impiantistici e dispositivi atti a ridurne la vulnerabilità
   c) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
5. Alle disposizioni circa le quote minime di protezione idraulica rispetto al piano campagna dei primi piani di calpestio il RU potrà prevedere deroghe in caso di accertata incompatibilità con ulteriori vincoli edilizio-

urbanistico-paesaggistici, fermi restando un valore minimo (es. 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.

*Art. 64. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (**P.I.4**) ex PAI F. Arno*

1. Ai sensi dell'art. 5 delle NTA e Allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio "*Assetto Idrogeologico*", approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005: le aree "a pericolosità idraulica *molto elevata*" P.I.4. sono:
   a) quelle indicate come tali nella cartografia "Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica – Livello di sintesi in scala 1:25.000", del Piano Straordinario approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 137/1999;
   b) quelle indicate come aree inondabili da eventi con tempo di ritorno Tr□30 anni e con battente □30 cm nella cartografia "Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica – Livello di dettaglio in scala 1:10.*000*"
2. Nelle aree P.I.4, riportate nelle Tavv. serie PI03, si applicano le disposizioni di cui all'art. 58, in quanto assorbenti le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PAI Arno. Previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sono ammessi i seguenti interventi:
   a) "interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente", per la verifica di "compatibilità degli interventi stessi con il PAI Arno" [Art. 6, c. 1, lett. a) NTA PAI]
   b) "interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili" [Art. 6, c. 1, lett. d) NTA PAI].
   c) annessi agricoli la cui localizzazione non risulti possibile in aree con minore rischio idraulico.
3. *"Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, il RU non dovrà prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4" [Art. 6, c. 2 NTA PAI].*

*Art. 65. Aree a pericolosità idraulica elevata (**P.I.3**) ex PAI F. Arno*

1. Ai sensi dell'*art*. 5 delle NTA e Allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio "*Assetto Idrogeologico*", approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005; le aree "a pericolosità idraulica *elevata*" sono:
   a) sono le aree corrispondenti alla classe B.I. così come indicate nella cartografia "*Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica – Livello di sintesi in scala 1:25.000*", del Piano Straordinario approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 137/1999
   b) quelle indicate nella cartografia "*Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica – Livello di dettaglio in scala 1:10.000*", quali aree inondabili da eventi con tempo di ritorno Tr≤30 anni e con battente <30 cm ed aree inondabili da eventi con tempo di ritorno 30<Tr≤100 anni e con battente ≥30 cm
2. Nelle aree P.I.3, riportate nelle *Tavv*. serie PI03, sono consentiti , in coerenza con l'art. 7 NTA del PAI Arno:
   a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI
   b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale
   c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico
   d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino

e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurne la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità

f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia

g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici

h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purchè indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata

i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti

j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti

k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti

l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità

m) *le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.*

*Art. 66. Aree a pericolosità idraulica media (**P.I.2**) ex PAI F. Arno*

1. Ai sensi dell'*art*. 5 delle NTA e Allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio "*Assetto Idrogeologico*", approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005, le aree "a pericolosità idraulica *media*" P.I.2. sono:

   a) nella cartografia "*Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica – Livello di sintesi in scala 1:25.000*"; le aree inondate durante l'evento del 1966 come da "*Carta guida delle aree inondate*" di cui al Piano di Bacino, stralcio relativo alla riduzione del "*Rischio Idraulico*"

   b) nella cartografia "*Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica – Livello di dettaglio in scala 1:10.000*"; le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $30<Tr\leq100$ anni e con battente <30 cm e aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $100<Tr\leq200$ anni.

2. Nelle aree P.I.2, riportate nelle *Tavv*. serie PI03, sono consentiti, in coerenza con l'art. 8 NTA del PAI Arno, "*gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio*". "*Nelle aree P.I.2 il PAI, nel rispetto delle condizioni fissate dagli strumenti di governo del territorio, persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti ai sensi della legge 24 febbraio 1992, n. 225 di programmi di previsione e prevenzione*".

*Art. 67. Aree a pericolosità idraulica moderata (**P.I.1**) e aree di ristagno ex PAI F. Arno*

1. Ai sensi dell'*art*. 5 delle NTA e Allegati del Piano di Bacino del Fiume Arno, le aree "a pericolosità idraulica *moderata*" sono:
   a) nella cartografia "*Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica – Livello di sintesi in scala 1:25.000*"; le aree inviluppo delle alluvioni storiche sulla base di criteri geologici e morfologici
   b) nella cartografia "*Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica – Livello di dettaglio in scala 1:10.000*"; le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno $200<Tr\leq500$ anni.
2. Nelle aree P.I.1 e di ristagno, riportate nelle *Tavv*. serie PI03, sono consentiti (art. 8 NTA del PAI-A.b.A.) i medesimi interventi ammissibili per le P.I.2 e di cui all'articolo precedente.

Art. 68. Aree in fascia A, B o C ex PAI F. Tevere: aspetti generali

1. Sino all'avvenuto recepimento nel PAI F. Tevere delle Fasce di cui alle Tavv. serie PI04, non si applicano le disposizioni degli artt. da 68 bis a 68 quater. Nel transitorio, per tali aree si applicano soltanto il D.P.G.R. n. 26/R/07 (artt. da 58 a 61) e la L.R. n. 21/12 e s.m.i. (art. 58), secondo la classificazione di cui alle Tavv. serie PI01.
2. Il PS ed il RU terranno automaticamente conto di eventuali successivi aggiornamenti del PAI Tevere, ai sensi del D.P.G.R. n. 26/R/07 e s.m.i., della L.R. n. 21/12 e s.m.i. e delle Norme PAI, ricercando criteri di omogeneità territoriale e di coerenza tra PAI Arno e Tevere.

Art. 68 bis. Aree in Fascia A ex PAI F. Tevere

1. Nella Fascia definita A il PAI Tevere persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.
2. Nelle aree di Fascia A, riportate nelle Tavv. serie PI04, allorché vigente il PAI si applicano le disposizioni di cui all'art. 58, tenuto altresì conto delle ulteriori limitazioni di cui all'art. 28 NTA del PAI Tevere che, per comodità di lettura anche dell'art. 68 ter, si riportano integralmente.

   "*Nella Fascia A sono ammessi esclusivamente:*

   a) *gli interventi* edilizi di demolizione senza ricostruzione;
   b) *gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico. Gli interventi che comportano almeno una delle seguenti condizioni:*
      - *aumento di volume*
      - *diversa distribuzione dei volumi esistenti*
      - *diversa disposizione delle superfici di sedime*
      - *cambi di destinazione d'uso*
      - *modifiche delle caratteristiche morfologiche delle aree*

      devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza modifica del deflusso della piena; a tal fine è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità idraulica competente. Questi interventi non possono comunque prevedere volumetrie al di sotto del livello di campagna;
   c) *gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;*

d) *gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;*

e) *gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. E' consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;*

f) *gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);*

g) *la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;*

h) *le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;*

i) *interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;*

j) *le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*

k) *gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato al PAI "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'officiosità idraulica della rete idrografica";*

l) *gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;*

m) *gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33 delle NTA PAI;*

n) *l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34 delle NTA PAI;*

o) *[omissis]*

p) *gli interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica, in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento*".

3. *"Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al R.D. n. 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente, relativamente ai soli casi degli interventi di cui alle lettere: a), b) (con esclusione delle condizioni ivi espressamente previste), d), h). In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra".*

Art. 68 ter. Aree in Fascia B ex PAI F. Tevere

1. Nella Fascia definita B il PAI Tevere persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di invaso della piena di riferimento, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nelle aree di Fascia B, riportate nelle Tavv. serie PI04, allorché vigente il PAI, in coerenza con l'art. 29 NTA del PAI Tevere *"sono ammessi:*

a) *tutti gli interventi già consentiti nella Fascia A di cui all'art. 68 bis, anche con aumento di volume e ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso;*

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

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

d) *gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. nelle zone omogenee A, B e D (limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati), nelle zone F (limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico) di cui al decreto interministeriale 1444/68, subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza*".

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

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

Art. 68 quater. Aree in Fascia C ex PAI F. Tevere

1. *"Nella fascia C il PAI Tevere persegue l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza delle popolazioni mediante la predisposizione prioritaria, da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modificazioni e/o integrazioni, di programmi di previsione e prevenzione, nonché dei piani di emergenza, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del PAI.*
2. *I programmi di previsione e prevenzione ed i piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e dei loro territori investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.*
3. *L'Autorità idraulica competente esprime parere di cui al R.D. n. 523/1904 nei casi di nuove realizzazioni di infrastrutture lineari quali ferrovie, autostrade e strade extraurbane" [Art. 30 NTA PAI].*

Art. 69. Aree potenzialmente inondabili dal T. Tresa e/o affluenti

1. *Nelle more del completamento ex art. 56, c. 3 della valutazione di dettaglio della pericolosità idraulica conformemente al D.P.G.R. n. 26/R/07 ed ai PAI F. Arno e F. Tevere, entro il perimetro di potenziale allagamento dal sistema idrografico del T. Tresa, così come riportato nelle Tavv. serie PI01, sono consentiti soltanto gli interventi ammessi ex art. 58 per le aree allagabili con Tr□20 anni.*

Art. 70. Aree con scarico delle acque meteoriche afferenti sistemi con difficoltà di scolo

1. Tutte le aree tributarie delle proprie acque meteoriche nei sistemi di drenaggio a maggiore difficoltà di scolo, così come individuate nelle Tavv. serie I04, ancorché di per sé non soggette a pericolosità complementare per ristagno, sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 63, c.2, lett. c) e d).

Art. 71. Aree strategiche per interventi strutturali di mitigazione della pericolosità

1. All'interno dei perimetri di pertinenza degli *interventi mitigatori della pericolosità idraulica da corsi d'acqua di tipo areale* identificati nelle Tavv. serie PI05 ed elencati all'art. 133 non sono ammesse trasformazioni urbanistiche o edilizie contrastanti e/o limitanti la fattibilità tecnico-economica degli stessi, a meno che il RU non individui soluzioni alternative alla problematica idraulica connessa. La presente norma ha valore di salvaguardia ai sensi dell'art.53, co. 2 lett.h) della LR 1/2005 e s.m.i.
2. All'interno dei perimetri di pertinenza degli *interventi mitigatori della pericolosità idraulica da fognatura di tipo areale* identificati nelle Tavv. serie PI05 ed elencati all'art. 134, il RU definirà le trasformazioni urbanistiche o edilizie ammissibili non contrastanti e/o limitanti la fattibilità tecnico-economica di risoluzione delle problematiche idrauliche ad essi connessi, eventualmente individuando soluzioni e/o localizzazioni alternative per gli interventi mitigatori. La presente norma ha valore di salvaguardia ai sensi dell'art.53, co. 2 lett.h) della LR 1/2005 e s.m.i.
3. Nei siti resede degli interventi di cui ai commi precedenti, può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole delle Autorità Idrauliche competenti.

Art. 72. Prescrizioni generali per la sostenibilità delle attività antropiche rispetto al ciclo delle acque meteoriche

1. Il PS assume una visione unitaria del ciclo delle acque superficiali e sub-superficiali, riconoscendo esplicitamente le interrelazioni dinamiche tra sistemi di drenaggio urbano ed agricolo, artificiale e naturale, canalizzato e non, in termini sia di pericolosità idraulica sia di sostenibilità e qualità ambientale. Esso riconosce altresì la multifunzionalità idraulica, ecologica -anche ai sensi della D.G.R. n. 1148/02- e paesaggistica dei corsi d'acqua, e su tale presupposto stabilisce interventi specifici, azioni di tutela e criteri gestionali.

2. Le azioni del PS sono prioritariamente mirate alla preservazione e/o ripristino e mantenimento nel tempo del corretto equilibrio *dei* e *tra* i seguenti sistemi primari di drenaggio superficiale:

   a) acque alte collinari

   b) acque basse di bonifica ed emissari di acque alte

   c) acque urbane

   d) *colmate ed ambiti lacuali di Chiusi e Montepulciano*.

   I domini di riferimento (corpi idrici) dei suddetti sistemi saranno definiti nel RU in coerenza con le classificazioni già adottate nel PS all'art. 57.

3. Rispetto al sistema delle *acque alte collinari*, il PS individua tre criticità cui primariamente il RU dovrà indirizzare gli interventi di riequilibrio:

   a) aumento delle portate liquide al colmo di piena trasmesse a valle: causa in sé di incremento di pericolosità e concausa della lett. b)

   b) disequilibrio della dinamica sedimentologica: causa di depauperamento di suolo, di perdita di efficienza di sistemi di drenaggio e difesa vallivi e di interrimento dei sistemi lacuali

   c) incertezza manutentiva: fattore causale di instabilità locali, di perdita di habitat e funzioni ecologiche, di pericolosità di ostruzioni per accumulo di detriti flottanti in corso di piena e della lett. b)

   A tal fine il PS dispone i seguenti indirizzi per il RU:

   – *Sistemazioni e trasformazioni agrarie*: tutti gli interventi che coinvolgono terreno agricolo, senza aumento significativo del grado di impermeabilità preesistente dei suoli (ovvero con variazione del deflusso 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 ex art. 57 c. 6 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. ex art. 57 cc. 3 e 6) 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, ..).

     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.

   – *Guadi e tombamenti*: gli attraversamenti a guado provvisorio dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico *principale* e *minore* ex art. 57 -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*, la disciplina dei tombamenti dovrà preferibilmente uniformarsi a quanto previsto dall'art. 57 c. 5 ter per il reticolo idrografico *principale.*

- *Rivestimenti ed impermeabilizzazioni*: fatte salve autorizzazioni dell'Autorità idraulica competente ex art. 57 c. 3 bis, i rivestimenti impermeabili dei corsi d'acqua di qualunque tipo sono normalmente vietati. Il RU definirà la disciplina per il reticolo idrografico definito *marginale*.

4. Rispetto al sistema delle *acque basse di bonifica e degli emissari di acque alte*, il PS individua le seguenti criticità cui prioritariamente porre rimedio:

   a) fragilità intrinseca dell'intero sistema, legata alla difficoltà naturale di scolo, alla complessa artificiosità delle diverse reti idrauliche facenti capo alla Val di Chiana Toscana e Romana ed alla intrinseca inadeguatezza delle stesse rispetto a livelli di sicurezza duecentennali

   b) eterogeneità antica e recente ed incertezza prestazionale di estese arginature e manufatti storici, a fronte di aree soggiacenti anche di elevata vulnerabilità, determinante particolare squilibrio tra garanzie di difesa e valore dei beni da proteggere (elevato rischio)

   c) elevata ed estesa sensibilità dell'assetto rispetto a perturbazioni quali-quantitative del rapporto tra portata liquida e solida (interrimento, eutrofizzazione)

   d) banalizzazione ed asistematicità ecologica dei corridoi idrografici.

   A tal fine il PS dispone i seguenti indirizzi per il RU:

   - *Sistemazioni agrarie e territorio agricolo*: 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. Il RU definirà il coefficiente udometrico limite ammissibile delle aree a prevalente destinazione agricola della Val di Chiana Toscana e Romana (es. 10 l/s/ha per tempo di ritorno 20 anni). 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. Il RU definirà modalità di incentivazione del ripristino di fasce tampone arbustivo-arboree di essenze autoctone lungo fossi e capifossi siano essi appartenenti al reticolo idrografico *principale*, *minore* o *marginale*
   - *Accessibilità a presidi di difesa idraulica*: 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
   - *Rivestimenti ed impermeabilizzazioni*: fatte salve autorizzazioni dell'autorità idraulica competente ex art. 57 c. 3 bis, i rivestimenti impermeabili dei corsi d'acqua sono normalmente vietati. Il RU definirà la disciplina per il reticolo idrografico definito *marginale*.

   Si richiamano inoltre le disposizioni di cui agli artt. 36, 38, 40, da 92 a 94 e da 96 a 98.

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

   a) eccesso di deflusso scaricato in sistemi vallivi oggetto di bonifica storica, soggetti a naturale difficoltà ed intermittenza di scolo (Chiusi Scalo-Le Biffe e Montallese)

   b) mancata separazione delle torbide acque collinari ed incontrollata regimazione delle stesse afferenti in fognatura, con conseguenti problematiche di sottodimensionamento e manutenzione

   c) disorganicità ed incoerenza infrastrutturale di significativi tratti della rete fognaria

   d) non completa separazione di acque meteoriche e reflue

   e) la contaminazione delle acque meteoriche dilavanti (AMD).

   A tal fine -sinergicamente alle altre misure di tutela ambientale di cui ai D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i. e L.R.T. n. 20/2006 e relativi regolamenti di attuazione tra cui, in particolare, i D.P.G.R. n. 2/R/2007 e D.P.G.R. n. 46/R/2008- il PS dispone i seguenti indirizzi per il RU:

   - *Obiettivi di sicurezza*: 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)

- *Principi:* 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 e b) la laminazione. In coerenza con il PIT, si assume *prioritario* il ricorso alla infiltrazione ed alla ritenzione delle acque meteoriche (*cfr.* artt. Art. 70 e 119) e *complementare* la compensazione attraverso il potenziamento della capacità di invaso saturabile prima del raggiungimento della sezione di uscita
- *Sistema di smaltimento e regolazione dei deflussi*: la predisposizione di pratiche alternative al tradizionale sistema di smaltimento delle acque meteoriche del tipo ad allontanamento immediato ("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. Pertanto il RU, in coerenza con la disciplina di PS ed il RE, definirà:
  a) soglie di significatività degli interventi edilizi
  b) limiti e criteri di valutazione della massima portata di punta scaricabile -differenziata a seconda del grado di criticità dello specifico sistema fognario ricettore (es. 15÷30 l/s/ha_{imp} per tempo di ritorno 20 anni)
  c) eventuali limiti più restrittivi alla categoria delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC)
  d) misure di incentivazione delle tecniche di anti-drenaggio con accumulo, ritenzione filtraggio e dispersione in loco. Alla medesima logica di drenaggio non convenzionale dovrà ispirarsi, ogniqualvolta tecnicamente possibile, anche la progettazione delle opere pubbliche, con particolare riferimento a verde ed infrastrutture connesse alla mobilità. Fatti salvi i diritti di scolo disciplinati dal Codice Civile, sono vietati smaltimenti casuali di acque meteoriche recanti aggravio dei fondi adiacenti.
- *Rete*: 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.

Al medesimo fine si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 119.

6. Rispetto a *colmate ed ambiti lacuali di Chiusi e Montepulciano*, il PS individua le seguenti criticità cui prioritariamente porre rimedio:
   a) saturazione ed obliterazione delle colmate con progressiva perdita della funzionalità originaria
   b) elevata vulnerabilità della qualità idrica ed ambientale, con rischi di perdita di biodiversità e di risorsa idrica strategica a causa di fenomeni di inquinamento, cambiamento climatico e trasformazioni agronomiche
   c) riduzione della capacità di invaso idrico per progressiva sedimentazione.

   A tal fine si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 39, 50, 53, 95 e 99.

Art. 73. Indirizzi generali per la maggiore efficacia delle attività di mitigazione del rischio idraulico

1. Poste le diverse competenze funzionali e territoriali in materia idraulica, il PS riconosce condizione essenziale per la garanzia di omogeneità di sicurezza nel proprio territorio il massimo coordinamento tra gli Enti, relativamente sia alle regole di trasformazione del territorio sia alla vigilanza e manutenzione di corsi d'acqua, presidi ed infrastrutture idraulici. A tal fine l'AC, nell'ambito delle proprie competenze, si farà promotrice attiva di azioni di:
   - misure di coordinamento delle attività di manutenzione del reticolo non classificato ex RR.DD. nn. 523/1904 e 368/1904 e del reticolo idrografico in ambito urbano (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 91/1998), con particolare riferimento alle arginature
   - omogeneizzazione delle varie prassi regolamentari circa le fasce di rispetto dei corsi d'acqua

- coordinamento sovracomunale circa il contenimento dei deflussi sul sistema idraulico del C.le Chianetta e la ottimale configurazione dei relativi sistemi di drenaggio delle acque meteoricheinformazione della cittadinanza circa norme regolamentari, competenze, rischi sussistenti e Piano di Protezione Civile, con particolare riferimento a Chiusi Scalo-Le Biffe e Montallese

Capo III. Lo statuto del suolo

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 74. Obiettivi per la tutela della risorsa suolo

1. Il PS persegue la tutela della risorsa suolo attraverso la regolazione degli usi del territorio modulata con riferimento alle specifiche direttive nazionali, regionali, provinciali e comunali, richiamate nelle presenti NTA e riportate in forma grafica nelle Tavv. serie PG01 e PG02.
2. In materia di tutela del suolo, il PS assume i seguenti obiettivi prestazionali:
   - garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
   - attenuare i fenomeni di erosione;
   - ridurre gli effetti dei fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica in caso di sollecitazione sismica.
3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 è assicurato dalla disciplina contenuta negli artt. da 75 a 89 delle presenti NTA, redatti in coerenza con la seguente normativa di settore: D.P.G.R. n. 26/R/07 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche; D.P.C.M. 06.05.2005 - Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno Stralcio "Assetto Idrogeologico"; D.P.C.M. 10.11.2006 - Approvazione del Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" del fiume Tevere; Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere n. 116 del 10.03.2010 "Progetto di primo aggiornamento del PAI"; Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere n. 120 del 21.12.2010 "Progetto di primo aggiornamento del PAI - Modifiche ed integrazioni".
4. Le norme indicate nelle successive discipline fanno riferimento alla normativa di settore attualmente vigente, incluse le Norme dei PAI del F. Arno e del F. Tevere, da recepire integralmente; in quanto tali, esse si intendono automaticamente modificate, insieme alle carte tematiche associate, al variare della normativa e della cartografia di settore, senza per questo costituire una variante al PS.
5. 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, oltre alla disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07;
   - 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, oltre alla disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07;
   - nelle aree in cui non risulta definita la competenza territoriale delle Autorità di Bacino dei fiumi Arno e Tevere, si applica la disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 75. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica

1. ***Nell'intero territorio comunale*** per la valutazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica si applica la disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07 - *Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05*. La perimetrazione delle aree a tutela differenziata è riportata nella Tav. PG01 in scala 1:10.000 e nelle Tavv. da PG01a a PG01f in scala 1:2.000.

Art. 76. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)

1. Sono definite aree a pericolosità geomorfologica molto elevata le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e le relative aree di influenza.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata, fino all'adozione del R.U. sono rispettati i seguenti criteri generali:
   - non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
   - gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da 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 devono essere certificati;
   - relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, sono da prevedersi, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 77. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (G.3)

1. Sono definite aree a pericolosità geomorfologica elevata le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico e le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata, fino all'adozione del R.U. sono rispettati i seguenti criteri generali:
   - l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
   - gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da 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, devono essere certificati;
   - possono essere attuati 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 procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 78. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

1. Sono definite aree a pericolosità geomorfologica media le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) e le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello di singolo intervento, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Art. 79. Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica bassa (G.1)

1. Sono definite aree a pericolosità geomorfologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologia bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 80. Disciplina delle aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana - PAI fiume Arno

1. ***Nel territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Arno***, per la valutazione delle condizioni di pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana, si applica la disciplina del D.P.C.M. 06.05.2005 - *Approvazione del Piano di Bacino del fiume Arno Stralcio "Assetto Idrogeologico"*. La perimetrazione delle aree a tutela differenziata è riportata nella Tav. PG01 in scala 1:10.000 e nelle Tavv. da PG01a a PG01f in scala 1:2.000.

Art. 81. Disciplina delle aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4) - PAI fiume Arno

1. Sono le aree interessate da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato.
2. Nelle aree P.F.4 sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
   - interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
   - interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
   - interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
   - interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
   - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
   - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
   - interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
   - nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Art. 82. Disciplina delle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.3) - PAI fiume Arno

1. Sono le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti e da condizioni geomorfologiche marcatamente sfavorevoli, nonché da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato.
2. Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi indicati per le aree P.F.4 e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art. 10 delle Norme del PAI, sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 83. Disciplina delle aree a pericolosità media e moderata da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.2 e P.F.1) - PAI fiume Arno

1. Sono le aree apparentemente stabili ma interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti (P.F.2) e le aree apparentemente stabili ed interessate da litologie con caratteri favorevoli alla stabilità dei versanti che, talora, possono essere causa di rischio reale o potenziale moderato (P.F.1).
2. Nelle aree P.F.2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.
3. Nelle aree P.F.2 e P.F.1 è comunque prescritta l'integrazione del livello di sicurezza delle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli enti competenti, ai sensi della Legge n. 225/92, di programmi di previsione e prevenzione.

Art. 84. Disciplina delle aree interessate da dissesto dei versanti - PAI fiume Tevere

1. Nel territorio ricadente nel bacino idrografico del fiume Tevere, in attesa dell'assegnazione delle zone di rischio da frana ai fenomeni di dissesto gravitativo individuati nelle carte geomorfologiche di supporto al PS e nella "Carta Inventario dei fenomeni franosi" del PAI vigente, si applicano le norme di cui agli artt. 75, 76, 77, 78 e 79 delle presenti NTA. In seguito all'avvenuta definizione delle classi di rischio da parte dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, alle stesse si applica la disciplina del D.P.C.M. 10.11.2006 - Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" del fiume Tevere, nonché la disciplina del "Progetto di primo aggiornamento del PAI", adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere con Delibera n. 116 del 10.03.2010 e riadottato con Delibera n. 120 del 21.12.2010.

Art. 85. Prescrizioni generali per il contenimento della erosione e per la tutela della stabilità dei suoli

1. Fatte salve le specifiche disposizioni previste dalla vigente normativa di enti sovraordinati, nazionale, regionale, dei PAI, ecc., da recepire integralmente, **nell'intero territorio comunale** le trasformazioni suscettibili di innescare fenomeni di erosione accelerata o di condizionare la stabilità dei versanti sono da realizzarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - *aree con presenza di frane puntuali non cartografabili:* nelle aree interessate da frane che, per le loro ridotte dimensioni, non risultano ben riproducibili alla scala di rappresentazione cartografica, per quelle che presentano una densità tale da essere difficilmente rappresentabili e per quelle di cui permane un dubbio sulla loro reale estensione (contraddistinte dalla dizione "frane puntuali" nella Tav. PG01 in scala 1:10.000 e nelle Tavv. da PG01a a PG01f in scala 1:2.000), in sede di predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi, Piani Complessi d'Intervento e loro Varianti, nonché dei progetti edilizi, 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;

- *sbancamenti, scavi, rinterri*: tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e/o rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio, canalizzazione e derivazione per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche, per la loro raccolta e convogliamento nella rete di scolo esistente. Dovranno essere esplicitati, ai termini di legge, le modalità di gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e 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.
- *aree con possibile presenza di cavità sotterranee*: 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 volte alla individuazione di eventuali cavità sotterranee ed alla definizione della compatibilità dell'intervento con le risultanze dello studio.

Art. 86. Disciplina delle aree a pericolosità sismica

1. *Nei centri urbani maggiormente significativi e nelle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali*, per la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica, si applica la disciplina del D.P.G.R. n. 26/R/07 - *Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche*. La perimetrazione delle aree a tutela differenziata è stata individuata dal Comune, secondo i criteri definiti nelle Istruzioni Tecniche del Programma VEL, ed è riportata nelle Tavv. da PG02a a PG02f in scala 1:2.000.
2. Nell'intero territorio comunale, la progettazione degli interventi è effettuata in base alle regole, ai principi ed ai criteri indicati nel D.M. 14.01.2008 - Norme tecniche per le costruzioni e, dove applicabile, in base alla Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico di cui al D.P.G.R. n. 36/R/09

Art. 87. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

1. Sono definite aree a pericolosità sismica locale molto elevata le aree in cui in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici, nonché i terreni soggetti a liquefazione dinamica in comuni a media-elevata sismicità (zona sismica 2).
2. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata; si applica la disciplina di cui al punto 3.5 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 26/R/07.

Art. 88. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale elevata (S.3)

1. Sono definite aree a pericolosità sismica locale elevata le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici, le zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica, le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi, i terreni soggetti a liquefazione dinamica in comuni a media-elevata sismicità (zona sismica 3S), le zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, le zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici in comuni a media-elevata sismicità (zone sismiche 2 e 3S), le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e le zone interessate dalla presenza di faglie e/o contatti tettonici.
2. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata; si applica la disciplina di cui al punto 3.5 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 26/R/07.

Art. 89. Disciplina delle aree a pericolosità sismica locale media (S.2) e bassa (S.1)

1. Sono definite aree a pericolosità sismica locale media le zone con fenomeni franosi inattivi, le aree in cui è possibile amplificazione dovuta ad effetti topografici e le zone con possibile amplificazione stratigrafica in comuni a media sismicità (zona sismica 3).
2. Sono definite aree a pericolosità sismica locale bassa le aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
3. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media e bassa si applica la disciplina di cui al punto 3.5 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 26/R/07.

Capo IV. Lo statuto degli ecosistemi e del paesaggio

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 90. Profili generali ed articolazioni spaziali dello statuto

1. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, in una logica di coerenza con le indicazioni contenute sia nel PIT, scheda d'ambito 19 "Val di Chiana", sia nel PTC intende garantire la qualità dell'ambiente nonché del paesaggio urbano e rurale orientandone la coevoluzione in direzione del mantenimento e recupero di assetti che tutelino:
   - la biodiversità a scala di specie di comunità e di paesaggio;
   - la funzionalità sistemica del mosaico territoriale (rete ecologica);
   - una struttura paesaggistica orientata alla persistenza ed al ripristino delle forme del paesaggio agrario sedimentate dalla storia;
   - l'esercizio di una agricoltura coerente con le caratteristiche geomorfologiche del territorio ed integrata nella funzionalità ecosistemica dei luoghi.
2. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio è riferito alle *Unità territoriali di paesaggio* (UDP) – costituenti sottosistemi funzionali - così come definite nella Tav. PS02, assunti come ambiti di elevata coerenza interna sotto i profili ambientale e paesaggistico, nonché alle forme del paesaggio agrario così come definite nella Tav. PS03.
3. Le UDP di cui al precedente comma sono così denominate:
   - Piana della Bonifica leopoldina
   - Colline di Chiusi
   - Piana dell'Astrone
   - Lago di Chiusi.
4. Nelle procedure di valutazione delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale, è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con gli obiettivi generali di cui all'art. 91, con gli obiettivi specifici di cui agli artt. da 92 a 95, con la disciplina contenuta nelle Sezioni II e III del presente Capo IV, nonché con le indicazioni strategiche contenute nella Parte III delle presenti NTA.

Art. 91. Obiettivi generali per le UDP e per le emergenze del paesaggio rurale

1. Il PS assume quali obiettivi prestazionali generali per le UDP e per le emergenze del paesaggio rurale:
   - garantire la persistenza delle visuali e degli assetti paesistici che storicamente connotano la percezione del territorio di Chiusi;
   - orientare la gestione degli elementi fisionomici e strutturali della vegetazione verso assetti caratterizzati da una elevata naturalità;
   - mantenere ed ove necessario migliorare la qualità delle relazioni percettive tra insediamenti e contesto paesaggistico, disciplinando le trasformazioni nelle aree di transizione tra insediamenti compatti recenti e territorio rurale;
   - prevedere specifiche discipline e forme di incentivazione per l'eliminazione, soprattutto nei contesti paesaggistici di maggiore qualità o comunque più visibili, delle costruzioni precarie (baracche, tettoie,

box), la mitigazione delle opere murarie recenti dovute alla realizzazione di garage, cancellate e recinzioni incongrue nonché la sostituzione della vegetazione di arredo impropria;

- prevedere eventuali nuove addizioni urbane, residenziali o produttive esclusivamente in forme compatte, in aderenza o all'interno degli insediamenti già esistenti, evitando la diffusione insediativa nel territorio aperto;
- riqualificare le aree, sia urbane che extraurbane, ove il paesaggio presenta attualmente profili di bassa qualità, con presenza di elementi di alterazione o degrado;
- orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici propri delle differenti forme del paesaggio rurale individuate nella Tav. PS03;
- garantire che tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali, ivi comprese quelle previste dai PMAA, siano coerenti con le caratteristiche del contesto, e siano ove necessario accompagnate da misure di mitigazione e/o compensazione;
- estendere le forme di fruizione sostenibile, (pedonale, ciclabile, a cavallo) dei paesaggi agrari di maggiore qualità, in una logica di coordinamento con i comuni ricompresi nell'ambito 19 Val di Chiana del PIT e nella unità di paesaggio n. 12 "Val di Chiana senese" del PTC.

2. La Tav. PS03 individua le forme del paesaggio rurale da tutelare e da indirizzare verso assetti coerenti con la fisionomia paesistica, in una logica di coerenza con il PTC provinciale e con il Regolamento dell'ANPIL Lago di Chiusi.

Art. 92. Obiettivi specifici per la Piana della Bonifica leopoldina

- Il PS assume quali obiettivi prestazionali per la Piana della Bonifica leopoldina:
- mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, limitando la trasformazione dell'uso dei suoli da agricolo ad artificiale e reintroducendo elementi vegetali lineari di diversificazione del paesaggio quali alberature e siepi, anche utilizzando aree non più coltivate, interpoderali o marginali agli ambiti urbanizzati;
- evitare ulteriori perdite di habitat (comunità igrofile, arbusteti, canneti);
- intervenire sulla qualità dell'agricoltura al fine di ridurre l'uso di fertilizzanti e fitofarmaci per migliorare la qualità dei corpi idrici, parametro fondamentale per garantire la funzionalità ecologica degli ambienti umidi;
- sostenere lo sviluppo dell'agricoltura biologica.
- creare dei percorsi turistico-naturalistici (piste ciclabili, sentieri, ecc.) per facilitare la riscoperta del carattere storico-paesaggistico e naturalistico della piana;
- utilizzare le aree a maggiore rischio idraulico per ripristinare gli aspetti strutturalmente più complessi in termini floristici e faunistici, realizzando più o meno estese "isole di naturalità" possibilmente collegate dal sistema dei canali;
- prevedere anche all'interno delle aree produttive ambiti per nuovi spazi di "naturalità diffusa", in particolare impianti prevalentemente arborei e/o arbustivi coerenti con la flora autoctona.

Art. 93. Obiettivi specifici per le Colline di Chiusi

1. Il PS assume quali obiettivi per le Colline di Chiusi:

- tutelare la consistenza e la qualità ecosistemica delle superfici boscate, in quanto presenti ormai quasi esclusivamente in questa UDP;
- tutelare le superfici boscate più estese e meglio conservate, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione, eventualmente indirizzandone la gestione verso il "bosco vetusto" e garantendo la tutela degli esemplari di rovere nei soprassuoli quercini;
- favorire la presenza di stadi dinamici arbustivi e pre-forestali a contatto con le superfici boscate, al fine di aumentare la ricchezza di habitat, in particolare quelli ecotonali essenziali per numerose specie animali (soprattutto piccoli uccelli, rettili e micromammiferi);
- favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti, o da reintrodurre, nelle Piane della bonifica e dell'Astrone;

- promuovere la trasformazione dei robinieti di neoformazione e dei rimboschimenti di conifere verso formazioni boschive di caducifoglie maggiormente coerenti con le caratteristiche ecologiche della UDP.

Art. 94. Obiettivi specifici per la Piana dell'Astrone

1. Per la Piana dell'Astrone il PS assume i seguenti obiettivi specifici:

- monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che costituisce un parametro essenziale per la funzionalità ecologica degli ambienti umidi;
- migliorare la gestione delle fasce ripariali attraverso la conservazione e il recupero di adeguate superfici perifluviali naturali e l'inserimento di piccole zone umide, fondamentali per il mantenimento della biodiversità di queste aree;
- incrementare la diversità floristica relativamente alle comunità ripariali arboreo-arbustive, in ampie parti monospecifiche e in alcuni casi sostituite da comunità a dominanza di *Robinia pseudoacacia*.

Art. 95. Obiettivi specifici per il Lago di Chiusi.

1. Per il Lago di Chiusi e le superfici naturali perilacustri il PS assume i seguenti obiettivi specifici:

- tutelare e monitorare le superfici naturali di questa UdP, tenuto conto sia del grande valore conservazionistico del lago e delle superfici naturali circostanti, che contengono popolazioni di specie animali e vegetali poco diffuse nel territorio toscano, sia del suo importante ruolo ai fini della rete ecologica territoriale, ruolo riconosciuto dalla istituzione della omonima ANPIL;
- monitorare e migliorare lo stato di qualità dell'acqua del lago, che costituisce un parametro fondamentale per garantirne la sua funzionalità ecologica;

Sezione II. I criteri di gestione delle Unità territoriali di paesaggio

Art. 96. Disciplina per la Piana della bonifica Leopoldina

1. Anche in considerazione delle problematiche che di natura idraulica, nei paesaggi di fondovalle 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 stabilita dal RU, ma in ogni caso non inferiori ad un terzo delle superfici di nuova urbanizzazione.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nella UdP 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 UdP 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. 97. Disciplina per le 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 stabilita dal RU, ma in ogni caso 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. Il RU disciplina le modalità di messa a dimora delle siepi al fine della eventuale salvaguardia della proprietà;
   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. 98. Disciplina per la 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 stabilita dal RU, ma in ogni caso 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. 99. Disciplina per 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.
3. Gli interventi di cui al precedente comma avvengono nel rispetto prioritario della conservazione di habitat e specie, nonché nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 39, 47 e 53 delle presenti NTA

Sezione III. Criteri di gestione delle emergenze del paesaggio rurale

Art. 100. Disciplina delle tessiture agrarie

1. Il PS, coerentemente con il PTC della Provincia di Siena considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:

- le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, etc.);
- la forma e la dimensione dei campi;
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre.

2. Nelle zone A1 “Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza del promiscuo e di altre colture particellari complesse e/o permanenti” (Tav. PS 03) deve 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. Le eventuali trasformazioni edilizie ed agrarie rilevanti sono corredate da un’analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesisitico-ambientale. Sono da escludersi addizioni edilizie e trasformazioni agrarie diverse dalla manutenzione e ripristino nelle aree indicate come “terrazzamenti e ciglionamenti” nella tav. PS03, salvo verifiche di dettaglio da operarsi in sede di RU che ne accertino l’assenza. 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 od 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.

3. Nelle zone A2 “Seminativi collinari” e A3 “Seminativi di Fondovalle” viene 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.

   Le eventuali trasformazioni edilizie ed agricole rilevanti sono corredate da un’analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesisitico-ambientale.

   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.

4. Nelle zone A4 “Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica” viene perseguito – in coerenza con l’art. 38 delle presenti NTA - 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. Viene inoltre assicurata la persistenza degli orientamenti monodirezionali dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari .

Art. 101. Modalità di impianto di nuove coltivazioni

1. L’impianto di nuove coltivazioni persegue l’obiettivo generale di compatibilizzare gli interventi di trasformazione necessari con le caratteristiche preesistenti della tessitura agraria.

2. Le trasformazioni da realizzarsi per l’impianto di nuovi vigneti o nei reimpianti curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente, così come definite nell’art. 100 delle presenti NTA. Le trasformazioni rilevanti saranno corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-economico e paesistico-ambientale.

3. Nelle trasformazioni di cui al comma 2 sono comunque vietati:

- rimodellamenti del suolo che creino cesure (scarpate di elevata pendenza, muri di contenimento superiori ai 150 cm di altezza realizzati con materiali lapidei o cementizi) tra i campi oggetto di trasformazione e i campi o boschi limitrofi, oppure tra i diversi livelli dei campi;
- rimodellamenti del suolo che creino pendii esposti a fenomeni erosivi o franosi;
- la modifica sostanziale della configurazione orografica preesistente (colmata di impluvi, spianamento di rilievi);
- la creazione di versanti di elevata pendenza o comunque di accumuli di terra in prossimità di impluvi o corsi d'acqua, anche minori;
- la creazione, mediante accorpamento, di campi di estensione superiore ad un ettaro privi di vegetazione non colturale lungo gli impluvi, i fossi scolanti o lungo i bordi, estensibili fino a due ettari in casi di documentate necessità connesse con le lavorazioni meccaniche;
- la creazione di viabilità campestre lungo le direttrici di massima pendenza;
- l'utilizzo di vegetazione non colturale non appartenente alle specie proprie delle serie di vegetazione tipiche dei luoghi oggetto dell'impianto di nuove colture.

Capo V. Lo statuto della città e degli insediamenti

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 102. Profili ed articolazione della risorsa

1. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti intende garantire ai cittadini una qualità abitativa elevata ed il più possibile omogenea, attenuando le attuali differenze tra le diverse parti del sistema insediativo.
2. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti specifica in tal senso gli obiettivi da perseguire coordinando le differenti componenti che contribuiscono alla qualità insediativa, ed in particolare:
   a) la gestione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici esistenti;
   b) le addizioni e trasformazioni urbanistiche, sia di natura residenziale che produttiva e di servizio;
   c) la consistenza e distribuzione dei servizi, sia di rango elevato che di uso quotidiano.
3. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti è riferito al *Sistema funzionale degli insediamenti*, articolato nei seguenti Sottosistemi, caratterizzati da elevata omogeneità interna sotto i profili della forma urbana, delle caratteristiche prevalenti degli edifici e delle funzioni insediate:
   a) Chiusi città
   b) Propaggini di Chiusi città
   c) Santa Caterina -Poggio Gallina
   d) Chiusi scalo
   e) La Boncia
   f) Porto di mezzo
   g) Asse produttivo Colmatone-Le Biffe
   h) Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino
   i) Montallese
   j) Insediamento rurale diffuso

   I sottosistemi funzionali degli Insediamenti sono individuati nella Tavola PS04.

Art. 103. Obiettivi generali per il Sistema Funzionale degli Insediamenti

1. Il PS persegue, nel complesso del Sistema Funzionale degli Insediamenti, i seguenti obiettivi generali:
   a) valorizzare il policentrismo degli insediamenti, inteso come sistema dove ogni componente ha una propria specializzazione e un proprio ruolo, mirando a rafforzare questa complessità interna e i relativi equilibri;

b) circoscrivere la diffusione insediativa, pianificando e realizzando le addizioni residenziali sia con forme compatte (in modo da contenere il consumo di suolo) sia in prossimità ad insediamenti esistenti, al fine di assicurare ai nuovi residenti elevati livelli di dotazioni e servizi urbani, nonché i necessari innesti sui sistemi delle reti;

c) migliorare la compatibilità tra insediamenti e ciclo dell'acqua, garantendo nelle situazioni più critiche l'invarianza idraulica delle trasformazioni del territorio, ovvero assicurando che siano realizzate in modo tale da non provocare un aggravio della portata di piena dei corpi idrici che ne ricevono i deflussi superficiali;

d) garantire la integrità, la persistenza e l'evoluzione delle caratteristiche distintive degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento ai centri storici, agli edifici dichiarati di notevole interesse pubblico, agli edifici schedati come BSA nel QC, agli spazi pubblici storici e recenti, ai pattern insediativi del territorio aperto;

e) promuovere forme di coordinamento con i comuni e con le regioni contermini, al fine di garantire con una azione unitaria la sicurezza idraulica e la qualità degli insediamenti sorti in prossimità dei confini comunali;

f) migliorare la vivibilità e la qualità percettiva e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario;

g) limitare allo stretto indispensabile, l'incremento del carico urbanistico nelle zone rurali, comunque privilegiando il recupero di edifici esistenti, al fine di garantire ai nuovi cittadini una maggiore accessibilità ai servizi, di non incrementare le esigenze di mobilità e di preservare i paesaggi rurali da ulteriori addizioni edilizie;

h) favorire la trasformazione, il recupero ed il riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati, anche attraverso il partenariato tra soggetti pubblici e privati;

i) adottare un approccio unitario alle trasformazioni urbane ed operando affinché gli interventi di riqualificazione dispieghino i loro effetti positivi su ampie porzioni degli insediamenti, rendendo la qualità insediativa il più possibile omogenea nelle differenti parti della città;

j) pervenire ad una distribuzione complessiva delle funzioni di livello superiore – sia attuali che da realizzare – coerente con la offerta di trasporto pubblico;

k) applicare i principi perequativi e compensativi, al fine di assicurare il contestuale perseguimento di interessi pubblici e privati;

l) incrementare e mettere in rete le dotazioni di verde pubblico urbano e territoriale;

m) incrementare la produzione di alloggi a prezzi contenuti (edilizia convenzionata e sovvenzionata), prevedendone la presenza all'interno delle operazioni di recupero di aree dismesse ed in quelle di nuova edificazione;

n) assicurare agli interventi di nuova edificazione e ai restauri un livello di qualità coerente con il contesto in cui vengono realizzati, promuovendo l'uso di tecnologie e di criteri progettuali di bioedilizia finalizzati al risparmio energetico;

o) consolidare e ampliare il sistema dei servizi di uso quotidiano assicurando a tutti i cittadini una accessibilità il più possibile omogenea;

p) migliorare l'integrazione logistica e l'accessibilità tra i diversi sottosistemi degli insediamenti, anche attraverso percorsi pedonali e ciclabili;

q) assicurare la riqualificazione architettonica e dei servizi delle zone produttive e commerciali anche attraverso la eliminazione di manufatti precari o caratterizzati da particolare degrado architettonico ed urbanistico;

r) promuovere la riqualificazione dei margini delle aree produttive attraverso interventi di ricucitura con le aree agricole limitrofe, il ripristino e la valorizzazione della tessitura agricola esistente (viabilità poderali, opere di regimentazione idraulica) il mantenimento delle coltivazioni agricole nelle aree intercluse;

s) incentivare la delocalizzazione delle funzioni che determinano degradi o disfunzioni.

Art. 104. Obiettivi per il Sottosistema Chiusi città

1. Il Sottosistema del Centro Storico comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, congiuntamente alle relazioni percettive con il suo contesto rurale e paesaggistico;
   b) aumentare la qualità insediativa attraverso il recupero degli edifici sottoutilizzati e favorendo l'incremento della presenza di residenti stabili;
   c) rafforzare il ruolo del Museo nazionale Etrusco, legandolo ad un più ampio progetto di promozione delle attività culturali ed espositive;
   d) favorire sia l'insediamento di nuove funzioni terziarie e di servizio alla residenza, sia di nuove funzioni ricettive , sostenendo la diversificazione delle attività economiche di qualità nel tessuto storico;
   e) proseguire nella politica della pedonalizzazione delle strade e piazze di maggior pregio;
   f) incrementare l'accessibilità al centro storico attraverso la creazione di un sistema di approdi perimetrali dove attestare i flussi veicolari, curandone con particolare attenzione l'inserimento paesaggistico;
   g) valorizzare gli spazi pubblici pavimentati, con conservazione delle forme, consistenze e caratteri originari;
   h) mantenere le superfici a verde (giardini, orti), valorizzandole con interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica.

Art. 105. Obiettivi per il Sottosistema Propaggini di Chiusi città

1. Il Sottosistema delle Propaggini di Chiusi città 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 dipartano dalle sue porte..
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) conservare l'impianto urbanistico;
   b) ostenere la qualità degli spazi pubblici, anche attraverso il rafforzamento delle piccole centralità urbane esistenti;
   c) incrementarle connessioni sia viabili che ciclo-pedonali con le diverse parti del sistema funzionale;
   d) conservare l'impianto urbanistico degli insediamenti di crinale (rione Carducci) prevedendo esclusivamente addizioni coerenti con la morfologia dei luoghi;
   e) completare e razionalizzare il reticolo della viabilità minore di Torre del Fornello e arricchire con dotazioni di verde e di centralità urbana gli insediamenti circostanti.

Art. 106. Obiettivi per il Sottosistema Santa Caterina – Poggio Gallina

1. Il Sottosistema delle di Santa Caterina e Poggio Gallina comprende i rispettivi quartieri cresciuti nel territorio tra Chiusi storica e Chiusi Scalo.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) consolidare l'insediamento mantenendo la sua caratteristica residenziale;
   b) migliorare l'integrazione logistica e l'accessibilità con i sottosistemi insediativi limitrofi, anche attraverso percorsi pedonali e ciclabili;
   c) risolvere i problemi pregressi di viabilità minore;
   d) curare una maggiore accessibilità e sicurezza di fruizione al polo sportivo.

Art. 107. Obiettivi per il Sottosistema Chiusi scalo

1. Il Sottosistema di Chiusi scalo 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.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) garantire la persistenza e il consolidamento delle funzioni residenziali, direzionali e commerciali dell'insediamento;
   b) promuovere la realizzazione di una nuova centralità nell'area circostante la ex Fornace di Montorio, curando la tutela e il riuso degli edifici storici e prevedendo un insieme complesso di funzioni pubbliche e private con un adeguato sistema di relazioni con gli insediamenti circostanti;
   c) conservare l'impianto urbanistico, che pur annoverando la presenza di numerosi elementi dissonanti, è caratterizzato da un tessuto urbano che presenta ancora la persistenza della tessitura delle bonifiche originarie;
   d) migliorare la qualità del tessuto insediativo attraverso il recupero e la riqualificazione di immobili urbani degradati (edifici ed aree);
   e) riorganizzare il sistema dell' accessibilità della sosta tenendo presente sia la dimensione territoriale (sosta di lungo termine) sia la dimensione urbana;
   f) incrementare la rete delle centralità esistenti attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, innervati nel centro commerciale naturale esistente, superando la cesura costituita dal fosso Montelungo e incrementando l'accessibilità del Parco della Rimembranza;
   g) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.

Art. 108. Obiettivi per il Sottosistema La Boncia

1. Il Sottosistema de La Boncia ha natura prevalentemente produttiva, ed è delimitato dall'insediamento di Chiusi Scalo e dai Torrenti Montelungo e Montelunghino.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) promuovere, attraverso l'idoneo coordinamento amministrativo, la realizzazione della cassa di espansione per la messa in sicurezza dell'area;
   b) completare l'area di natura produttiva e migliorarne la qualità urbana
   c) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.

Art. 109. Obiettivi per il Sottosistema Porto di mezzo

1. Il Sottosistema Porto di Mezzo è la parte di città compresa tra Chiusi Scalo e la zona produttiva de Le Biffe.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) garantire, nel completamento residenziale, un' elevata qualità urbana di standard e servizi;
   b) facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale ai servizi di Chiusi Scalo;
   c) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica;

d) recuperare le eventuali aree dismesse in una logica di consolidamento delle funzioni residenziali e terziarie.

Art. 110. Obiettivi per il Sottosistema Asse produttivo Colmatone - Le Biffe

1. Il Sottosistema Asse produttivo Colmatone - Le Biffe corrisponde alla zona produttiva de Le Biffe e al territorio che si sviluppa lungo l'asse ferroviario dall' Area della Ciana fino al confine con il comune di Cetona.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica;
   b) migliorare attraverso meccanismi incentivanti e premiali la risposta idraulica degli insediamenti già realizzati perseguendo anche il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani;
   c) massimizzare l'utilizzo produttivo dell'area, anche in coordinamento con il Comune di Cetona;
   d) completare lo Scalo merci, assicurandone la sostenibilità idraulica e ambientale, e prevedendo, all'occorrenza un parziale o totale riutilizzo come area produttiva, servizi avanzati alla produzione, commerciale connesso alle attività produttive insediate ;
   e) migliorare l'accessibilità alla nuova area sportiva anche con percorsi ciclo-pedonali;
   f) minimizzare l'impatto dell'accessibilità e dell'attraversamento urbano dei mezzi pesanti dell'azienda Lodovichi, in prospettiva utilizzando al meglio le infrastrutture dello Scalo merci;
   g) massimizzare l'uso delle aree produttive attraverso il recupero dei contenitori dismessi, prevedendo, all'occorrenza una diminuzione delle volumetrie del Centro Carni, e una sua parziale destinazione a servizi ecologico-ambientali anche di tipo privato, e interventi di bonifica ambientale sia di edifici sia di sedimi;
   h) favorire l'interscambio tra trasporto privato, trasporto pubblico su gomma, trasporto su ferro.

Art. 111. Obiettivi per il Sottosistema Macciano -Poggio Olivo -Querce al Pino

1. Il Sottosistema Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino ricomprende gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la SS 146.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) Rafforzare le dotazioni di servizi di rango elevato già presenti, in buona parte rivolti ad una utenza sovracomunale;
   b) riqualificare le strutture ricettive esistenti e rafforzare le attività di accoglienza (incoming);
   c) incrementare la dotazione di servizi di prossimità agli insediamenti residenziali esistenti, anche attraverso la realizzazione di piccole aree verdi e di luoghi di incontro e aggregazione;
   d) evitare l'ispessimento e la saldatura dei filamenti urbani formatisi lungo la SS 146, mantenendo le visuali dell'asse di crinale.

Art. 112. Obiettivi per il Sottosistema Montallese

1. Il Sottosistema di Montallese è costituito da due parti contigue: 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.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   a) aumentare la coesione dell'insediamento attuale, sia attraverso il rafforzamento della componente residenziale che attraverso la realizzazione di centri di gravitazione di aggregazione;
   b) migliorare e completare i collegamenti con i luoghi riconosciuti centrali (il *quadrivio*) sia attraverso la continuità del verde fruibile sia attraverso la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, in particolare lungo la direttrice "quadrivio-zona sportiva";

c) adeguare e integrare le opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete acquedottistica, rete viaria, marciapiedi) e le opere che concorrono a migliorare gli standard e i servizi pubblici;

d) riorganizzare la viabilità e il sistema delle aree di sosta, potenziando i parcheggi in particolare in corrispondenza del *quadrivio* ;

e) recuperare i contenitori degradati e dismessi quali il consorzio agrario e alcuni edifici pubblici (ex scuola);

f) mantenere le superfici a verde (giardini, orti), valorizzandole con interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica;

g) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.

Art. 113. Obiettivi per i Sottosistema Insediamento rurale diffuso

1. Il Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso ricomprende il territorio aperto con insediamenti a struttura complessa (aggregati) e insediamenti elementari isolati – storici e recenti - diffusi.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) migliorare le caratteristiche paesaggistiche degli insediamenti del territorio rurale limitando al massimo gli impegni di suolo per ulteriori usi urbani, da prevedersi comunque in aderenza all'edificato esistente;

b) garantire l'integrità del patrimonio archeologico (con particolare riferimento alle aree di Dolciano, la Marcianella e Montevenere, segnalate dal PIT), storico e architettonico diffuso, incrementandone la conoscenza;

c) tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale – sia storico che recente - con attenzione al rapporto con il contesto ed agli insediamenti di qualità;

d) orientare la localizzazione di eventuali nuovi manufatti edilizi, in funzione del *pattern insediativo* e delle *tessiture agrarie* in cui andranno a collocarsi;

e) recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;

f) assicurare alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, la coerenza con il contesto paesaggistico ed ambientale;

g) incentivare l'eliminazione di edifici precari o incongrui.

Sezione II. I criteri di gestione generali

Art. 114. Modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del sistema funzionale degli insediamenti

1. Il RU disciplina il patrimonio edilizio esistente e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio in coerenza con la disciplina del PIT e del PTC, considerando congiuntamente la componente statutaria e la componente strategica del PS.
2. I contenuti degli artt. da 115 a 120 delle presenti NTA hanno valore di prescrizioni per il RU.

Art. 115. Disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia degli insediamenti urbani: prescrizioni per il RU

1. Il RU assicura la qualità degli insediamenti presenti nei centri urbani attraverso una disciplina che:

- classifichi l'intero patrimonio edilizio esistente in funzione del suo valore storico e testimoniale e delle caratteristiche dei tessuti insediativi.
- regoli le trasformazioni del patrimonio edilizio di maggior valore al fine di tutelare o migliorare la sua integrità fisica e tipologica.

- regoli le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione della riqualificazione edilizia e del contesto in cui si collocano.
- selezioni gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano.
- sviluppi in una logica *preprogettuale* le trasformazioni di maggiore rilievo, definendo volumi, caratteristiche morfotipologiche degli edifici, allineamenti, configurazione degli spazi pubblici, arredi verdi.
- moduli le trasformazioni al fine di attenuare i fenomeni di degrado segnalati dal PIT (scheda 19, sez. 4).

Art. 116. Disciplina degli interventi edilizi negli aggregati e nei beni storico architettonici del territorio rurale: prescrizioni per il RU

1. Il RU disciplina le trasformazioni ammissibili negli aggregati e nei BSA del territorio aperto assumendo come riferimento il Censimento dei BSA del territorio aperto contenuto nel quadro conoscitivo del PS ed in particolare il giudizio di valore storico-architettonico. Il RU apporterà integrazioni ai BSA individuati nel Piano Strutturale attraverso il censimento dei BSA urbani.
2. Nei BSA cui è stato attribuito valore architettonico “eccezionale/monumentale” o “buono” non sono consentite, salvo motivate eccezioni, trasformazioni eccedenti il restauro e risanamento conservativo.
3. Il RU stabilisce le caratteristiche della documentazione da allegare alle richieste di interventi edilizi sugli edifici di cui al precedente comma, assicurando come requisiti minimi:
   - 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.
4. Il RU disciplina le trasformazioni ammissibili nelle aree di pertinenza e negli edifici censiti come aggregati o BSA nel PTCP e nel QC del PS applicando gli artt. 13.13 e 13.14 del PTCP

Art. 117. Disciplina delle variazioni di destinazione d’uso degli edifici: prescrizioni per il RU

1. Il RU disciplina la variazione di destinazione d’uso degli edifici sulla base delle seguenti prescrizioni.
2. La variazione di destinazione d’uso è consentita soltanto in presenza di tutte le seguenti condizioni:
   - 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;
   - 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;
   - l’uso richiesto non comporti modifiche all’area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
   - il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie.
3. La variazione d’uso che comporti la deruralizzazione dell’edificio è subordinata al mantenimento di un’area libera annessa (resede) di superficie variabile in funzione della dimensione e collocazione dell’edificio stesso, ma comunque non inferiore ai 2.500 mq.
4. La perimetrazione dell’area libera annessa viene operata considerando:
   - l’andamento morfologico del terreno;
   - la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
   - la configurazione dell’ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;

- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

5. L'area annessa di cui al co. 4 è 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 ed eliminando eventuali edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.
6. Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, sono 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.

Art. 118. Il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali

1. Il RU fissa la quantità di verde urbano da prevedersi nella progettazione dei PCI, degli strumenti attuativi e nelle trasformazioni urbane operando in coerenza con la disciplina dell'art. 136 delle presenti NTA.
2. Nella realizzazione dei piani attuativi è da prevedersi, con modalità compatibili con lo svolgimento delle attività di cantiere, l'impianto anticipato della vegetazione arborea di progetto (*pre-verdissement*).
3. Il RU promuove il mantenimento e l'ampliamento degli orti urbani, da incentivare anche attraverso il partenariato con proprietari dei suoli, enti e associazioni.

Art. 119. Misure per il contenimento dei deflussi urbani

1. Per l'intero territorio comunale – fatte salve le ulteriori prescrizioni dello Statuto dell'acqua contenuto nelle presenti NTA 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 la 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. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
   - 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.**

Art. 120. La promozione della edilizia sostenibile

1. Il RU, in coordinamento con il RE, definisce le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, in applicazione del Regolamento di attuazione dell'art. 37, co. 3 della l.reg. Toscana n. 1/2005, prevedendo in particolare incentivi quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e la non computabilità, ai fini degli indici di fabbricabilità, dei maggiori volumi e superfici realizzati per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità.
2. Il RU sviluppa la sua disciplina in applicazione delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e dei "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali della aree produttive ecologicamente attrezzate" di cui alla DGRT 1245 del 28.12.2009.

Capo VI. Lo statuto delle reti

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 121. Articolazione e campi di applicazione dello Statuto delle reti

1. Lo Statuto delle reti contiene gli obiettivi inerenti la gestione, l'efficienza e le interrelazioni di sei *Sistemi funzionali* suscettibili di incidere significativamente sulla qualità di vita dei cittadini, denominati rispettivamente:
   - *Sistema della rete viaria*, comprensivo delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Codice della strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, con le modifiche apportate dalle leggi 7 .12.1999 n. 472 e 30.12.1999 n.507);
   - *Sistema del ciclo dell'acqua*, comprensivo delle reti di adduzione e di distribuzione idropotabile, di collettamento delle acque usate, nonché degli impianti di trattamento dei reflui, pubblici e privati e di smaltimento delle acque meteoriche;
   - *Sistema del ciclo dei rifiuti*, comprensivo dei luoghi e delle attività finalizzate alla raccolta dei rifiuti, nonché alle connesse attività di informazione e sensibilizzazione dei cittadini e delle imprese;
   - Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica;
   - Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano;
   - *Sistema delle reti di telecomunicazione,* comprensive delle reti di cavi telefonici e di fibre ottiche, con esclusione degli impianti radiomobili, considerati nello Statuto dell'aria.
2. Gli obiettivi per i *Sistemi* di cui al precedente comma sono stati formulati con la finalità di coniugare l'efficienza settoriale delle differenti reti sia con le esigenze e con le dinamiche evolutive del sistema insediativo, sia con la compatibilità ambientale e paesaggistica di reti ed impianti.
3. Il PS raccorda le sue strategie con le scelte di mobilità di area vasta, tra cui l' Intesa Quadro tra Regione Toscana e Governo in merito alla velocizzazione della tratta ferroviaria Siena – Chiusi e la ristrutturazione e ampliamento del posto di manutenzione e posto neve della Stazione di Chiusi (Autostrada A1).

Art. 122. Obiettivi per il Sistema della rete viaria

1. Gli obiettivi per il Sistema della rete viaria (Tav PS 05) sono articolati con riferimento a tre Sottosistemi:
   - Il Sottosistema della rete extraurbana secondaria;
   - il Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali;
   - il Sottosistema della rete delle strade urbane locali.
2. Per il *Sottosistema della rete extraurbana secondaria* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - mantenere l'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;
   - prevedere, nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, la fascia di ambientazione di cui all'art. 130 delle presenti NTA;
   - includere in circuiti ciclopedonali i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo;
   - realizzazione sulle tratte di attraversamento dei centri urbani interventi di rallentamento dello scorrimento veicolare necessari ai fini di una maggiore sicurezza della mobilità.
3. Per il *Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - 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 al successivo art. 129 delle presenti NTA;
   - incrementarne l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo;

- attenuare gli effetti negativi della frequentazione intensa e/o con mezzi inadeguati, in considerazione dell'assunzione della qualità insediativa come un valore da promuovere sia nei centri abitati che nel territorio aperto;
- migliorare le prestazioni funzionali sotto il profilo della sicurezza.

4. Per il *Sottosistema della rete delle strade urbane locali* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - incrementare la disponibilità di parcheggi per i residenti e per gli utenti dei nodi logistici;
   - migliorare le connessioni, anche ciclo-pedonali, tra i centri di servizio principali delle diverse UTOE;
   - assicurare la manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetale delle strade esistenti;
   - adeguare la rete dei percorsi pedonali secondo i criteri del DM 5/11/2001 (prot. n° 6792);
   - migliorare i livelli di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
   - mitigare gli effetti ambientali della circolazione veicolare privilegiando la mobilità pedonale;
   - migliorare e integrare l'accessibilità al centro storico di Chiusi.

Art. 123. Obiettivi per il Sistema delle reti di gestione del ciclo dell'acqua

1. In coerenza con la disciplina dello *Statuto dell'acqua*, Il PS assume come obiettivi per il Sistema delle reti di gestione del ciclo dell'acqua:
   - assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
   - assicurare la manutenzione, l'efficienza, la riduzione delle criticità e l'estensione delle reti fognanti esistenti;
   - programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
   - prevedere nei recuperi urbanistici e nelle nuove urbanizzazioni, la realizzazione di reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere), anche al fine di eventuali riusi;
   - promuovere lo stoccaggio e il riutilizzo delle acque meteoriche o reflue depurate
   - promuovere la riduzione dei deflussi meteorici in fognatura.

Art. 124. Obiettivi per il Sistema del ciclo dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate

1. Il PS recepisce integralmente finalità, obiettivi e scelte organizzative espressi:
   - nel "Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati della Provincia di Siena", approvato con Del. C.P. n. 20 in data 01/03/1999, nonché le scelte localizzative approvate con DGR Toscana n. 991 del 07/09/1998;
   - nella Del.G.P. di Arezzo n. 403/2008, approvata d'intesa con le Province di Grosseto e Siena e pubblicata sul BURT n. 35 del 27/08/2008, avente per oggetto: "Art. 24 della L,R.T. n. 61/2007. Artt. 11 e seguenti della L.R.T. n. 25/1998 - Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati - Avvio dei procedimento per la formazione del Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti delle Province di Arezzo, Grosseto e Siena".
   - nel Piano delle Bonifiche delle aree inquinate, approvato con Del. C.P. n. 59, del 20/07/2007;
2. In particolare, gli obiettivi del Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti di cui al precedente comma sono:
   - la completa autosufficienza, a livello di ATO Toscana Sud, costruita a partire dalla autosufficienza di ogni territorio: nella raccolta dei rifiuti urbani pericolosi e non pericolosi; nel trattamento della frazione organica dei rifiuti urbani, anche raccolti in forma differenziata; nello smaltimento dei rifiuti urbani non pericolosi (artt. 23 e 25 della L.R.T. n. 25/1998 e gli artt. 179, 181 e 182 del D.Lgs. n. 152/2006);
   - il perseguimento, con forme graduali, della omogeneizzazione e della integrazione dei sistemi di raccolta, trattamento e recupero dei rifiuti urbani ed assimilati;

- la declinazione, nelle forme tecnicamente ed economicamente possibili e sostenibili, dell'obiettivo di ridurre la produzione dei rifiuti e la loro pericolosità, tenendo a riferimento, limitatamente ai rifiuti urbani, l'obiettivo posto dal Piano Regionale di Sviluppo della riduzione del 15% rispetto alla produzione 2004 (Art. 4 della L.R.T. n.25/1998; Artt. 178, 179 e 180 del D. Lgs. n. 152/2006);
- la declinazione, in forma adeguata, del principio di prossimità da applicarsi nel trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali, anche pericolosi, prodotti nei territori delle tre Province;
- il raggiungimento, almeno, degli obiettivi posti dalla vigente pianificazione regionale in tema di raccolta differenziata dei rifiuti urbani posti dalla vigente normativa, nazionale e regionale, nelle forme tecnicamente ed economicamente possibili e sostenibili, in modo tale che sia, comunque, garantito che la raccolta differenziata sia funzionale ad un reale ed efficace recupero, riutilizzo e riciclaggio dei materiali raccolti secondo tale forma, anche al fine di raggiungere l'obiettivo di cui al punto successivo; tale obiettivo verrà esplicitato attraverso la individuazione dell'obiettivo da traguardare, dei relativi tempi, e della necessaria metodologia applicabile di calcolo della raccolta differenziata. (Normativa Statale: art. 205 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., art. 1, comma 1108, della Legge n. 296/2006 – Decreto Legislativo n. 4 del 16.01.2008);
- la riduzione dello smaltimento finale dei rifiuti attraverso il riutilizzo, il riciclo e le diverse forme di recupero, incluso quello energetico, con la precisazione che "le misure dirette al recupero di rifiuti mediante riutilizzo, riciclo o ogni altra azione diretta ad ottenere da essi materia prima secondaria sono adottate con priorità rispetto all'uso dei rifiuti come fonte di energia" (Normativa Statale: artt. 179 e 181 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.);
- il raggiungimento degli obiettivi stabiliti nella Pianificazione regionale in tema di gestione dei rifiuti, compresi quelli previsti per la riduzione dei rifiuti biodegradabili da collocare in discarica, nonché nel Piano regionale per la gestione degli imballaggi e dei rifiuti di imballaggio e nel Programma di decontaminazione e smaltimento degli apparecchi e dei PCB in essi contenuti e della bozza di piano per la raccolta e lo smaltimento degli apparecchi contenenti PCB non soggetti ad inventario (D.Lgs. n. 36/2003; DM 03.08.2005 – Deliberazioni Consiglio regionale della Toscana nn. 151/2004, 86/2004, 167/2004);
- tenere in adeguato conto del divieto di collocare in discarica rifiuto tal quale, cioè non trattato, e del divieto di collocare in discarica rifiuti con *Potere Calorifico Inferiore* superiore a 13.000 kJ/kg (art. 7 D.Lgs. n. 36/2003; DM 03.08.2005);
- costruzione di un quadro unitario, corredato da elenchi, perimetrazioni e criteri di priorità, in merito agli interventi di bonifica e ripristino ambientale delle aree inquinate, fornendo prescrizioni in ordine alle procedure, criteri e modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per la eliminazione delle sorgenti di inquinamento, e/o per la riduzione delle sostanze inquinanti, la bonifica delle aree inquinate, nel rispetto del principio "chi inquina paga"; indicazione di azioni per prevenire che talune aree particolari si trasformino in aree inquinate;
- la declinazione, nelle forme adeguate ed opportune, dei temi segnalati alla attenzione delle Province nel Piano straordinario previsto nell'art. 27 della L.R.T. n. 61/2007, approvato dalle rispettive Comunità di Ambito;
- tenere, quale riferimento temporale del Piano interprovinciale, il periodo di dieci anni dalla sua approvazione.

Art. 125. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica; produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica i seguenti obiettivi:
   - considerare l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promovendone, nelle situazioni maggiormente critiche, la sostituzione con linee interrate;
   - promuovere lo spostamento di linee ed impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani e rurali;
   - eliminare le reti e palificate in disuso;
   - promuovere la produzione di energia da fonti rinnovabili in una logica di compatibilità con le caratteristiche territoriali, ambientali e paesaggistiche dei contesti interessati, nei limiti e nelle forme indicate dal successivo co. 2.

2. Qualora consentito dalla normativa nazionale e regionale vigente alla data della sua approvazione, il RU disciplina la realizzazione degli impianti per la produzione di energie rinnovabili sulla base delle seguenti prescrizioni:

   a) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture degli edifici esistenti, con esclusione degli aggregati e dei BSA classificati di valore "eccezionale/monumentale" o "buono" nelle rispettive schede del QC e comunque degli edifici come intervento massimo consentito il restauro e il risanamento conservativo; i pannelli sono da collocarsi in posizione complanare alle falde del tetto;

   b) i pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati a terra in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con la assenza di significativi impatti sul paesaggio, se necessario prevedendo interventi di mitigazione. La potenza installata deve essere commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; la installazione degli impianti a terra non deve interferire con sistemazioni agrarie di pregio (terrazzamenti, ciglionamenti, reti scolanti) né con alberature o colture legnose;

   c) gli impianti eolici possono essere realizzati esclusivamente nella UdP "Piana della bonifica Leopoldina". La potenza installata deve esser commisurata alle documentate esigenze degli edifici e delle attività; è comunque esclusa la installazione di impianti con altezza del rotore superiore ai 25 mt;

   d) gli impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) possono essere realizzati qualora non incidano negativamente sui resede degli edifici e su colture di pregio;

   e) la realizzazione di impianti a biomasse, necessariamente alimentati con filiera corta, è ammessa entro il limite di potenza di 300 kw;

   f) è da escludersi la realizzazione degli impianti di cui ai commi b), c), d) ed e) all'interno delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e succ. mod. e int., all'interno delle invarianti di cui agli artt. 35, 37, 39 e 40 delle presenti NTA nonché all'interno dei resede dei BSA classificati, nelle rispettive schede del QC, di valore paesaggistico "eccezionale/monumentale";

   g) negli edifici di nuova costruzione i pannelli fotovoltaici o solari debbono essere concepiti come componenti integrate nel progetto architettonico.

Art. 126. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano

1. Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano l'obiettivo di realizzare, nelle aree di trasformazione integrata o comunque nelle aree soggette a pianificazione attuativa, le reti di distribuzione del gas metano contestualmente alle urbanizzazioni primarie inerenti il ciclo dell'acqua.

Art. 127. Obiettivi per il Sistema delle reti di telecomunicazione

1. Il PS assume, per il Sistema delle reti di telecomunicazione l'obiettivo di assicurare ai cittadini, alle pubbliche amministrazioni, alle attività economiche e turistico-ricettive la disponibilità di linee ADSL e di reti a banda larga, anche tramite l'utilizzo di tecnologie *wireless*.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 128. I criteri di gestione dello Statuto delle reti

1. Attese le attuali forme di gestione e la natura prevalentemente sovracomunale dei Sistemi e Sottosistemi funzionali inclusi nello Statuto delle reti, gli obiettivi di cui alla precedente Sezione I sono perseguiti dalla amministrazione comunale di Chiusi in una logica di collaborazione con i soggetti gestori delle differenti reti nonché con le altre amministrazioni comunali interessate, nel rispetto delle reciproche competenze.
2. Gli obiettivi per i Sottosistemi della rete viaria extraurbana secondaria sono perseguiti in collaborazione con la Regione Toscana, con la Provincia di Siena e comuni limitrofi: i principali interventi da realizzare sono indicati nelle Schede UTOE (art. 156 delle presenti NTA) e nella Tav.PS05.
3. Gli obiettivi per il Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali sono perseguiti in collaborazione con i comuni limitrofi.
4. Gli obiettivi per il Sottosistema della rete urbana sono perseguiti mediante gli atti della pianificazione della programmazione comunale.

5. Gli obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua sono perseguiti in collaborazione l'AATO 4, o degli Enti che ne assumeranno le funzioni, e con il soggetto gestore del servizio, con i Comuni limitrofi, con l'Unione Comuni della Valdichiana Senese ed il Consorzio di Bonifica Val di Paglia e Val di Chiana Romana.
6. Gli obiettivi per il Sistema del ciclo rifiuti sono perseguiti in collaborazione con la Provincia di Siena.
7. Gli obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano e per il Sistema delle reti di comunicazione sono perseguiti in collaborazione con i rispettivi gestori.

Art. 129. Criteri e modalità per la variazione dei tracciati attuali delle strade extraurbane locali

1. Attesa la rilevanza storica e paesaggistica della rete viaria minore, ma altresì considerando che la qualità insediativa è assunta dal piano come un valore da promuovere sia nei centri abitati che nel territorio rurale, il PS intende contemperare l'esigenza di tutelare l'assetto e le funzioni della rete minore e quella di salvaguardare la qualità dell'abitare.
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'A.C. 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 e dei BSA, così come indicate nella Tav. PS02, a meno non si tratti del ripristino di tracciati storicamente documentati.

Art. 130. Le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie

1. 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.
2. 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. Con priorità da stabilire in sede di RU, ed eventualmente in coordinamento con i comuni limitrofi, le fasce di ambientazione possono essere realizzate anche lungo infrastrutture viarie esistenti.

PARTE III. COMPONENTE STRATEGICA

TITOLO I. LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Capo I. Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e per la gestione del rischio idraulico

Art. 131. Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso

1. Le strategie per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso sono attuate prevedendo la riduzione dei consumi energetici e l'ottimizzazione del servizio di illuminazione pubblica, nonché attraverso la redazione del PCIP.
2. Le azioni da porre in essere riguardano:
   - l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
   - la sostituzione dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off, disciplinata dal RU;
   - la sostituzione nel centro storico, limitatamente alle vie ove non occorra evidenziare emergenze architettoniche, dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off.

Art. 132. Interventi di risanamento acustico

1. Gli eventuali interventi per il risanamento acustico degli inquinamenti prodotti dalle infrastrutture stradali urbane ed extraurbane sono individuati attraverso gli atti di programmazione triennale.

Art. 133. Interventi per la messa in sicurezza idraulica: sistemi idrografici

1. La strategia per la mitigazione del rischio idraulico correlato ai sistemi idrografici prevede interventi protettivi e preventivi:
   - strutturali di carattere *comprensoriale*, con valenza di mitigazione della pericolosità per un vasto areale (casse di laminazione, trappole di cattura degli apporti solidi);
   - strutturali di carattere locale con finalità specifica circoscritta all'intorno della misura (difese arginali, protezioni antierosive, attraversamenti);
   - non strutturali comprensoriali (vincoli d'uso del territorio, criteri gestionali, manutenzioni, Protezione Civile);
   - non strutturali locali (destinazioni d'uso, riduzioni della vulnerabilità)
2. Oltre a quella correlata alla normativa sovraordinata (D.P.G.R. n. 26/R/07., PAI, RR.DD., ..), costituisce elemento essenziale per la strategia di mitigazione del rischio la disciplina di cui agli artt. 62, 63, 72 e 73 delle presenti NTA. La progettazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico, compatibilmente con le specifiche particolarità tipologiche e di contesto, dovrà sinergicamente tendere al raggiungimento di obiettivi naturalistici ed ecologici - non meramente di compensazione ma, possibilmente, anche aggiuntivi - tenendo conto delle più avanzate direttive tecniche disponibili ed in coordinamento con le disposizioni di cui al successivo Capo II "*Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio*". Il RU definirà a tal fine specifici indirizzi.
3. I principali interventi strutturali preliminarmente individuati nel PS, suddivisi per comprensorio di beneficio, sono riportati nelle Tavv. serie PI05. Fatti salvi quelli areali di mitigazione del rischio da allagamento per esondazione dal reticolo idrografico e/o da crollo d'argine (codifica in grassetto), gli interventi previsti potranno essere in RU modificati e/o integrati e/o sostituiti, fermi restando gli obiettivi di sicurezza. Essi sono:

   Chiusi Scalo

   - cassa di laminazione sul T. Montelungo, a monte del rilevato FF.SS. [CH01]
   - riprofilatura/ricarichi arginali diffusi ed adeguamento della protezione ai ponti] [CH02]
   - [eventuali] consolidamenti arginali puntuali [CH03]

sx T. Montelungo

- ristrutturazione del manufatto di imbocco del tombino del F.so Palazzuolo [contenimenti, riprofilatura, vasca di chiarificazione, sconnessione dalla linea fognaria lungo via Montelunghino] e/o sostituzione della condotta esistente con altra di maggiore diametro [CS01]
- ristrutturazione dei manufatti di imbocco e sbocco del tombino del F.so S.ta Caterina [contenimenti, riprofilatura, vasca di chiarificazione, sconnessione dalla linea fognaria lungo T. Montelungo] [CS02]
- strutturazione a zona allagabile [cassa di laminazione] dell'area a verde in *sx* T. Montelungo a valle del ponte della S.P. n. 146 [argine *sx* tracimabile, consolidamento del *dx*] [CS03]

dx T. Montelungo

- cassa di laminazione sul F.so Montelunghino, a monte del rilevato FF.S. [CD01]
- riprofilatura arginale/spondale nel tratto di F.so Montelunghino tra la *Fornace di Montorio* e via dei Mille, spallette al ponte comprese [CD02]
- riprofilatura spondale sx del tratto di F.so Montelungo compreso tra il rilevato FF.S. ed il ponte di via dei Mille [CD03]

Le Biffe

- cassa di laminazione sul F.so Tarantello, a monte del rilevato FF.S. e relativa risagomatura della sezione e/o adeguamento tombini sino all'attraversamento della S.P. n. 321 [BI01]
- rimozione/adeguamento dei tombini di maggiore limitazione della capacità di deflusso lungo via di Fondovalle [BI02]
- riprofilatura diffusa dell'intero tratto lungo via di Fondovalle, con eventuali spallette di maggiore contenimento ed interposizione di ulteriori piccola/e vasca/he volano da collocarsi nelle residue aree verdi in *dx* idrografica [BI03]
- cassa di laminazione sul F.so Cardete, a monte della S.P. n. 321 con relativa risagomatura di sezione profili arginali [BI04]
- riprofilatura diffusa delle arginature [BI05]
- adeguamento dimensionale del tombino di attraversamento della S.P. n. 49 [BI06]
- riprofilatura e risagomatura diffusa dell'alveo del F.so Tombarelle, eventualmente arginali [BI07]
- preservazione a pertinenza fluviale dell'area tra la S.P. n. 49 ed il rilevato FF.S. [BI08]

Montallese

- verifiche geotecniche e [eventuali] consolidamento e locale ricarico dell'argine *sx* [e *dx*] del T. Parce nel tratto compreso tra la A1 e la S.P. n. 326 [MO01]
- strutturazione atta a dare sicura e massima efficienza di laminazione dell'area già naturalmente allagabile compresa tra T. Parce e T. Monaco, sia a monte che a valle della A1 [MO02]
- [preservazione di un corridoio idraulico di almeno 100 *m* in *sx* T. Parce e] realizzazione di *by-pass* della S.P. n. 326 [MO03]
- adeguamento funzionale del ponte della S.C. S. Polo [MO04].

Art. 134. Interventi per la messa in sicurezza idraulica: sistemi fognari meteorici

1. La strategia per la mitigazione del rischio idraulico correlato ai sistemi fognari prevede interventi protettivi e preventivi:
   - strutturali comprensoriali e/o sovracomunali (stazioni di sollevamento, vasche volano consortili, diversivi, trappole di cattura degli apporti solidi, separazione acque bianche/nere, ...)
   - strutturali locali (singole condotte, vasche volano locali, pozzetti a maggiore efficienza idraulica, ...)
   - non strutturali comprensoriali (misure di autocontenimento dei deflussi, vincoli d'uso del territorio, ...)
   - non strutturali locali (destinazioni d'uso, riduzioni della vulnerabilità)
2. Oltre quella correlata alla normativa sovraordinata, costituisce elemento essenziale per la strategia di mitigazione del rischio la disciplina di cui agli artt. 63, 70, 72 e 73 delle presenti NTA.

3. I principali interventi strutturali preliminarmente individuati nel PS - fatte salve verifiche di fattibilità di maggior dettaglio in RU ove, fermi restando gli obiettivi di sicurezza, saranno possibili interventi alternativi e/o integrativi - suddivisi per comprensorio di beneficio e di cui alle Tavv. serie PI05, sono (con codifica in corsivo quelli a priorità più elevata):

Chiusi Scalo

sx T. Montelungo

- adeguamento dimensionale della dorsale lungo T. Montelungo di via della Fontina-via Giacosa, con eventuale vasca volano a monte o valle di via Oslavia e recapito in area strutturata allagabile (uso promiscuo) lungo T. Montelungo [sottosistemi fognari 02A÷F] [*CSi*]
- adeguamenti dimensionali dei collettori principali di via Giacosa e Poggio Gallina [sottosistemi fognari 02C/E] [CSii]
- [eventuale] sconnessione dal tombamento del F.so Palazzuolo e nuova immissione nel T. Montelungo [sottosistema fognario 01A] [CSiii]

dx T. Montelungo

- sconnessione della dorsale di via Oslavia dalla rete di p.za Dante e realizzazione di nuovo collettore sino al più scarico dei due tombini ferroviari di fronte all'ex campo sportivo [sottosistemi fognari 05A/C] [*CDi*]
- realizzazione di vasca volano sotterranea in area di sedime ex campo sportivo corredata di sollevamento meccanico [CDiiA] o prolungamento del collettore di cui sopra, realizzazione di nuovo tombino ferroviario e strutturazione ad area normalmente allagabile a valle [sottosistemi fognari 05A/C e 06B] [CDiiB]
- sconnessione di parte del collettore di via Manzoni dal nodo di sottopasso di via Cassia Aurelia ed allacciamento all'attraversamento più a nord su via Fucini [sottosistemi fognari 03A e 05/A] [*CDiii*]
- adduzione del tombino ferroviario di via Fucini su area contermine da strutturare a normalmente allagabile [sottosistemi fognari 03A e 05/A] [CDiv] adeguamento dimensionale della condotta su via Cassia Aurelia e inserimento di clapet allo scarico nel C.le Chianetta [sottosistemi fognari 05A] [CDv]
- [eventuale] vasca volano sotterranea in area parcheggio stazione, equipaggiata di sollevamento meccanico [sottosistemi fognari 05A] [CDvi]

Le Biffe

sx F.so Tarantello

- sconnessione del collettore di via F.lli Bandiera da via Saffi, realizzazione di nuova condotta lungo S.P. n. 321-via delle Piogge e strutturazione a vasca volano a cielo aperto dell'area residuale adiacente il rilevato ferroviario [sottosistemi fognari 06A÷C] [*BSi*]

dx F.so Tarantello

- sconnessione del sottosistema fognario 10A dall'adduzione al F.so Cardete e realizzazione di nuovo attraversamento della S.P. n. 49 con recapito nel F.so Tombarelle via fosso di guardia ferroviario e/o strutturazione ad area normalmente allagata della fascia comunale adiacente la S.P. a scolo controllato nel F.so Tombarelle [sottosistemi fognari 10A/B e 11A] [*BDi*]
- controllo degli apporti solidi ai tombini di attraversamento della S.P. n. 321 e [eventuale] adduzione unica alla dorsale nord del sottosistema fognario 10A [BDii]
- risagomatura del F.so Tombarelle [sottosistema fognario 11B] [BI07]
- [eventuale] canale di gronda a monte della S.P. n. 321 di intercettazione di parte delle acque di versante attualmente immesse in fognatura, con recapito nel F.so Cardete [sottosistemi fognari 09A e 10A] [Bdiii]
- [eventuale] inserimento di clapet nelle condotte di recapito nel F.so Tarantello [sottosistemi fognari 07A e 08A] [BDiv]

Capo II. Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio

Art. 135. Il "Progetto Reti Ecologiche "

1. Il PS promuove il "Progetto Reti Ecologiche" da attuarsi sull'intero territorio comunale, anche in coordinamento con gli altri comuni della Val di Chiana ed in coerenza con la D.G.R. 1148/2002.
2. Costituiscono elementi essenziali per il "Progetto Reti Ecologiche" le invarianti di cui agli artt. da 38 a 40 delle presenti NTA.
3. Il "Progetto Reti Ecologiche" assicura in particolare:
   - la tutela degli habitat vulnerabili e/o rari;
   - la tutela della funzionalità degli habitat naturali presenti;
   - la tutela della connettività ambientale sia attraverso corridoi continui che con elementi isolati di connessione (*stepping stones*);
   - l'organizzazione di spazi per attività ricreative e sportive all'aria aperta;
   - l'organizzazione di sentieri e percorsi sia per fini escursionistici che per didattica ambientale, anche con riferimento alle aree di rilevanza archeologica indicate nella Tav. PS04.

Art. 136. Verde urbano e territoriale

1. Il PS assicura una configurazione sistemica al verde urbano e territoriale, in particolare curando le relazioni tra i corridoi con maggiore naturalità (reticolo idrografico, vegetazione ripariale) ed i parchi urbani e territoriali eventualmente attraversati.
2. Il PS di Chiusi inscrive il disegno del verde urbano e territoriale nel quadro più ampio della rete ecologica territoriale, perseguendo la continuità biologica tra le aree verdi urbane ed i serbatoi di naturalità costituiti dalla rete ecologica stessa.
3. Sono componenti di questo disegno:
   - le aree verdi urbane esistenti o di progetto, costituite da parchi, giardini e spazi verdi pubblici esistenti o in via di realizzazione, concorrenti al soddisfacimento degli standard urbanistici ex D.M. 1444/68;
   - le fasce di rispetto stradale in ambito periurbano;
   - le propaggini della rete ecologica territoriale che lambiscono o attraversano i centri urbani (aree incolte, aree in attesa di trasformazione, aree dismesse, ecc.);
   - le aree verdi private;
   - i tessuti agrari del promiscuo che fanno da cornice agli insediamenti urbani di Chiusi (le zone A1 di cui all'art. 100 delle presenti NTA).

Art. 137. I progetti di riqualificazione e del paesaggio

1. Il PS di Chiusi intende sperimentare la tutela attiva del paesaggio redigendo in aree particolarmente significative del territorio comunale specifici "Progetti di riqualificazione del paesaggio"
2. Sono individuate come aree prioritarie, da delimitare in dettaglio nel RU:
   - l'ANPIL del lago di Chiusi;
   - il paesaggio di pianura delle bonifiche leopoldine;
   - le aree produttive de "Le Biffe";
   - le aree gravemente compromesse o degradate individuate dal PIT.
3. Nei progetti di rinaturalizzazione o di gestione paesaggistica finalizzati all'incremento delle formazioni boschive, o comunque di ripristino del manto vegetale, sono da assumersi come riferimenti la Tav. PS02 "Unità territoriali di paesaggio" e gli "Studi di Ecologia Vegetale ed Ecologia del Paesaggio" del QC.

Capo III. Le strategie di governo per le aree agricole

Art. 138. Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole

1. In applicazione dei criteri definiti nell'art. 40 della l.reg. Toscana n. 1/2005, il territorio rurale del comune di Chiusi, così come definito nell'art. 16 delle presenti NTA è classificato nella sua interezza "a prevalente funzione agricola" e viene disciplinato in coerenza con la disciplina di cui al titolo IV, capo III della l.reg. Toscana n. 1/2005 e relativo regolamento di attuazione approvato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, nonché con la disciplina del PTC.
2. Nel territorio rurale è vietata la costruzione di parcheggi sotterranei, ad esclusione di quelli realizzati in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota.
3. Nel territorio rurale è vietata la realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, ai sensi della l.reg. n. 42/2000 con s.m., mentre è consentita ed incentivata l'attività agrituristica ai sensi della l.reg. n. 30/2003 con s.m..
4. Al fine di riqualificare il paesaggio del territorio aperto, Il RU disciplina le procedure e modalità per il trasferimento in ambito urbano delle SUL degli edifici a destinazione diversa da quella agricola presenti nel territorio rurale.

Art. 139. Criteri per la redazione dei PMAA

1. I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:
   - la normativa regionale e provinciale in materia;;
   - la disciplina del presente PS e le successive specificazioni contenute nel RU;
   - le indicazioni contenute nel Regolamento di gestione dell'ANPIL "Lago di Chiusi" nonché alla disciplina di cui agli artt. 39, 47 e 53 delle presenti NTA.
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 dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando l'Unità di paesaggio 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 e la disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando quelle inerenti la o le l'Unità di paesaggio in cui ricade l'azienda proponente.
5. Le modalità di trasformazione degli assetti colturali terranno conto della disciplina delle forme del paesaggio agrario di cui alla Sezione III dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio nonché delle prescrizioni di cui agli artt. 57 e 72. 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 QC, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi del PS.
6. In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di una Unità di paesaggio di cui all'art. 90 delle presenti NTA, 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.
7. In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate dallo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio per ciascuna Unità territoriale di paesaggio, sono considerati anche i seguenti interventi:
   - la 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;

- la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

8. In applicazione dell'art. 42 della l.reg. Toscana n. 1/2005 il RU disciplina i casi in cui il PMAA ha valore di piano attuativo.

Art. 140. Residenze rurali ed annessi agricoli di nuova realizzazione: prescrizioni per il RU

1. Il RU disciplina la collocazione e il dimensionamento di nuove residenze rurali e di nuovi annessi agricoli richiesti tramite PMAA nel rispetto dei seguenti criteri:
   - la collocazione dei nuovi edifici non deve interferire fisicamente o percettivamente con BSA, elementi significativi di resede quali giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie;
   - collocazione all'esterno dei "terrazzamenti e ciglionamenti" indicati nella tavola PS03;
   - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative (almeno tre), basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
   - previsione di misure di mitigazione di eventuali impatti visivi;
   - privilegiare 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;
   - adottare 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;
2. Le sistemazioni esterne devono tener conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente ed utilizzano essenze locali per siepi, filari, pergolati;
3. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.
4. Il RU disciplina le caratteristiche edilizie degli annessi agricoli di nuova costruzione tenendo conto delle seguenti prescrizioni:
   - altezza massima di 4 m. in gronda, salvo imperativi tecnici da dimostrare in sede di PMAA
   - coperture inclinate a 1 o 2 falde
   - limitazione degli sbancamenti e dei movimenti di terra
   - altezza del davanzale delle finestre pari o superiore a 1,60 m.
5. Il RU disciplina le caratteristiche edilizie delle residenze di nuova costruzione 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 oggetto, copertura a falda in latrerizio con esclusione di terrazze a tasca e finestre a raso
   - finiture facciate in intonaco o muratura a vista.
6. Nella realizzazione di nuove cantine è da verificare attentamente l'inserimento ambientale dei nuovi assetti morfologici, perseguendo l'armonia tra volumetrie interrate, superfici di servizio e contesto paesaggistico, limitando all'indispensabile l'apertura di nuovi fronti di costruito, soprattutto se collocati in posizione di elevata visibilità. Dovrà inoltre essere posta attenzione alla dimensione e alle finiture degli spazi esterni: superfici di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio, privilegiando, ove possibile, l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo strettamente necessario al sistema produttivo aziendale e utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale.

Art. 141. Mutamento d'uso di edifici: prescrizioni per il RU

1. Negli edifici del territorio rurale valutati nel censimento dei BSA di valore architettonico "eccezionale/monumentale" o "buono", compresi gli annessi agricoli, il RU, salvo casi motivati, limita alle fattispecie del restauro e risanamento conservativo le trasformazioni associate al mutamento della destinazione d'uso.

2. Il RU esclude 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.

Art. 142. Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA del territorio rurale

1. Il PS riconferma le perimetrazioni delle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA del territorio aperto individuati dal PTCP, riportandole nella Tav. PS02.
2. In applicazione della disciplina del PTC, nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA indicate nella Tav. PS02, le forme di nuova edificazione sono limitate a quelle indicate dai successivi commi.
3. Nelle aree di pertinenza degli aggregati o dei BSA è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.
4. I nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato nel rispetto delle indicazioni contenute nel precedente art. 140.
5. Fino alla approvazione del RU, la realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori (piscine, tettoie) e di aree di parcheggio, commisurate alle reali esigenze e comunque da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri degli edifici e dei materiali da utilizzare.

Capo IV. Le strategie per l'evoluzione della città e degli insediamenti

Art. 143. Individuazione e delimitazione delle UTOE e prescrizioni specifiche per singole UTOE

1. Il PS imposta la strategia per l'evoluzione della città e degli insediamenti assumendo come riferimento le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) indicate nella Tav. PS06, così denominate:

   UTOE 1: Chiusi città

   UTOE 2: Propaggini di Chiusi città

   UTOE 3: Santa Caterina -Poggio Gallina

   UTOE 4: Chiusi scalo

   UTOE 5: La Boncia

   UTOE 6: Porto di mezzo

   UTOE 7: Asse produttivo Colmatone-Le Biffe

   UTOE 8: Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino

   UTOE 9: Montallese

   UTOE 10: Insediamento rurale diffuso

2. Il quadro complessivo delle trasformazioni massime programmate dal PS per l'evoluzione della città e degli insediamenti, secondo le categorie di intervento, REU (recupero edilizio e recupero urbanistico), NI (nuovo impegno di suolo) e NU (nuova urbanizzazione) definite all'art. 17 delle presenti Norme, è contenuto nella tabella "PS di Chiusi: dimensionamento complessivo delle UTOE" contenuta nelle presenti NTA.

3. Nei volumi complessivi previsti sono esclusi quelli da riservare a servizi di base, computati come superfici fondiarie minime nell'individuazione degli standard urbanistici di PS, nonché quelli dedicati ai cambi di destinazione d'uso diversi dalla residenza, le cui dimensioni massime sono indicate nella tabella seguente:

TABELLA CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

		Residenziale (art.7 lett. a)	*Esercizi commerciali di vicinato* (art.7 lett. a)	*Industriale - Artigianale* (art.7 lett. b)	*Commerciale medie strutture di vendita* (art.7 lett. c)	*Commerciale grandi strutture di vendita* (art.7 lett. d)	*Turistico-Ricettivo-Congressuale* (art.7 lett. e)	*Direzionale-Terziario-Servizi privati* (art.7 lett. f)	*Agricolo e funzioni connesse* (art.7 lett. g)
UTOE	SUL								
1	mq	2.758	1.000	---	---	---	4.000	1.111	---
2	mq	1.000	500	---	---	---	---	1.000	---
3	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
4	mq	1.000	2.000	---	---	---	---	2.000	---
5	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
6	mq	500	500	---	---	---	---	1.000	---
7	mq	---	---	---	---	---	---	2.000	---
8	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
9	mq	500	1.000	---	---	---	---	500	---
10	mq	4.545	3.340	---	---	---	---	1.250	---
TOTALI	mq	**10.303**	**9.840**	**0**	**0**	**0**	**4.000**	**11.861**	**0**
	abitanti	**262**							
	alloggi	**114**							

4. Il dettaglio delle trasformazioni programmate per ciascuna UTOE è contenuto nell'art. 156.

5. Le trasformazioni massime ammissibili in ciascuna UTOE debbono rispettare i limiti indicati sia in termini di metri cubi che di SUL; il raggiungimento, in ogni singola UTOE, delle dimensioni massime ammissibili in termini di SUL comporta pertanto l'annullamento delle previsioni residue in termini di metri cubi e viceversa.

6. Nella UTOE 8 le nuove edificazioni rispettano i seguenti criteri realizzativi, da specificare ulteriormente nel RU:

   - minimizzazione delle restrizioni delle visuali trasversali;
   - minimizzazione, nelle situazioni di versante, degli sbancamenti a valle e a monte nonchè della viabilità di accesso ai garages e ai locali interrati posti a valle dell'edificio;
   - realizzazione degli eventuali muri di contenimento con pietra a vista e con altezza massima di 2 m;
   - interposizione, tra l'area edificata e il paesaggio agrario a valle, di una fascia di oliveto o comunque arborata dello spessore minimo di 15 m.

Art. 144. Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali

1. Il PS individua in 253.124 mc, corrispondenti a 76.704 mq di SUL, la dimensione massima degli interventi di RUE (recupero urbanistico ed edilizio), NI (nuovo impegno di suolo) e NU (nuova urbanizzazione) realizzabili per edilizia abitativa, comprensiva dell'edilizia speciale, dei volumi necessari agli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita), dei mutamenti d'uso e delle residenze rurali realizzabili tramite PMAA. Tali volumi sono destinati ad ospitare una popolazione aggiuntiva di 1.948 abitanti teorici.

   Si intendono, per "edilizia speciale", abitazioni collettive, quali case per anziani, case per artigiani annesse al laboratorio, studentati, convitti, conventi, collegi

2. Gli alloggi previsti sono pari a 846 unità, delle quali:

   - 377 da realizzare attraverso operazioni di REU e mutamenti d'uso
   - 152 da realizzarsi in regime di NI
   - 316 da realizzare in seguito a nuove urbanizzazioni.

3. Il RU disciplina e localizza le previsioni residenziali di cui sopra, nonché le quantità da destinare a funzioni commerciali di vicinato.

4. Il RU individua gli interventi di edilizia residenziale, da realizzare con piano attuativo o PCI, la cui attuazione è subordinata alla cessione, da parte del promotore, di una quota di suoli alla amministrazione comunale da destinare alla costruzione di residenze con finalità sociali.

Art. 145. Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi

1. Il PS, individua in 552.792 mc, corrispondenti a 75.661 mq di SUL la dimensione massima degli interventi realizzabili per attività artigianali e industriali produttive, suddivisi in REU (16.170 mq di SUL), NI (46.326 mq di SUL) e NU (13.165 mq di SUL).
2. Si intendono, per attività produttive: l'artigianato produttivo e di servizio, l'industria, eventuali alloggi per il custode/gestore e la sua famiglia (max un alloggio per unità produttiva), depositi e magazzini, anche relativi a centri produttivi e di servizio consortili legati alle produzioni agro-alimentari; è possibile destinare una quota dei volumi previsti alla commercializzazione diretta delle produzioni che in essi si svolgono.
3. Il RU indica gli insediamenti produttivi di NU da realizzarsi con piano attuativo, la cui approvazione è subordinata alla verifica della adeguatezza delle infrastrutture viarie e ciclo-pedonali di progetto rispetto alle previsioni del PS che ne interessano il contesto, nonché ad una puntuale verifica degli impatti dei nuovi edifici sul paesaggio che assuma come riferimento lo *Statuto degli ecosistemi e del paesaggio* e che preveda, all'occorrenza, prescrizioni in merito alla scelta di materiali e tipologie costruttive e alla modulazione dell'articolazione e dell'altezza dei volumi.

Art. 146. Quantificazione delle previsioni per attività commerciali di medie strutture di vendita

1. Il PS individua in 140.924 mc, corrispondenti 31.317 mq di SUL, le dimensioni massime degli interventi per commerciale media distribuzione e servizi privati.
2. Gli interventi sono articolati in:
   - 61.974 mc, corrispondenti a 13.772 mq di SUL, da realizzarsi in regime di REU;
   - 52.114 mc, corrispondenti a 11.581 mq di SUL, da realizzarsi in regime di NI;
   - 26.837 mc, corrispondenti a 5.964 mq di SUL, da realizzarsi in regime di NU.
3. Gli interventi di cui al presente articolo rispettano per i parcheggi la disciplina regionale in materia urbanistica commerciale.
4. La programmazione delle medie strutture di vendita contenuta nel RU è subordinata alle procedure di concertazione disciplinate dall'art. 25 del PTCP di Siena.

Art. 147. Quantificazione delle attività commerciali di grande distribuzione

1. Il PS prevede 20.250 mc, corrispondenti a 4.500mq di SUL, da destinarsi ad attività commerciali di grande distribuzione, da realizzarsi interamente in regime di RUE e con cambio di destinazione d'uso di strutture commerciali esistenti in attuazione della normativa regionale.
2. Le previsioni di cui al presente articolo sono da confermare con accordo di pianificazione.

Art. 148. Quantificazione delle attività direzionali, terziarie e servizi privati

1. Il PS individua in 165.656 mc, corrispondenti a 36.762 mq di SUL, le dimensioni massime per attività direzionali, terziarie e inerenti servizi privati, da realizzarsi in regime di REU (19.340 mq di SUL), di NI (12.188 mq di SUL) e di NU (5.235 mq di SUL)
2. Si intendono per attività direzionali e terziarie sia quelle di natura pubblica che privata.

Art. 149. Quantificazione delle previsioni per attività turistico ricettive e congressuali

1. Il PS individua in 54.000 mc, corrispondenti a 12.000 mq di SUL, la dimensione massima degli interventi per attività turistico ricettive e congressuali, da realizzarsi in regime di REU (4.000 mq di SUL), di NI (1.333 mq di SUL) e di NU (6.667 mq di SUL).
2. Si intendono, per attività ricettive: strutture alberghiere (alberghi, ostelli, *residences*, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) e altre attrezzature turistico-ricettive (campeggi, aree di sosta attrezzate per *camper*).

PS di Chiusi: dimensionamento complessivo delle UTOE

		Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)				Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)		Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)		Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)		Turistico-Ricettivo-Congressuale (art.7 lett. e)		Direzionale-Terziario-Servizi privati (art.7 lett. f)		Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	
		VOL	SUL	AB	ALL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL
		mc	mq	n°	n°	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq
UTOE 1 CHIUSI CITTA'	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	1.000	---	---	---		---	---	---		---		---		---	
	Recupero	9.100	2.758	70	30	0	0	0	0	0	0	18.000	4.000	5.000	1.111	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 1	9.100	2.758	70	30	0	0	0	0	0	0	18.000	4.000	5.000	1.111	0	0
UTOE 2 PROPAGGINI DI CHIUSI CITTA'	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	3.300	1.000	25	11	0	0	0	0	0	0	0	0	4.500	1.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	10.139	3.072	78	34	3.500	467	1.500	333	0	0	0	0	1.400	311	0	0
	Nuova urbanizzazione	8.500	2.576	66	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 2	21.939	6.648	169	73	3.500	467	1.500	333	0	0	0	0	5.900	1.311	0	0
UTOE 3 S.CATERINA-POGGIO GALLINA	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	3.000	909	23	10	0	0	0	0	0	0	0	0	18.000	2.700	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.500	1.667	0	0
	Nuova urbanizzazione	30.000	9.091	231	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 3	33.000	10.000	254	110	0	0	0	0	0	0	0	0	25.500	4.367	0	0
UTOE 4 CHIUSI SCALO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	6.600	2.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	68.047	20.620	523	228	0	0	20.000	4.444	0	0	0	0	25.414	5.648	0	0
	Nuovo impegno suolo	3.555	1.077	27	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 4	71.602	21.697	550	240	0	0	20.000	4.444	0	0	0	0	25.414	5.648	0	0
UTOE 5 LA BONCIA	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.500	1.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	26.110	3.481	11.190	2.487	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 5	0	0	0	0	26.110	3.481	11.190	2.487	0	0	0	0	4.500	1.000	0	0
UTOE 6 PORTO DI MEZZO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	10.080	3.055	78	34	0	0	0	0	0	0	0	0	11.220	2.493	0	0
	Nuovo impegno suolo	20.432	6.191	157	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	16.500	5.000	127	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 6	47.012	14.246	362	157	0	0	0	0	0	0	0	0	11.220	2.493	0	0
UTOE 7 ASSE COLMATONE-I	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	0	0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	121.272	16.170	41.974	9.327	0	0	0	0	9.000	2.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	254.905	33.987	24.245	5.388	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	70.000	9.333	20.000	4.444	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 7	0	0	0	0	446.177	59.490	86.219	19.160	0	0	0	0	9.000	2.000	0	0
UTOE 8 MACCIANO-QUERCE AL PINO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	0	0	0	0	20.250	4.500	0	0	11.250	2.500	0	0
	Nuovo impegno suolo	1.500	455	12	5	2.100	280	900	200	0	0	6.000	1.333	30.800	6.844	0	0
	Nuova urbanizzazione	13.500	4.091	104	45	5.000	667	0	0	0	0	30.000	6.667	19.000	4.222	0	0
	TOTALE UTOE 8	15.000	4.545	115	50	7.100	947	900	200	20.250	4.500	36.000	8.000	61.050	13.567	0	0
UTOE 9 MONTALLESE	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	1.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	4.266	1.293	33	14	0	0	0	0	0	0	0	0	3.994	888	0	0
	Nuovo impegno suolo	945	286	7	3	39.663	6.610	14.279	3.173	0	0	0	0	9.519	2.115	0	0
	Nuova urbanizzazione	26.261	7.958	202	88	18.993	3.165	6.837	1.519	0	0	0	0	4.558	1.013	0	0
	TOTALE UTOE 9	31.472	9.537	242	105	58.655	9.776	21.116	4.692	0	0	0	0	18.071	4.016	0	0
UTOE 10 INSEDIAMENTO RURALE DIFFUSO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	11.022	3.340	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	15.000	4.545	115	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuovo impegno suolo	9.000	2.727	69	30	11.250	1.500	0	0	0	0	0	0	5.000	1.250	60.000	12.000
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE UTOE 10	24.000	7.273	185	80	11.250	1.500	0	0	0	0	0	0	5.000	1.250	60.000	12.000

		Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)				Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)		Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)		Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)		Turistico-Ricettivo-Congressuale (art.7 lett. e)		Direzionale-Terziario-Servizi privati (art.7 lett. f)		Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	
		VOL	SUL	AB	ALL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL
		mc	mq	n°	n°	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq
TOTALE UTOE COMUNE CHIUSI	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	32.472	9.840	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	112.793	34.180	868	377	121.272	16.170	61.974	13.772	20.250	4.500	18.000	4.000	92.878	19.340	0	0
	Nuovo impegno suolo	45.571	13.809	351	152	337.528	46.326	52.114	11.581	0	0	6.000	1.333	49.219	12.188	60.000	12.000
	Nuova urbanizzazione	94.761	28.715	729	316	93.993	13.165	26.837	5.964	0	0	30.000	6.667	23.558	5.235	0	0
	TOTALE DIMENSIONAMENTO	253.124	76.704	1.948	846	552.792	75.661	140.924	31.317	20.250	4.500	54.000	12.000	165.656	36.762	60.000	12.000

Art. 150. Quantificazione delle previsioni per attività agricole e funzioni connesse e complementari

1. Il PS individua in 60.000 mc, corrispondenti a 12.000 mq di SUL, le dimensioni massime degli interventi inerenti le attività agricole e le funzioni connesse e complementari, da realizzarsi in regime di NI.
2. Le trasformazioni di cui al presente articolo comprendono annessi agricoli e strutture dedicate all'agriturismo così come disciplinate dalla LR Toscana 30/2003 e successive modif. e integr.

Art. 151. Coordinamento e programmazione degli interventi di particolare rilevanza: le Aree di Trasformazione Integrata

1. L'attuazione di trasformazioni urbanistiche di particolare rilevanza è affidata all'intesa tra soggetti pubblici e privati che il RU provvede a definire attraverso l'inserimento in Aree di Trasformazione Integrata (ATI), anche da realizzarsi attraverso Piani Complessi di Intervento (PCI) di cui all'art. 57 della l.reg. Toscana n. 1/2005 oppure attraverso piani attuativi.
2. La realizzazione di tali interventi è coordinata in particolare con la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a garantire la qualità della vita urbana.
3. Il RU stabilisce l'esatto perimetro delle Aree di Trasformazione Integrata e definisce, per ciascuna di esse, la ripartizione interna dei volumi previsti per le diverse funzioni, nonché la giacitura e le caratteristiche planovolumentriche dei nuovi volumi realizzabili.
4. Nelle aree individuate come ATI sono da prevedersi, ove possibile forme di convenzionamento che assicurino la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e di residenze a basso costo.
5. Il RU disciplina la realizzazione di medie strutture commerciali sulla base delle prescrizioni di cui all'art. 15 del PIT, declinate dal PS nei seguenti criteri:
   - considerazione dei costi derivanti dalle opere di messa in sicurezza idraulica;
   - idoneità delle infrastrutture per l'accessibilità, valutate anche in base alle caratteristiche del contesto interessato;
   - effetti positivi di riqualificazione in apporto al contesto interessato, anche in termini di paesaggio urbano;
   - presenza di effetti sinergici di inquinamento atmosferico ed acustico;
   - presenza di aree di elevata qualità ambientale.

Art. 152. Misure di tutela per le aree archeologiche

1. Il PS ed il RU assicurano la inedificabilità delle aree soggette a vincolo archeologico così come riportate nella Tav PS01.
2. Nelle aree di rilievo storico-archeologico di maggiore interesse così come individuate e perimetrate nella Tav. PS01, l'avvio di trasformazioni edilizie ed urbanistiche che comportino scavi è subordinato alla effettuazione di indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.
3. Per assicurare operatività alle prescrizioni di cui al co. 2 l'Amministrazione comunale stabilisce idonee forme di collaborazione con la Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana.
4. Il RU definisce la disciplina precauzionale da applicare, in caso di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, alle diverse tipologie di aree di interesse archeologico, previa redazione – in sede di Quadro Conoscitivo del RU stesso ed in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – di una specifica schedatura dei gradi di rischio archeologico presenti sul territorio.

Art. 153. Utilizzazione di indicatori quantitativi per il verde urbano da prevedere nelle trasformazioni urbane integrate

1. Al fine di stabilire le quantità di verde urbano di cui all'art. 136, il RU utilizza l'indice COSV (Coefficiente di Occupazione dello Spazio del verde) calcolato come segue:

$$COSV = \frac{(H \times S) + (H1 \times S1)}{\text{Superficie territoriale}}$$

dove

H = Altezza degli alberi in condizioni di maturità (20 anni)

S = Superficie occupata dalla chioma degli alberi

H_1 = Altezza virtuale erba (10 cm)

S_2 = Superficie occupata dalle aiuole.

Capo V. Le strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti

Art. 154. Interventi sul sistema dell'accessibilità e della sosta

1. Il PS individua come interventi prioritari per l'adeguamento della mobilità gli interventi indicati nella tav. PS05.
2. Le nuove strade con tracciato extraurbano saranno dotate di *una fascia di ambientazione* della larghezza di 10/15 m per parte, che sarà utilizzata verso nord per coltivazioni legnose (al fine di inserirla meglio nel paesaggio agrario) e per ridurre, anche attraverso la modellazione del suolo (duna antirumore), l'impatto acustico sulle residenze più vicine.
3. IL RU individua le parti dell'insediamento in cui le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dovranno prevedere dotazioni aggiuntive di parcheggi al fine di attenuare criticità pregresse.

TITOLO II. LE TRASFORMAZIONI NEI PROGETTI DELLE UTOE

Art. 155. Dotazioni minime di servizi nelle UTOE e limiti dimensionali delle mutazioni d'uso

1. Il PS assume le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) individuate all'art. 143 e delimitate nella Tav. PS06 quali ambiti di riferimento per assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.
2. Nel complesso delle UTOE è assicurata una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, nella misura minima di 18 mq per abitante, come stabilito dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
3. Per le UTOE interessate da insediamenti industriali e artigianali, si assicura una dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, così come stabilito dall'art. 5 co. 1 del DM n. 1444/1968.
4. Per le UTOE interessate da insediamenti a carattere produttivo e di servizio privato, si assicura una dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in misura dell'80% della SLP degli edifici previsti, così come stabilito dall'art. 5 co. 2 del D.M. n. 1444/1968.
5. Per la UTOE 10 *Territorio rurale*, caratterizzata da ridotta compagine demografica e da una bassa densità abitativa, gli standard urbanistici saranno prevalentemente garantiti nelle rimanenti UTOE.
6. Attesa la ridotta dimensione demografica del comune, le attrezzature per l'istruzione presenti nelle UTOE n. 1 e 4 sono da intendersi a servizio dell'intero territorio comunale.
7. Le tabelle seguenti evidenziano il confronto tra le dotazioni attuali di standard e quelle minime di previsione del PS, unitamente all'incremento virtuale di abitanti e di famiglie stimato.

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	109.348	12,33	3.896	2	113.244	10,47
Servizi per l'istruzione	25.438	2,87	8.766	4,5	34.204	3,16
Parcheggi	112.361	12,67	4.870	2,5	117.231	10,84
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	311.523	35,12	17.532	9	329.055	30,42
Totale Standards	**558.670**	**62,99**	**35.064**	**18**	**593.734**	**54,89**

Unità Funzionali	ST (mq)	Abitanti 2008	Famiglie 2008	Abitanti previsti aggiuntivi	Famiglie previste aggiuntive	Abitanti totali	Famiglie totali
1.Chiusi Città	156.658,06	905	428	70	30	975	458
2.Propaggini di Chiusi Città	815.354,96	1.985	882	169	73	2.154	955
3.Santa Caterina - Poggio Gallina	317.161,63	619	249	254	110	873	359
4. Chiusi Scalo	437.132,97	2.665	1.164	550	240	3.215	1.404
5. La Boncia	205.537,44	151	54	0	0	151	54
6. Porto di mezzo	337.827,63	927	377	362	157	1.289	534
7.Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	1.751.844,80	76	27	0	0	76	27
8. Macciano - Poggio Olivo-Querce al Pino	1.009.654,38	574	256	115	50	689	306
9. Montallese	733.593,76	535	225	242	105	777	330
10. Insediamento rurale diffuso	52.303.682,51	432	199	185	80	617	279
TOTALE COMUNE	**58.068.448,15**	**8.869**	**3.861**	**1.948**	**846**	**10.817**	**4.707**

8. Nel periodo di vigenza del PS i cambi di destinazione verso le diverse funzioni assunte nel dimensionamento del piano sono consentite fino al raggiungimento delle soglie massime cumulative indicate nella tabella seguente:

TABELLA CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

		Residenziale (art.7 lett. a)	*Esercizi commerciali di vicinato* (art.7 lett. a)	*Industriale - Artigianale* (art.7 lett. b)	*Commerciale medie strutture di vendita* (art.7 lett. c)	*Commerciale grandi strutture di vendita* (art.7 lett. d)	*Turistico-Ricettivo-Congressuale* (art.7 lett. e)	*Direzionale-Terziario-Servizi privati* (art.7 lett. f)	*Agricolo e funzioni connesse* (art.7 lett. g)
UTOE	SUL								
1	mq	2.758	1.000	---	---	---	4.000	1.111	---
2	mq	1.000	500	---	---	---	---	1.000	---
3	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
4	mq	1.000	2.000	---	---	---	---	2.000	---
5	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
6	mq	500	500	---	---	---	---	1.000	---
7	mq	---	---	---	---	---	---	2.000	---
8	mq	---	500	---	---	---	---	1.000	---
9	mq	500	1.000	---	---	---	---	500	---
10	mq	4.545	3.340	---	---	---	---	1.250	---
TOTALI	mq	**10.303**	**9.840**	**0**	**0**	**0**	**4.000**	**11.861**	**0**
	abitanti	**262**							
	alloggi	**114**							

Art. 156. Strategie di sviluppo delle UTOE

1. La descrizione delle strategie di sviluppo che il PS assume per ciascuna UTOE, comprensiva della determinazione qualitativa e quantitativa delle trasformazioni ammissibili, è contenuta nelle schede di seguito riportate.

UTOE N. 1 – CHIUSI CITTA'

DESCRIZIONE

L' UTOE del Centro Storico comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata. Il Centro storico di Chiusi costituisce il luogo rappresentativo dell'insieme delle identità e delle funzioni espresse dalla comunità chiusina. Inoltre, per alti valori storico-urbanistici che lo connotano, l'intero centro storico è stato individuato dal presente PS come "Invariante strutturale".

La UTOE 1 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.104 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS sviluppa in chiave progettuale gli obiettivi indicati dallo Statuto della città e degli insediamenti ed in particolare:

a) conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, congiuntamente alle relazioni percettive con il suo contesto rurale e paesaggistico;

b) aumentare la qualità insediativa attraverso il recupero degli edifici sottoutilizzati e favorendo l'incremento della presenza di residenti stabili;

c) rafforzare il ruolo del Museo nazionale Etrusco, legandolo ad un più ampio progetto di promozione delle attività culturali ed espositive;

d) favorire sia l'insediamento di nuove funzioni terziarie e di servizio alla residenza, sia di nuove funzioni ricettive , sostenendo la diversificazione delle attività economiche di qualità nel tessuto storico;

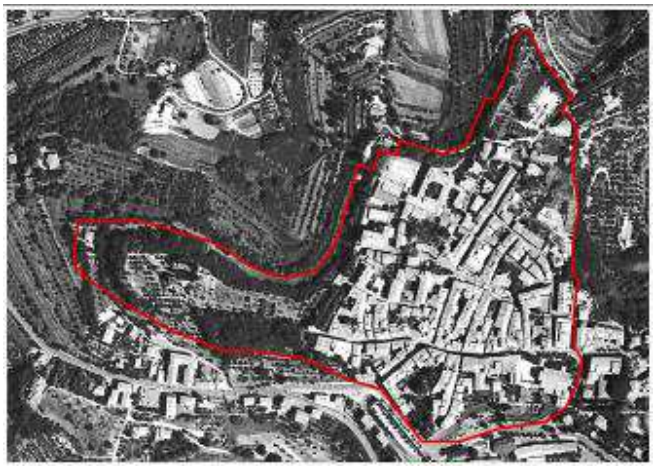
e) proseguire nella politica della pedonalizzazione delle strade e piazze di maggior pregio;

f) incrementare l'accessibilità al centro storico attraverso la creazione di un sistema di approdi perimetrali dove attestare i flussi veicolari, curandone con particolare attenzione l'inserimento paesaggistico;

g) valorizzare gli spazi pubblici pavimentati, con conservazione della forma, consistenza e carattere;

h) mantenere le superfici a verde (giardini, orti), valorizzandole con interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Nella UTOE 1 *Chiusi Città,* considerando che sono presenti quasi esclusivamente tessuti storici, non viene prevista alcuna nuova edificazione, mentre interventi di un certo rilievo riguardano l'accessibilità e la sosta.

Nel dimensionamento il PS include circa 2.800 mq di SUL per la funzione residenziale, circa 4.000 mq di SUL per attività ricettive e circa 1.100 mq di SUL per direzionale e terziario derivanti da possibili operazioni di recupero e di cambio di destinazione d'uso. La ulteriore possibile affermazione di funzioni di servizio alla residenza viene affidata a mutamenti di destinazione d'uso che saranno disciplinati dal RU e quantificati nel PS per circa 1.000 mq di SUL.

UTOE 1: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	**1.000**	---	---
	Recupero	9.100	**2.758**	70	30
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**	0	0
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**	0	0
	TOTALE	**9.100**	**2.758**	**70**	**30**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	18.000	**4.000**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**18.000**	**4.000**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	5.000	**1.111**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**5.000**	**1.111**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	156.658				Superficie Territoriale	mq	156.658
Abitanti insediati (2008)	n	905	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	70	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	975
N. Famiglie (2008)	n	428	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	30	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	458

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	11.302	12,49	140	2	11.442	11,73
Servizi per l'istruzione	6.000	6,63	315	4,5	6.315	6,48
Parcheggi	10.265	11,34	175	2,5	10.440	10,71
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	1.605	1,77	630	9	2.235	2,29
Totale Standard	**29.172**	**32,23**	**1.260**	**18**	**30.432**	**31,21**

UTOE N. 2 – PROPAGGINI DI CHIUSI CITTA'

DESCRIZIONE

Il Sottosistema delle Propaggini di Chiusi città 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 dipartano dalle sue porte.

La UTOE 2 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art. 105 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) conservare l'impianto urbanistico;

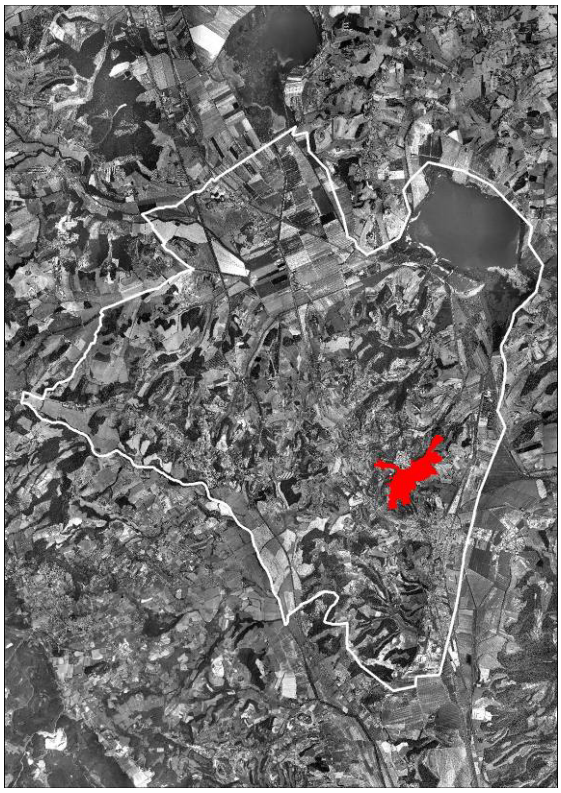
b) sostenere la qualità degli spazi pubblici, anche attraverso il rafforzamento delle piccole *centralit*à urbane esistenti;

c) incrementarle connessioni sia viabili che ciclo-pedonali con le diverse parti del sistema funzionale;

d) evitare i fenomeni della *saldatura* nell'edificato esistente del filamento di Giovancorso;

e) conservare l'impianto urbanistico degli insediamenti di crinale (rione Carducci) evitando aggiunte incoerenti con la morfologia dei luoghi;

f) completare e razionalizzare il reticolo della viabilità minore di Torre del Fornello e arricchire con dotazioni di verde e di centralità urbana gli insediamenti circostanti.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Nella UTOE 2 *Propaggini di Chiusi Città*, il PS conferma alcune previsioni pregresse e nel complesso programma la realizzazione di 73 alloggi, dei quali 28 in regime di nuova edificazione; sono confermati circa 470 mq di SUL di produttivo a completamento di un insediamento esistente, 330 mq di SUL per commerciale, espositivo e servizi privati, e circa 1.310 mq di SUL per funzioni direzionali e servizi privati.

Il PS richiama la necessità di completare la viabilità di collegamento con l'UTOE 1 e le reti in località Torre del Fornello e Poggio Gallina.

UTOE 2: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	**500**	---	---
	Recupero	3.300	**1.000**	25	11
	Nuovo Impegno di suolo	10.139	**3.072**	78	34
	Nuova Urbanizzazione	8.500	**2.576**	65	28
	TOTALE	**21.939**	**6.648**	**169**	**73**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	3.500	**467**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**3.500**	**467**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	1.500	**333**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**1.500**	**333**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo-Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario-Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	4.500	**1.000**		
	Nuovo Impegno di suolo	1.400	**311**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**5.900**	**1.311**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	608.885				Superficie Territoriale	mq	608.885
Abitanti insediati (2008)	n	1.985	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	169	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	2.154
N. Famiglie (2008)	n	882	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	73	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	955

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	17.235	8,68	338	2	17.573	8,16
Servizi per l'istruzione	8.526	4,3	761	4,5	9.287	4,31
Parcheggi	11.811	5,95	422,5	2,5	12.234	5,68
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	13.176	6,64	1.521	9	14.697	6,82
Totale Standard	**50.747**	**25,57**	**3.042**	**18**	**53.789**	**24,97**

UTOE N. 3 – SANTA CATERINA-POGGIO GALLINA

DESCRIZIONE

Il Sottosistema delle di Santa Caterina e Poggio Gallina comprende i rispettivi quartieri cresciuti nel territorio tra Chiusi storica e Chiusi Scalo.

La UTOE 3 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.106 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

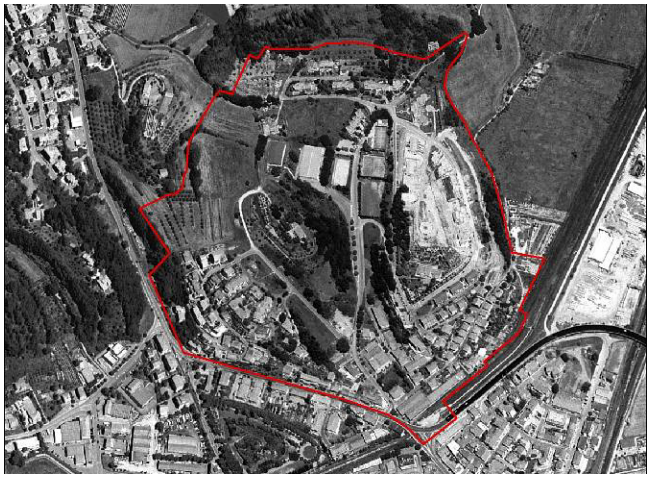
a) consolidare l'insediamento mantenendo la sua caratteristica residenziale;

b) migliorare l'integrazione logistica e l'accessibilità con i sottosistemi insediativi limitrofi, anche attraverso percorsi pedonali e ciclabili;

c) risolvere i problemi pregressi di viabilità minore;

d) curare una maggiore accessibilità e sicurezza di fruizione al polo sportivo.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Nella UTOE 3 *S. Caterina Poggio Gallina*, il PS prevede la edificazione di un massimo di 110 alloggi (254 nuovi abitanti convenzionali); il RU ne determinerà la ripartizione tra edilizia sociale, edilizia libera ed edilizia in autocostruzione. Sono previsti inoltre circa 4.370 mq di SUL per servizi, consistenti in parte nella copertura di una attrezzatura sportiva esistente (Palazzetto dello sport) e nella realizzazione di un edificio per la sede della Contrada.

UTOE 3: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	**500**	---	---
	Recupero	3.000	**909**	23	10
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**	0	0
	Nuova Urbanizzazione	30.000	**9.091**	231	100
	TOTALE	**33.000**	**10.000**	**254**	**110**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	18.000	**2.700**		
	Nuovo Impegno di suolo	7.500	**1.667**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**25.500**	**4.367**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	288.911				Superficie Territoriale	mq	288.911
Abitanti insediati (2008)	n	619	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	254	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	873
N. Famiglie (2008)	n	249	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	110	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	359

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	7.065	11,41	508	2	7.573	8,67
Servizi per l'istruzione	4.587	7,41	1.143	4,5	5.730	6,56
Parcheggi	5.216	8,43	635	2,5	5.851	6,70
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	40.412	65,29	2.286	9	42.698	48,91
Totale Standard	**57.279**	**92,54**	**4.572**	**18**	**61.851**	**70,85**

UTOE N. 4 – CHIUSI SCALO

DESCRIZIONE

Il Sottosistema di Chiusi scalo 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.

La UTOE 4 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.107 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) garantire la persistenza e il consolidamento delle funzioni residenziali, direzionali e commerciali dell'insediamento;

b) promuovere la creazione di una nuova centralità nell'area circostante la ex Fornace di Montorio, caratterizzandola con un insieme complesso di funzioni pubbliche e private e con un adeguato sistema di relazioni con gli insediamenti circostanti;

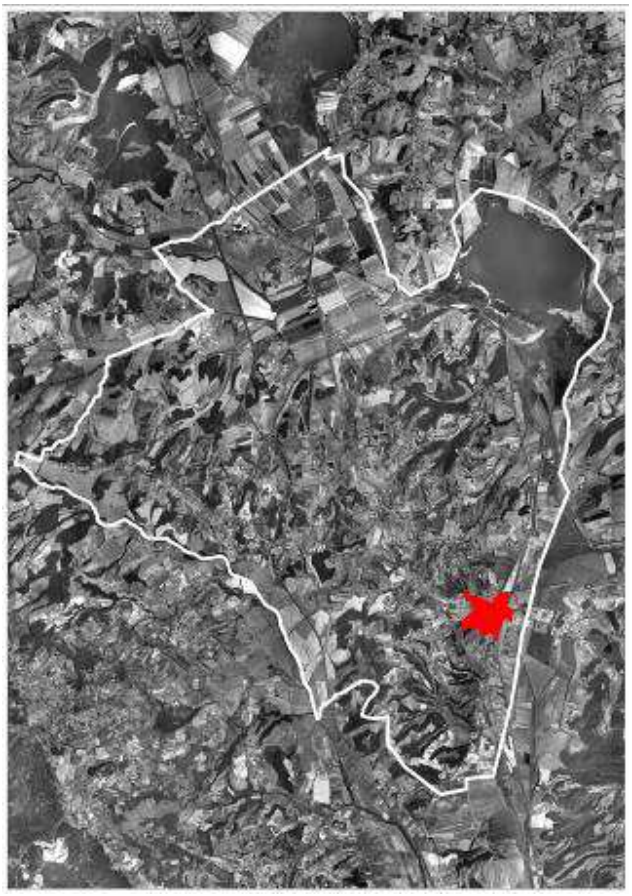
c) conservare l'impianto urbanistico, che pur annoverando la presenza di numerosi elementi dissonanti, è caratterizzato da un tessuto urbano che presenta ancora la persistenza della tessitura delle bonifiche originarie;

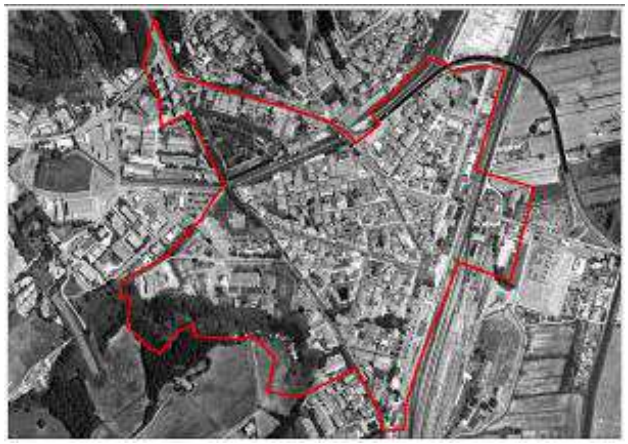
d) migliorare la qualità del tessuto insediativo attraverso il recupero e la riqualificazione di immobili urbani degradati (edifici ed aree);

e) riorganizzare il sistema dell' accessibilità della sosta tenendo presente sia la dimensione territoriale (sosta di lungo termine) sia la dimensione urbana;

f) incrementare la rete delle centralità esistenti attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, innervati nel centro commerciale naturale esistente, superando la cesura costituita dal fosso Montelungo e incrementando l'accessibilità del Parco della Rimembranza;

g) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Nella UTOE 4 *Chiusi Scalo*, il PS prevede soprattutto di portare a completamento le operazioni di recupero edilizio e urbanistico di manufatti e aree degradate in applicazione della normativa regionale e garantendo il rafforzamento degli spazi pubblici nonché la assenza di fenomeni di congestione, in specie per quanto concerne le nuove medie strutture commerciali.

L'operazione più complessa riguarderà il recupero urbanistico della Ex Fornace di Montorio che non solo comporterà la formazione di una nuova centralità contraddistinta da un mix di funzioni urbane, ma consentirà il recupero e la fruizione pubblica dell'edificio storico più rappresentativo per la identità di Chiusi scalo. Anche nei recuperi urbanistici *minori* il PS fissa come riferimento un mix funzionale che verrà declinato dal RU ferme restando le quantità complessive.

Sono in totale realizzabili 240 alloggi aggiuntivi (di cui solo 12 in regime di nuovo impegno di suolo), 4.450 mq di SUL di commerciale e servizi privati e circa 5.700 mq di SUL con destinazione direzionale e terziaria. Sono assenti previsioni produttive e di funzioni turistico-congressuali.

UTOE 4: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	6.600	**2.000**	---	---
	Recupero	68.047	**20.620**	523	228
	Nuovo Impegno di suolo	3.555	**1.077**	27	12
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**	0	0
	TOTALE	**71.602**	**21.697**	**550**	**240**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	20.000	**4.444**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**20.000**	**4.444**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	25.414	**5.648**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**25.414**	**5.648**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	435.989				Superficie Territoriale	mq	435.989
Abitanti insediati (2008)	n	2.665	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	550	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	3.215
N. Famiglie (2008)	n	1.164	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	240	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	1.404

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	8.350	3,13	1100	2	9.450	2,94
Servizi per l'istruzione	4.637	1,74	2.475	4,5	7.112	2,21
Parcheggi	14.042	5,27	1375	2,5	15.417	4,80
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	30.937	11,61	4.950	9	35.887	11,16
Totale Standard	**57.966**	**21,75**	**9.900**	**18**	**67.866**	**21,11**

UTOE N. 5 – LA BONCIA

DESCRIZIONE

Il Sottosistema de La Boncia ha natura prevalentemente produttiva, ed è delimitato dall'insediamento di Chiusi Scalo e dai Torrenti Montelungo e Montelunghino.

La UTOE 5 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.108 delle presenti NTA.

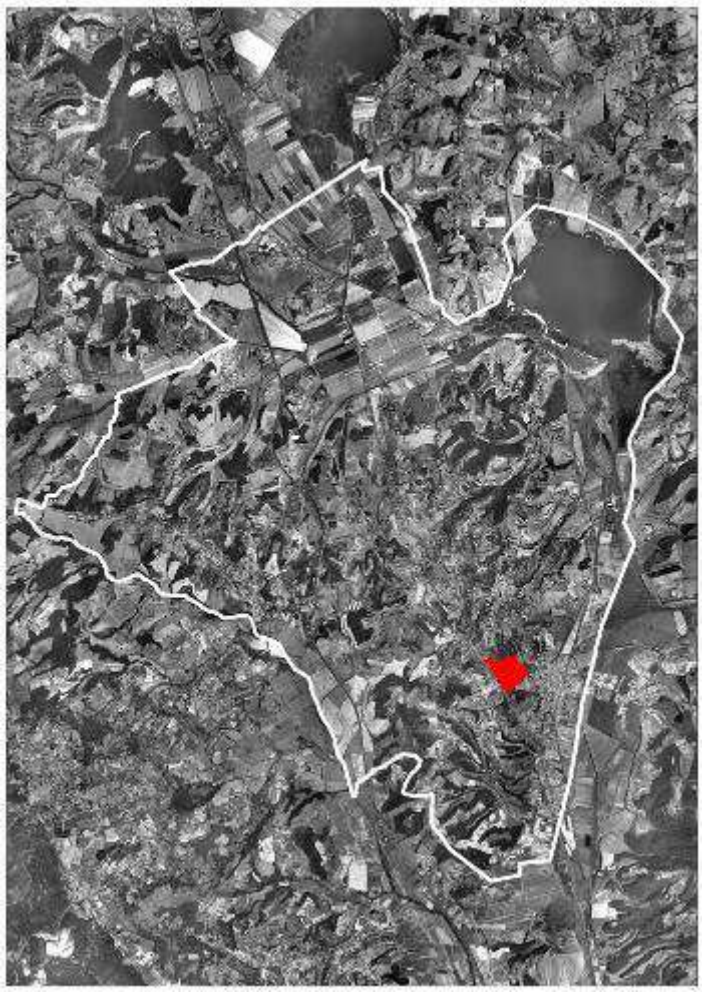
GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

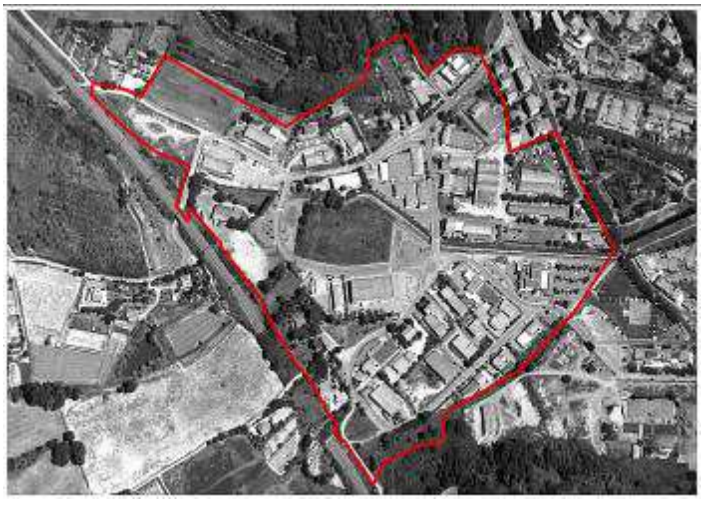
Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) promuovere, attraverso l'idoneo coordinamento amministrativo, la realizzazione della cassa di espansione per la messa in sicurezza dell'area;

b) completare l'area di natura produttiva e migliorarne la qualità urbana

c) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 5 *La Boncia*, il PS propone il parziale completamento delle previsioni pregresse (alcune aree del previgente PRG non sono state tuttavia confermate per motivi legati al rischio idraulico), pari a complessivi 3.480 mq di SUL circa per le funzioni produttive, a 2.500 mq di SUL per funzioni commerciali, e 1.000 mq si SUL per operazioni di recupero per servizi privati. Non sono previsti incrementi residenziali.

UTOE 5: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	**500**	---	---
	Recupero	0	**0**	0	0
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**	0	0
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**	0	0
	TOTALE	**0**	**0**	**0**	**0**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	26.110	**3.481**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**26.110**	**3.481**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	11.190	**2.487**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**11.190**	**2.487**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	4.500	**1.000**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**4.500**	**1.000**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	205.537				Superficie Territoriale	mq	205.537
Abitanti insediati (2008)	n	151	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	0	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	151
N. Famiglie (2008)	n	54	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	0	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	54

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	205	1,36	0	2	205	1,36
Servizi per l'istruzione	0	0,00	0	4,5	0	0,00
Parcheggi	4.798	31,78	0	2,5	4.798	31,78
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	1.196	7,92	0	9	1.196	7,92
Totale Standards	**6.199**	**41,05**	**0**	**18**	**6.199**	**41,05**

UTOE N. 6 – PORTO DI MEZZO

DESCRIZIONE

Il Sottosistema Porto di Mezzo è la parte di città compresa tra Chiusi Scalo e la zona produttiva de Le Biffe.

La UTOE 6 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.109 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

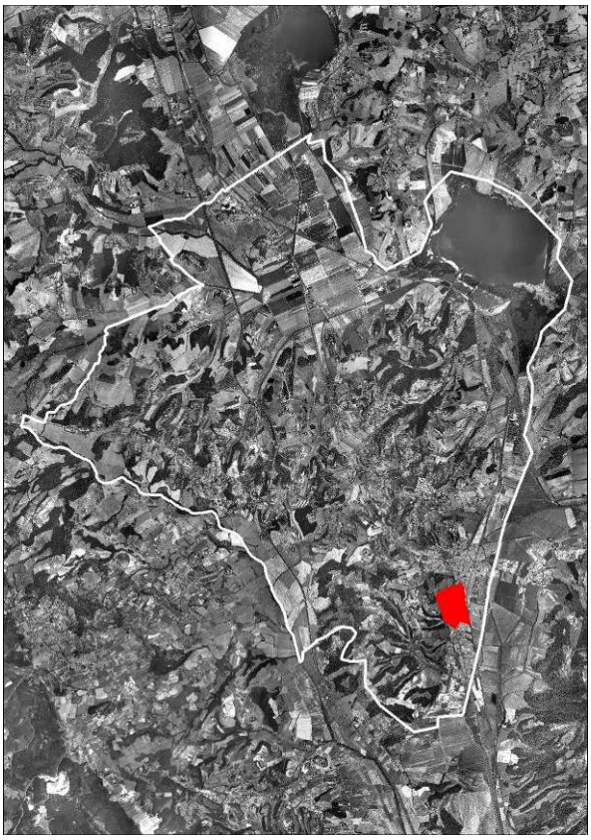
Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) garantire, nel completamento residenziale, un' elevata qualità urbana di standard e servizi;

b) facilitare l'accessibilità ciclo-pedonale ai servizi di Chiusi Scalo;

c) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica;

d) recuperare le eventuali aree dismesse in una logica di consolidamento delle funzioni residenziali e terziarie.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 6 *Porto di Mezzo*, il PS prevede il rafforzamento della componente residenziale (157 nuovi alloggi, pari a 362 abitanti insediabili, e del direzionale/terziario (2.500 mq di SUL); nel loro complesso, queste previsioni sono finalizzate ad assicurare caratteristiche maggiormente *urbane* alla UTOE 6, raccordandole con quelle già presenti in Chiusi scalo.

Non è presente nel dimensionamento di PS il completamento del centro sportivo, trattandosi di edifici ed impianti già autorizzati.

UTOE 6: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	**500**	---	---
	Recupero	10.080	**3.055**	78	34
	Nuovo Impegno di suolo	20.432	**6.191**	157	68
	Nuova Urbanizzazione	16.500	**5.000**	127	55
	TOTALE	**47.012**	**14.246**	**362**	**157**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	11.220	**2.493**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**11.220**	**2.493**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	341.562				Superficie Territoriale	mq	341.562
Abitanti insediati (2008)	n	927	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	362	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	1.289
. Famiglie (2008)	n	377	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	157	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	534

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	20.075	21,66	724	2	20.799	16,14
Servizi per l'istruzione	0	0	1.629	4,5	1.629	1,26
Parcheggi	3.061	3,3	905	2,5	3.966	3,08
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	80.795	87,16	3.258	9	84.053	65,21
Totale Standards	**103.931**	**112,11**	**6.516**	**18**	**110.447**	**85,68**

UTOE N. 7 – ASSE PRODUTTIVO COLMATONE-LE BIFFE

DESCRIZIONE

Il Sottosistema Asse produttivo Colmatone - Le Biffe corrisponde alla zona produttiva de Le Biffe e al territorio che si sviluppa lungo l'asse ferroviario dall' Area della Ciana fino al confine con il comune di Cetona.

La UTOE 7 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.110 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica;

b) migliorare attraverso meccanismi incentivanti e premiali la risposta idraulica degli insediamenti già realizzati perseguendo anche il miglioramento della qualità dei paesaggi urbani;

c) massimizzare l'utilizzo produttivo dell'area, anche in coordinamento con il Comune di Cetona;

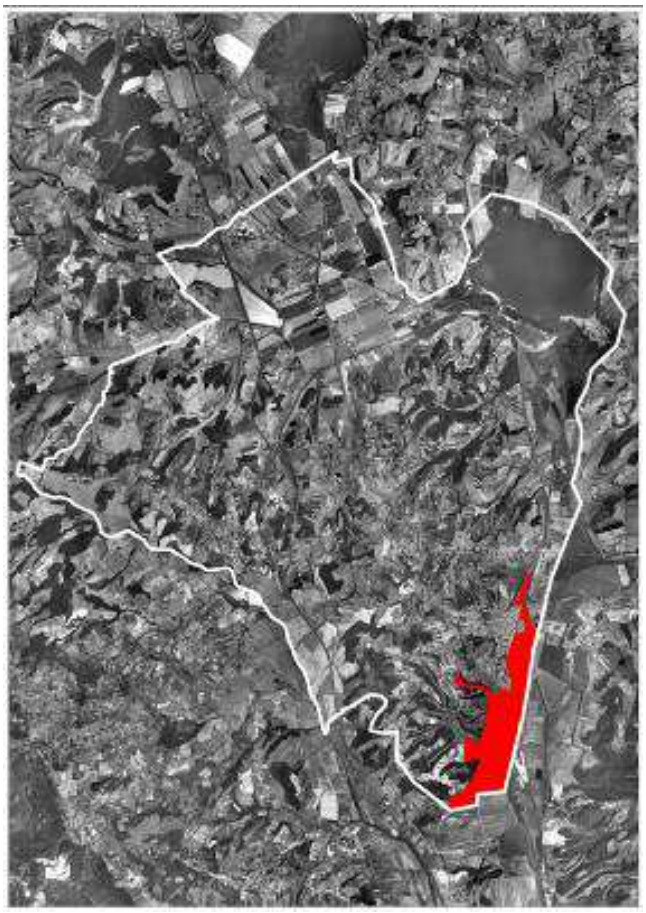
d) completare lo Scalo Merci, assicurandone la sostenibilità idraulica e ambientale;

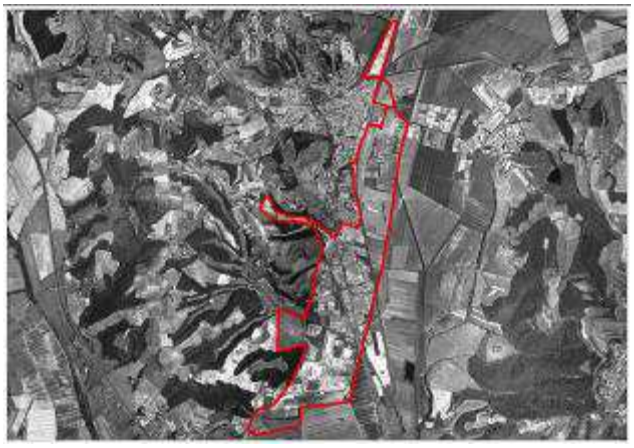
e) migliorare l'accessibilità alla nuova area sportiva anche con percorsi ciclo-pedonali;

f) minimizzare l'impatto dell'accessibilità e dell'attraversamento urbano dei mezzi pesanti dell'azienda Lodovichi, in prospettiva utilizzando al meglio le infrastrutture del Centro Intermodale;

g) massimizzare l'uso delle aree produttive attraverso il recupero dei contenitori dismessi;

h) favorire l'interscambio trasporto privato/trasporto pubblico su gomma, trasporto su ferro.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 7 *Asse produttivo Colmatone-Le Biffe* il PS contiene una manovra fondata sul completamento dello Scalo Merci avviato in attuazione del Patto Territoriale interregionale siglato in data 13 maggio 2005, sul completamento delle aree produttive già pianificate, sul recupero dei contenitori dismessi, nonché sulla estensione verso i confini comunali delle aree produttive esistenti.

Ferme restando le previsioni massime per le tre funzioni, (59.500 mq di SUL circa per artigianale e produttivo; 19.160 mq di SUL per il commerciale e 2.000 mq di SUL per servizi privati) spetterà al RU definire nel dettaglio le quote da applicare nelle singole trasformazioni.

UTOE 7: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	0	**0**	---	---
	Recupero	0	**0**	0	0
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**	0	0
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**	0	0
	TOTALE	**0**	**0**	**0**	**0**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	121.272	**16.170**		
	Nuovo Impegno di suolo	254.905	**33.987**		
	Nuova Urbanizzazione	70.000	**9.333**		
	TOTALE	**446.177**	**59.490**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	41.974	**9.327**		
	Nuovo Impegno di suolo	24.245	**5.388**		
	Nuova Urbanizzazione	20.000	**4.444**		
	TOTALE	**86.219**	**19.160**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	9.000	**2.000**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**9.000**	**2.000**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	1.747.710				Superficie Territoriale	mq	1.747.710
Abitanti insediati (2008)	n	76	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	0	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	76
N. Famiglie (2008)	n	27	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	0	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	27

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	4.986	65,60	0	2	4.986	65,60
Servizi per l'istruzione	0	0,00	0	4,5	0	0,00
Parcheggi	28.630	376,71	0	2,5	28.630	376,71
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	104.815	1.379,14	0	9	104.815	1.379,14
Totale Standard	**138.430**	**1.821,45**	**0**	**18**	**138.430**	**1.821,45**

UTOE N. 8 – MACCIANO - QUERCE AL PINO

DESCRIZIONE

Il Sottosistema Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino ricomprende gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la SS 146.

La UTOE 8 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.111 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

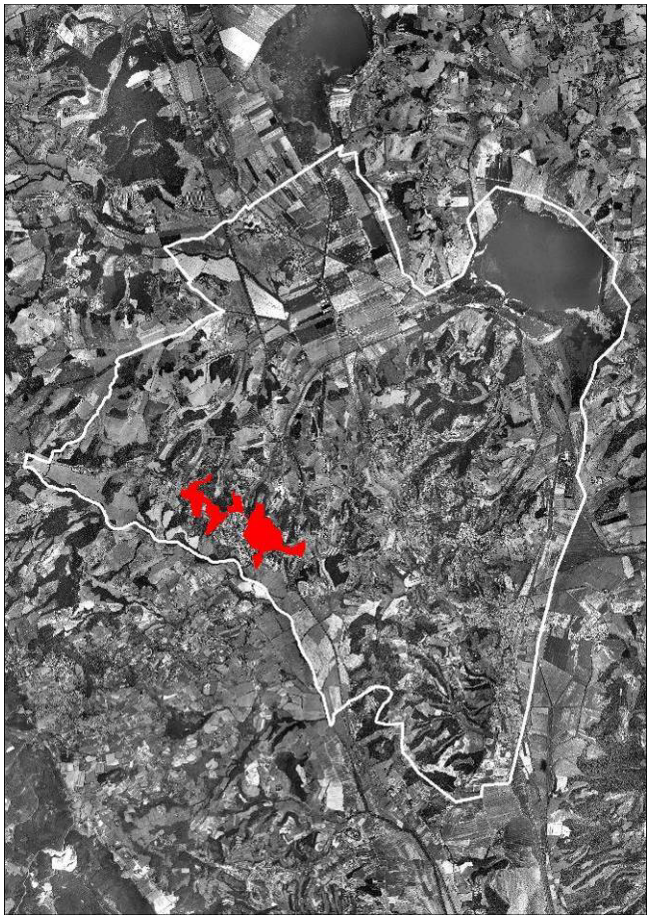
Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

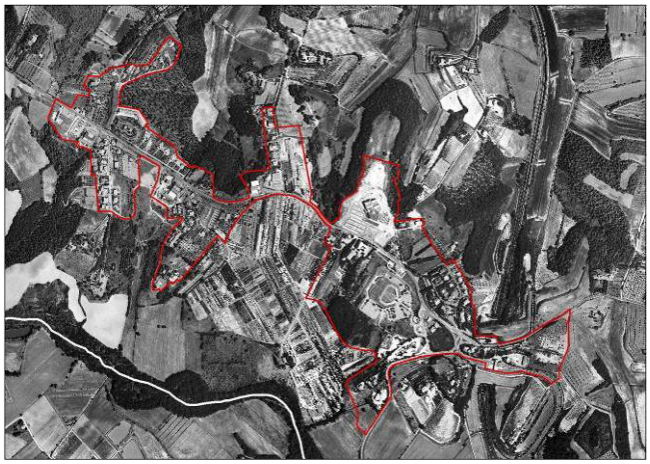
a) rafforzare le dotazioni di servizi di rango elevato già presenti, in buona parte rivolti ad una utenza sovracomunale;

b) riqualificare le strutture ricettive esistenti e rafforzare le attività di accoglienza (incoming);

c) incrementare la dotazione di servizi di prossimità agli insediamenti residenziali esistenti, anche attraverso la realizzazione di piccole aree verdi e di luoghi di incontro e aggregazione;

d) evitare l'ispessimento e la saldatura dei filamenti urbani formatisi lungo la SS 146, mantenendo le visuali dell'asse di crinale.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 8 *Macciano-Querce al Pino*, il PS prevede una manovra che, pur con differente intensità, comprende tutte le funzioni in cui è stato articolato il dimensionamento di piano.

Per quanto riguarda il residenziale vengono confermate alcune previsioni pregresse (455 mq di SUL, pari a 5 alloggi) e proposti 45 alloggi in regime di nuova edificazione in lotti interstiziali.

Per quanto riguarda il produttivo viene riconfermato un modesto residuo di PRG (280 mq di SUL) e proposto un incremento di circa 670 mq di SUL, mentre le previsioni di commerciale medie e grandi strutture sono pari a 4.700 mq di SUL, comprensive di 4.500 mq derivanti da cambi di destinazione d'uso riguardanti il Centro commerciale Etrusco, senza incrementi di volumetria (si tratta, infatti, di un mutamento necessario per l'adeguamento della struttura esistente alla normativa regionale); il seminterrato del centro potrà essere destinato a servizi privati, con esclusione del commercio.

Nella UTOE 8 è prevista inoltre una quota di direzionale e terziario derivata dal previgente PRG (9.350 mq circa di SUL) e un incremento da destinarsi ad attività di *incoming* (si tratta di ulteriori 4.200 mq di SUL circa).

Per quanto riguarda infine le funzioni turistico ricettive, il PS prevede nella UTOE 8 alcuni adeguamenti di strutture alberghiere esistenti (1.330 mq di SUL circa) e ulteriori 6.670 mq di completamenti derivanti dal previgente PRG da realizzarsi in regime di NU (il PS ha variato alcune previsioni dal comparto commerciale a quello turistico-ricettivo).

UTOE 8: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	**500**	---	---
	Recupero	0	**0**	0	0
	Nuovo Impegno di suolo	1.500	**455**	12	5
	Nuova Urbanizzazione	13.500	**4.091**	104	45
	TOTALE	**15.000**	**4.545**	**115**	**50**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	2.100	**280**		
	Nuova Urbanizzazione	5.000	**667**		
	TOTALE	**7.100**	**947**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	900	**200**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**900**	**200**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	20.250	**4.500**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**20.250**	**4.500**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	6.000	**1.333**		
	Nuova Urbanizzazione	30.000	**6.667**		
	TOTALE	**36.000**	**8.000**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	11.250	**2.500**		
	Nuovo Impegno di suolo	30.800	**6.844**		
	Nuova Urbanizzazione	19.000	**4.222**		
	TOTALE	**61.050**	**13.567**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	755.220				Superficie Territoriale	mq	755.220
Abitanti insediati (2008)	n	574	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	115	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	689
N. Famiglie (2008)	n	256	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	50	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	306

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	23.037	40,13	230	2	23.267	33,77
Servizi per l'istruzione	0	0	518	4,5	518	0,75
Parcheggi	10.069	17,54	287,5	2,5	10.357	15,03
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	13.235	23,06	1.035	9	14.270	20,71
Totale Standard	**46.340**	**80,73**	**2.070**	**18**	**48.410**	**70,26**

UTOE N. 9 – MONTALLESE

DESCRIZIONE

Il Sottosistema di Montallese è costituito da due parti contigue: 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.

La UTOE 9 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.112 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) aumentare la coesione dell'insediamento attuale, sia attraverso il rafforzamento della componente residenziale che attraverso la realizzazione di centri di gravitazione di aggregazione;

b) migliorare e completare i collegamenti con i luoghi riconosciuti centrali (il *quadrivio*) sia attraverso la continuità del verde fruibile sia attraverso la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, in particolare lungo la direttrice "quadrivio-zona sportiva";

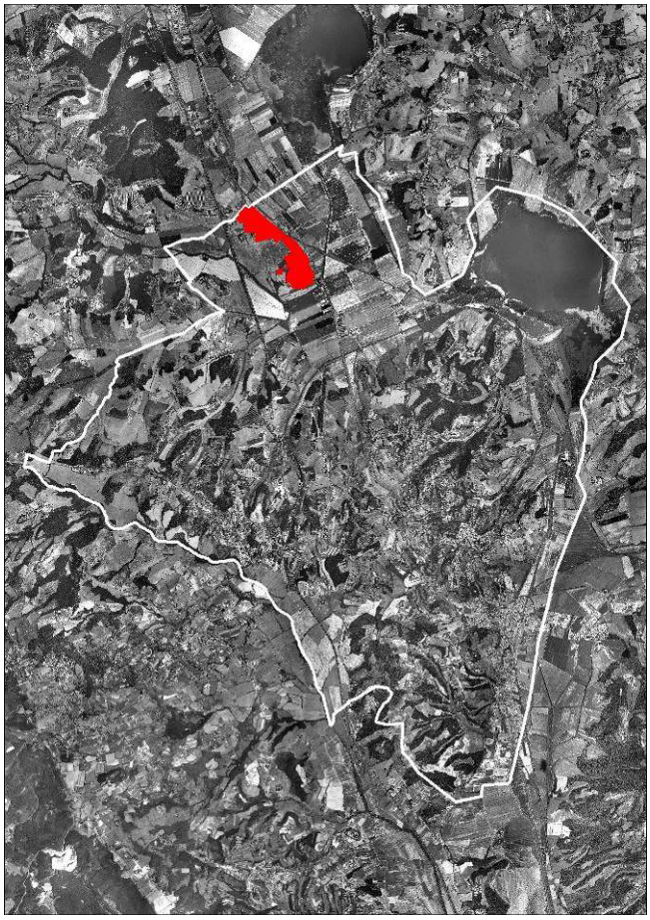
c) adeguare e integrare le opere di urbanizzazione primaria (fognature, rete acquedottistica, rete viaria, marciapiedi) e le opere che concorrono a migliorare gli standard e i servizi pubblici;

d) riorganizzare la viabilità e il sistema delle aree di sosta, potenziando i parcheggi in particolare in corrispondenza del *quadrivio*;

e) recuperare i contenitori degradati e dismessi quali il consorzio agrario e alcuni edifici pubblici (ex scuola);

f) mantenere le superfici a verde (giardini, orti), valorizzandole con interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica;

g) attenuare il rischio idraulico assicurando la invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali, adottando una strategia complessiva basata sulla riduzione della superficie impermeabile, adeguando e integrando i sottoservizi (rete idrica e fognaria) e prevedendo misure di compensazione del rischio idraulico residuo anche con una rete del verde di protezione idrogeologica.





LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 9 *Montallese*, il PS prevede di rafforzare la componente residenziale con 105 alloggi (242 abitanti insediabili) dei quali 88 da realizzarsi in regime di NU.

Per quanto concerne le attività industriali e artigianali sono confermati circa 9.800 mq di SUL derivanti dal previgente PRG, mentre quote minori (4.000 mq di SUL) sono dedicate al direzionale / terziario e 4.700 mq di SUL, comprensive di una operazione di recupero per 390 mq di SUL circa al commerciale. Analogamente a quanto già esposto in merito alla UTOE 6 *Porto di Mezzo*, si è ritenuto che un tale mix di funzioni assicurerà caratteristiche maggiormente urbane all'insediamento attuale.

UTOE 9: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	**1.000**	---	---
	Recupero	4.266	**1.293**	33	14
	Nuovo Impegno di suolo	945	**286**	7	3
	Nuova Urbanizzazione	26.261	**7.958**	202	88
	TOTALE	**31.472**	**9.537**	**242**	**105**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	39.663	**6.610**		
	Nuova Urbanizzazione	18.993	**3.165**		
	TOTALE	**58.655**	**9.776**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	14.279	**3.173**		
	Nuova Urbanizzazione	6.837	**1.519**		
	TOTALE	**21.116**	**4.692**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	3.994	**888**		
	Nuovo Impegno di suolo	9.519	**2.115**		
	Nuova Urbanizzazione	4.558	**1.013**		
	TOTALE	**18.071**	**4.016**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	563.486				Superficie Territoriale	mq	563.486
Abitanti insediati (2008)	n	535	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	242	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	777
N. Famiglie (2008)	n	225	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	105	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	330

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	16.181	30,24	484	2	16.665	21,45
Servizi per l'istruzione	1.688	3,16	1.089	4,5	2.777	3,57
Parcheggi	5.225	9,77	605	2,5	5.830	7,50
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	24.759	46,28	2.178	9	26.937	34,67
Totale Standard	**47.853**	**89,45**	**4.356**	**18**	**52.209**	**67,19**

UTOE N. 10 – INSEDIAMENTO RURALE DIFFUSO

DESCRIZIONE

Il Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso ricomprende sia insediamenti a struttura complessa, caratterizzati da forte articolazione e specializzazione tipologica e funzionale dell'edificato e degli spazi aperti, sia insediamenti elementari isolati – storici e recenti - diffusi sul territorio.

La UTOE 10 disciplina l'evoluzione dell'omonimo sottosistema funzionale di cui all'art.113 delle presenti NTA.

GLI OBIETTIVI DI GESTIONE DELLA UTOE

Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

a) migliorare le caratteristiche paesaggistiche degli insediamenti del territorio rurale limitando al massimo gli impegni di suolo per usi urbani;

b) garantire l'integrità del patrimonio archeologico (con particolare riferimento alle aree di Dolciano, la Marcianella e Montevenere, segnalate dal PIT), storico e architettonico diffuso, incrementandone la conoscenza;

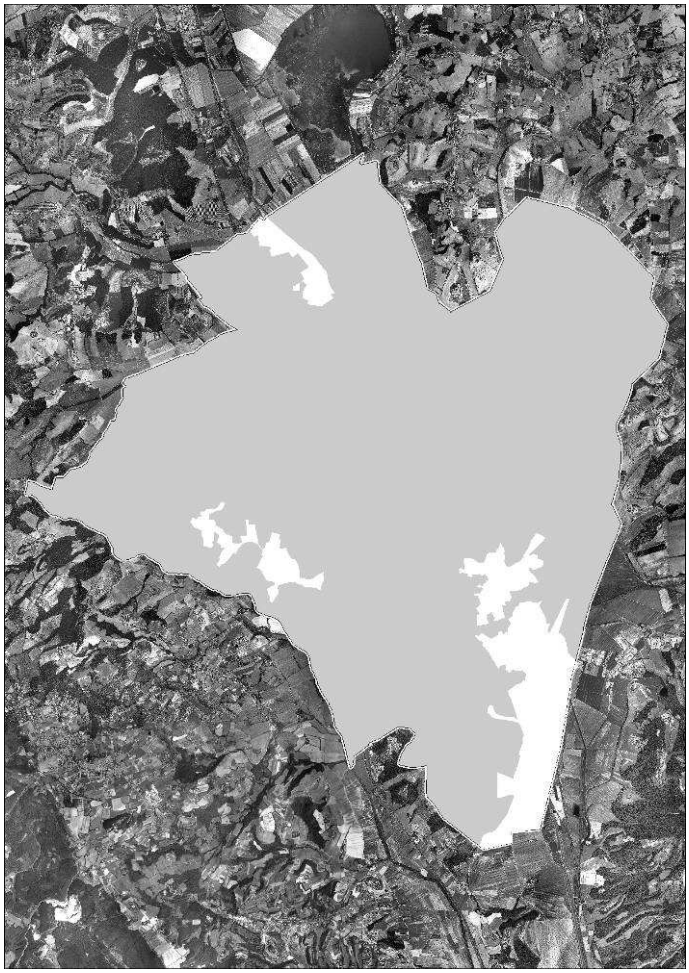
c) tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale – sia storico che recente - con attenzione al rapporto con il contesto ed agli insediamenti di qualità;

d) orientare la localizzazione di eventuali nuovi manufatti edilizi, in funzione del *pattern insediativo* e delle *tessiture agrarie* in cui andranno a collocarsi;

e) recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;

f) assicurare alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, anche derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, la coerenza con il contesto paesaggistico ed ambientale;

g) incentivare l'eliminazione di edifici precari o incongrui.



LE TRASFORMAZIONI INSEDIATIVE PROGRAMMATE

Per l'UTOE 10 *Insediamento rurale diffuso* il PS prevede una quota di alloggi derivanti da deruralizzazioni (50) e stima in 30 unità gli alloggi rurali che verranno realizzati tramite PMAA. e apre la possibilità (che verrà compiutamente disciplinata dal RU) di recuperare a fini residenziali – attraverso trasferimenti di volumetria in ambiti urbani - volumi (o parte di essi) oggi destinati ad attività non connesse con l'agricoltura – si tratta in genere di piccole strutture artigianali disperse – la cui trasformazione produrrà effetti positivi sia di natura ambientale che paesaggistica.

Il RU definirà in tal senso le caratteristiche degli edifici ove sarà possibile intervenire, la tipologia edilizia delle nuove realizzazioni, la percentuale di volumetria recuperabile.

Il PS prevede inoltre per l'UTOE 10 modeste quote per l'eventuale riqualificazione di edifici produttivi esistenti (per un massimo di 1.500 mq di SUL), di attività ricettive (1.250 mq di SUL in totale, da destinare al miglioramento delle attrezzature sportive esistenti in riva al Lago di Chiusi), nonché una quota (circa 10.000 mq di SUL ove consentire cambi di destinazione d'uso per esercizi di vicinato (ristoranti, vendita di prodotti locali, antiquariato, ecc). Si stima infine in 60.000 mc (12.000 mq circa di SUL) la consistenza delle trasformazioni legate alla realizzazione di nuovi annessi agricoli tramite PMAA.

UTOE 10: DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI *					
		VOL (mc)	**SUL (mq)**	Abitanti Insediabili (130 mc/ab)	N° Alloggi
Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	11.022	**3.340**	---	---
	Recupero	15.000	**4.545**	115	50
	Nuovo Impegno di suolo	9.000	**2.727**	69	30
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**	0	0
	TOTALE	**24.000**	**7.273**	**185**	**80**
Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	11.250	**1.500**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**11.250**	**1.500**		
Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Turistico- Ricettivo- Congressuale (art.7 lett. e)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	0	**0**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**0**	**0**		
Direzionale- Terziario- Servizi privati (art.7 lett. f)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	5.000	**1.250**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**5.000**	**1.250**		
Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	Recupero	0	**0**		
	Nuovo Impegno di suolo	60.000	**12.000**		
	Nuova Urbanizzazione	0	**0**		
	TOTALE	**60.000**	**12.000**		

*: L'articolazione delle funzioni è stata redatta secondo l'art.7 del Regolamento n° 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 N°1

DIMENSIONI MASSIME INCREMENTI DEMOGRAFICI								
CARATTERISTICHE ATTUALI			**PREVISIONI DI PIANO**			**TOTALE UTOE**		
Superficie Territoriale	mq	52.964.490				Superficie Territoriale	mq	52.964.490
Abitanti insediati (2008)	n	432	Abitanti teorici aggiuntivi previsti (130 mc/ab)	n	185	Abitanti totali (insediati + aggiuntivi previsti)	n	617
N. Famiglie (2008)	n	199	N. Famiglie teoriche aggiuntive previste	n	80	N. Famiglie totali (insediate + aggiuntive previste)	n	279

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA						
	STANDARD ATTUALI/ IN REALIZZAZIONE		**STANDARD MINIMI PREVISTI IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI** (fabbisogno minimo di legge D.M. 1444/68)		**TOTALE (attuale + previsioni minime)**	
TIPOLOGIA	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**	**SF (mq)**	**mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	913	2,11	370	2	1.283	2,08
Servizi per l'istruzione	0	0	833	4,5	833	1,35
Parcheggi	19.244	44,55	462,5	2,5	19.707	31,94
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	595	1,38	1.665	9	2.260	3,66
Totale Standard	**20.752**	**48,04**	**3.330**	**18**	**24.082**	**39,03**

Titolo III. Il monitoraggio e le misure transitorie

Art. 157. Prescrizioni per il monitoraggio del PS e degli atti di governo del territorio

1. Il PS e gli atti di governo del territorio sono soggetti a un monitoraggio finalizzato al controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla loro attuazione nonché alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.
2. Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità procedente (o dalla struttura tecnica di supporto), anche avvalendosi dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana (ARPAT), nelle forme e nei limiti previsti dalla legge regionale che disciplina l'attività dell'Agenzia, e comunque in modo da massimizzare l'utilizzo delle modalità e delle procedure di controllo eventualmente già predisposte, così da evitare duplicazioni. Le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio sono a carico del bilancio comunale.
3. Il monitoraggio del PS deve essere impostato secondo le indicazioni generali e particolari contenute nel Cap. 8 del Rapporto Ambientale del PS, in particolare assumendo come oggetto:
   - il grado di attuazione del Piano Strutturale;
   - il grado di attuazione e di efficacia delle misure di mitigazione e controllo proposte dalla VAS ed inserite nel PS;
   - la presenza di eventuali effetti negativi sulle risorse essenziali del territorio imputabili dall'attuazione del PS;
   - l'evoluzione del contesto ambientale, anche a prescindere dagli effetti di PS, finalizzato ad evidenziare eventuali criticità ambientali che dovessero insorgere o aggravarsi nel periodo di attuazione del PS e di cui il Piano dovrebbe tenere conto.
4. Durante tutto l'arco temporale di validità del PS, gli esiti del monitoraggio sono riportati all'interno di Rapporti di Monitoraggio periodici. Il Rapporto di monitoraggio costituisce una importante base conoscitiva per la formulazione dei RU destinati ad attuare nel tempo il disegno di governo del PS e, all'occorrenza, per una revisione parziale o generale del PS stesso; pertanto tali Rapporti sono realizzati – di norma - ogni cinque anni, e comunque in coincidenza con la formazione del quadro conoscitivo del nuovo RU. Una frequenza maggiore può essere stabilita autonomamente dall'Autorità Procedente, o anche su indicazione dell'Autorità Competente, nel caso che intervenute emergenze ambientali o necessità gestionali lo richiedano.
5. Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate ai sensi del comma 1, è data adeguata informazione attraverso il sito web comunale;
6. Gli indicatori per effettuare il monitoraggio devono essere precisati – di concerto con l'ARPAT – reperendoli nell'ambito dei 17 "argomenti" indicati al Cap. 8 del Rapporto Ambientale (8 per indicatori di attuazione del PS e 9 per indicatori di Stato dell'Ambiente). Nei Rapporti di Monitoraggio successivi al primo è possibile modificare gli indicatori e integrare l'elenco dei 17 argomenti da essi rappresentati, ritenendosi fisiologico un adattamento tanto sulla base di intervenute inedite problematiche ambientali quanto sulla base degli esiti del monitoraggio stessi (ad esempio, il definitivo perseguimento di taluni obiettivi di PS).

Art. 158. Prescrizioni per la redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari

1. In conformità alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale, il Comune di Chiusi, qualora indicato tra i comuni soggetti obbligati alla redazione del "Piano di indirizzo e di regolazione degli orari" ex l.reg. Toscana n. 38/1998 e successive modifiche agli artt. 176-180 della l.reg. Toscana n. 1/2005, provvederà alla formalizzazione dello stesso, prevedendo l'armonizzazione dei tempi della città, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo.

Art. 159. Norme transitorie inerenti le trasformazioni edilizie consentite nel periodo antecedente la efficacia del RU

1. Nel periodo intercorrente tra la data di adozione del PS e quella della efficacia del RU sono consentite in tutto il territorio comunale:

a) la realizzazione di opere pubbliche previste da piani attuativi approvati, gli spazi di sosta e parcheggio ammessi dal previgente PRG e le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

b) gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento e consolidamento antisismico così come definiti e disciplinati dalla Variante al PRG approvata con D.C.C. n. 11 del 25 gennaio 2005 e n. 79 del 7 novembre 2005 (e relative appendici). Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono consentiti esclusivamente qualora riguardino edifici esclusi dal censimento dei beni storico architettonici contenuto nel QC del PS, o che comunque – se censiti – abbiano riportato un giudizio "scarso" di valore architettonico e un giudizio "scarso" di valore paesaggistico. Sono altresì esclusi edifici presenti nel catasto Leopoldino;

c) gli interventi di cui all'art. 43, co 1., lett. a), b) e d) della LR 1/2005. Gli interventi di cui alla lett. b) dell'articolo citato sono subordinati al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

   - che siano consentiti dalla variante al PRG approvata con D.C.C. n. 79 del 7 novembre 2005;
   - che riguardino edifici esclusi dal censimento dei beni storico architettonici contenuto nel QC del PS, o che comunque – se censiti – abbiano riportato un giudizio "scarso" di valore architettonico e un giudizio "scarso" di valore paesaggistico;
   - che riguardino edifici non presenti nel catasto Leopoldino;

d) gli interventi di trasformazione previsti da PMAA coerenti con la disciplina del PTC e con la disciplina di cui agli artt. 116, 125 co. 2, 139, 140, 141 e 142 delle presenti NTA

2. Con riferimento agli esiti delle " Valutazioni della sostenibilità delle previsioni inattuate del PRG vigente" di cui al Cap. 9 par. 2.5 del "Rapporto finale di valutazione del PS", nel periodo antecedente alla efficacia del RU sono consentite le trasformazioni riportate nella tabella seguente:

Interventi non attuati del PRG vigente ammessi alla edificazione in regime di salvaguardia

	UTOE	ID	Categ. intervento di PS	Volume edificabile circa (mc)	Zona di PRG	
					sigla	Denominazione originale
INTERVENTI PRIVATI	4 – Chiusi Scalo	64	NI	555	E2.3 (b.1)	Residenziale di completamento a Chiusi Scalo (n.109 PRG)
	6 - Porto di Mezzo	58-59	NI	10.500	ER(1) + ER(2)	Espansione residenziale Porto di Mezzo Montorio (nn. 100 -101 di PRG)
		61	NI	900	BC1	Residenziale di completamento a Porto di Mezzo (n.102 PRG)
	8 - Macciano-Querce al Pino	201	NU	7.000	DT1	Zona turistico-commerciale DT1 a Querce al pino (oss.3)
		224	NU	5.000	LC5	Lottizzazione residenziale a Poggio Olivo
			totale	**23.955**		
OO. PUBBLICHE	2 - Propaggini di Chiusi Città	114	NI	1.000	E2.3 (b.2) G2	Completamento Chiesa (n.78 PRG)
	3 - Santa Caterina-Poggio Gallina	65	NI	500		Zona F - edificio per contrada (art. 65)
	8 - Macciano-Querce al Pino	220	NI	24.819	G2	Attrezzature di interesse comune a Poggio Olivo (n.7 PRG)
	9 - Montallese	174	NI	5.940	G2	Attrezzature di interesse comune a Montallese (n.172 PRG)
			totale	**32.259**		

Nel periodo di cui al co.1, sono ammessi, nella UTOE 4-Chiusi Scalo, se conformi al vigente PRG, cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari da residenza ad attività direzionali, terziarie e

commerciali di vicinato, queste ultime esclusivamente al piano terra, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117, co. 2 delle NTA. Nei cambi di destinazione d'uso è ammessa la monetizzazione degli standard mancanti. I cambi di destinazione d'uso, nel complesso dell'UTOE, non potranno eccedere la soglia dei 2.000 mq di SUL. Sono inoltre consentite le sopraelevazioni ammesse dal previgente PRG.

3. All'interno del sedime del Centro Carni sono ammesse le seguenti trasformazioni, anche non contestuali:
   a) cessione di edifici ed aree suscettibili, con interventi edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, di ospitare attività compatibili con le attuali destinazioni d'uso;
   b) interventi di bonifica ambientale sia di edifici sia di sedimi;
   c) demolizione totale o parziale di edifici di cui sia stata accertata la impossibilità di forme di riuso convenienti economicamente e funzionalmente, massimizzando il recupero dei materiali.
4. Gli interventi ammessi nei precedenti commi sono realizzabili a condizione di conformarsi con la disciplina dello Statuto del suolo e dello Statuto dell'acqua delle presenti NTA, in particolare con le disposizioni di cui agli artt. 47, 50, 51, 53, 54, 56 bis, 57 bis, da 58 a 61, 62 limitatamente al co.2,. da 64 a 68, 71, da 74 a 89.

   Nel periodo intercorrente fra la data di approvazione del PAERP e l'adeguamento allo stesso da parte del comune, vige la doppia conformità fra la disciplina della variante comunale di adeguamento al PRAE (approvata con DCC n. 8 del 10.02.97 e DCC n. 39 dell'08.09.2008) e quella del PAERP (approvato con DCP n. 123 del 18.11.2010).