



Comune della Città di Chiusi

Provincia di Siena

P.R.G. (PIANO REGOLATORE GENERALE)

VARIANTE AL P.R.G.¹
ai sensi della l.r. 5/95, art. 39, co. 2. e succ. modif. e int.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE²

SOMMARIO

Art. 1	Disposizioni generali	pag. 2
Art. 2	Disposizioni finalizzate alla tutela del territorio	pag. 7
Art. 3	Disposizioni relative al centro storico	pag. 14
Art. 4	Disposizioni relative al territorio urbano	pag. 17
Art. 5	Disposizioni relative al territorio non urbano	pag. 25
Art. 6	Disposizioni relative alle trasformazioni	pag. 33
Art. 7	Disposizioni relative ai vincoli reiterati	pag. 35
	Appendice	pag. 36

Adozione³ con delibera di C.C. n. 26 del 04.05.2004 (avviso pubblicato sul BURT del 16.06.2004, n. 24)
Approvazione delibera di C.C. n. 79 del 7.11.2005
Pubblicazione sul BURT n.3, parte IV del 18 gennaio 2006

Arch. Luisa Viti (progettista)
Geom. Laura Fabiani (collaboratrice)
Rag. Gianfranco Gobbini (collaboratore)
Geom. Luciano Scricciolo (elaborazione grafica)

DICEMBRE 2004

¹ Progetto di variante adeguato agli indirizzi espressi dalla commissione urbanistica nella seduta del 10.06.2003, ai pareri espressi dalla commissione urbanistica nelle sedute del 30.06.2003, del 20.10.2003, del 17.12.2003, dell'01.10.2004 e del 29.10.2004.

² Adeguate a seguito della conferenza dei servizi in data 15.10.2004 e in data 2.12.2004, di esame delle osservazioni. Le osservazioni accolte da ripubblicare sono indicate in rilievo.

³ Ai sensi degli articoli 36, co. 6 e 39, co. 2 della l.r. n. 5/95.

Articolo 1 - disposizioni generali

1. La presente variante urbanistica, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, co. 2, della L.R. n. 5/95, disciplina gli interventi ammessi in regime di salvaguardia.

2. La variante è costituita da:

- la relazione, contenente l'illustrazione delle finalità, la individuazione degli interventi ammessi, la verifica di compatibilità con gli atti normativi e gli strumenti sovraordinati, la valutazione degli effetti ambientali (con gli allegati In e InP);

- gli elaborati grafici di progetto costituiti da:

Tavole scala 1: 10.000

Tav. 0 - Vincoli (parte A e B)

Tavole scala 1: 2.000

Tav. 1 - Querce al Pino-Macciano

Tav. 2 - Querce al Pino-Poggio Olivo

Tav. 3 - Querce al Pino

Tav. 4 - Chiusi Città

Tav. 5/6 - Chiusi Scalo Nord

Tav. 7 - Chiusi Scalo Stazione

Tav. 8 - Le Biffe

Tav. 9/10 - Montallese

Tavole scala 1: 5.000

Tav. 11 - Chiusi

Tav. 12 - Chiusi Scalo

Tav. 13 - Dolciano

Tav. 14 - Lago di Chiusi

Tav. 15 - Macciano

Tav. 16 - Montallese

Tav. 17 - Podere Magnanella

Tav. 18 - Poggio Casale

Tav. 19 - Porto

Tav. 20 - Querce al Pino

Tav. 21 - S. Litardo

Tav. 22 - Stazione di Chiusi

Tavole scala 1: 500

Tav. 10 - Centro Storico

- il documento integrativo contenente:
 - a) le integrazioni elaborate dall'Amministrazione comunale a seguito della nota regionale prot. n. 104 del 10.10.2003 e della I conferenza (finalizzata a accordo di pianificazione ex art. 36, L.R. n. 5/95) del 28.10.2003;
 - b) la relazione integrativa riguardante gli ulteriori interventi introdotti in variante;
 - l'allegato A (di identificazione degli interventi in variante e relativa consistenza)
 - le presenti norme;
 - gli elaborati di Quadro Conoscitivo di raccordo con gli atti e gli strumenti di pianificazione sovraordinata, tra cui:
 - a) elaborato grafico di confronto e raccordo con i vincoli sovraordinati:
 - n. 1 Tavola, *Carta dei vincoli*, (parte A e B) in scala 1:10.000;
 - b) elaborati grafici di confronto e di raccordo con il PTC costituiti da alcuni gruppi di tavole (ciascuno dei quali di copertura dell'intero territorio comunale) suddivisi per risorse, temi e argomenti considerati, di seguito specificati:
 - n.12 Tavole, *Risorsa acqua*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.12 Tavole, *Erosione del suolo in atto*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.12 Tavole, *Qualità ambientale*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.12 Tavole, *Unità ambientali*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.12 Tavole, *Risorsa paesaggio*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.12 Tavole, *Infrastrutture*, in scala 1: 2.000-5.000;
 - n.1 Tavola, *Aree di pertinenza dei Centri, Aggregati, e Beni storico-architettonici*, (parte A e B) in scala 1: 10.000;
- le indagini geologico-teniche e gli studi idrologici e/o idraulici di supporto, di seguito riportati.

Indagini geologico-teniche di supporto:

 - a) Proposta di Variante per la progettazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico – Relazione geologica di fattibilità (Ing. A. Bavecchi, Geol. G. Focardi, Geol. Lorenzo Cirri - 2003);

- a1) Proposta di Variante per la progettazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico – Relazione geologica di fattibilità – Integrazione – Rettifica definizione della classe di fattibilità (Ing. A. Bavecchi, Geol. G. Focardi, Geol. L. Cirri– 2003/2004);
- b) Relazione geologica per la valutazione della pericolosità idraulica e della fattibilità, riguardante la variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 39, co. 2 della L.R. n. 5/95 e succ. modifiche (Geol. A. Toppi - Gennaio 2004); Cartografie allegate:
- Carta della pericolosità idraulica:
1)Chiusi; 2)Stazione di Chiusi; 3)Chiusi Scalo; 4)Montallese; 5) Pod. Magnanella, 6)Querce al Pino;
 - Carta della fattibilità:
1)Chiusi; 2)Stazione di Chiusi; 3)Chiusi Scalo; 4)Montallese; 5) Pod. Magnanella, 6)Querce al Pino;
- b1) Integrazioni e correzioni classi pericolosità e fattibilità per gli interventi n. 55, 87, 117, 191 della variante al PRG del Comune di Chiusi (Geol. A. Toppi - Febbraio 2004); Cartografie allegate:
- Carta della pericolosità idraulica:
1) Stazione di Chiusi;
 - Carta della fattibilità (estratto):
1) Chiusi;
- c) Progetto di variante relativo al recupero degli immobili denominati:
A) Il Tombone in loc. V.le Garibaldi.; B)I Macelli, in loc. Porta Lavinia (Geol. C. Mafferi – Maggio 2003);
- c1) Progetto di variante relativo al recupero degli immobili denominati: A) Il Tombone in loc. V.le Garibaldi.; B)I Macelli, in loc. Porta Lavinia – Nota integrativa (Geol. C. Mafferi – Ottobre 2003);
- d) Indagine geologico-tecnica di fattibilità per l'area situata in via Morgantini e Via Filzi.
- e) Relazione geologica per la valutazione della pericolosità idraulica e della fattibilità, riguardante l'esame delle osservazioni alla variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 39, co. 2 della L.R. n. 5/95 e succ. modifiche (Geol. A. Toppi - Dicembre 2004).

- f) Relazione geologica per la valutazione della pericolosità idraulica e della fattibilità, riguardante l'esame delle osservazioni da ripubblicare alla variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 39, co. 2 della L.R. n. 5/95 e succ. modifiche (Geol. A. Toppi - Dicembre 2004).

Indagini idrologico idrauliche di supporto:

- a) Valutazioni idrologiche e verifiche idrauliche: Relazione e Elaborati grafici (Ing. Terrosi – Dicembre 2003);
- b) Interventi per la messa in sicurezza idraulica delle aree soggette a esondazione del T. Parce, T. Gragnano, T. Tresa e T. Montelungo: Relazione tecnica integrativa di supporto alla variante di P.R.G.; Relazione tecnica integrativa di supporto alla variante di P.R.G - Allegati modellazione idraulica; Relazione tecnica integrativa di supporto alla variante di P.R.G. – Verifica $T_r=20$ anni Area Chiusi Stazione (Ing. Bavecchi - Dicembre 2003); Cartografia allegata: 1)(tav. unica) Planimetria localizzazione sezioni area di interesse); 2) Planimetria localizzazione sezioni modello idraulico T. Montelungo; 3) Planimetria localizzazione sezioni modello idraulico T. Parce e T. Gragnano;
- b1) Interventi per la messa in sicurezza idraulica delle aree soggette a esondazione del T. Parce, T. Gragnano, T. Tresa e T. Montelungo: Relazione tecnica integrativa II di supporto alla variante di P.R.G - (Ing. Bavecchi - Febbraio 2004); Cartografia allegata: Tav. 1, Tav. 2 e Tav. 3, scala 1:10.000.
- c) Nuova perimetrazione degli ambiti di messa in sicurezza in idraulica mediante le casse di espansione, in riferimento all'esame delle osservazioni alla variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 39, co. 2 della L.R. n. 5/95 e succ. modifiche (Ing. Bavecchi – Dicembre 2004).

3. Gli interventi ammessi⁴ devono essere conformi alle prescrizioni, così come modificate e integrate dalle presenti norme, delle seguenti varianti:

⁴ Si intendono gli interventi attuabili, quelli confermati (con varianti di conferma) e quelli di nuova istituzione (con varianti di nuova istituzione) così come indicati nella allegata tabella A (di identificazione degli interventi ammessi) e negli elaborati grafici del progetto di variante.

a) variante di assestamento e salvaguardia (approvata con Deliberazione di C.C. n. 36 del 10.07.2001);

b) variante all'edificato (approvata con D.G.R.T. n. 151/97);

c) variante per il centro storico (approvata con D.G.R.T. n. 2607/1990);

d) variante riguardante l'ambito territoriale delimitato dalle località S. Caterina, Pozzarelli, Poggio Gallina (approvata con Deliberazione di C.C. n. 61 del 21.05.2003).

Gli interventi confermati⁵ sono supportati dalle indagini geologico-tecniche a corredo delle suindicate varianti, se conformi alle vigenti disposizioni in materia.

4. Sono fatte salve le disposizioni, riguardanti le norme integrative per l'adeguamento della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla l.r. n. 52/99⁶. Tali disposizioni sono confermate dalla presente variante anche rispetto alle successive modifiche introdotte alla citata l.r. n. 52/99.

5. Le disposizioni della presente variante hanno carattere transitorio e hanno validità fino alla approvazione del nuovo PRG, salvo diverse disposizioni normative delle salvaguardie del PS che verrà adottato.

⁵ Si cfr. nota precedente. Varianti di conferma indicate nella allegata tabella A.

⁶ Vedi l'Appendice alle presenti norme (P.1. – Norme integrative per l'adeguamento della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente – adottata con D.C.C. n. 19 del 28.02.2002 e approvata con D.C.C. n. 51 dell'11.07.2002.)

Articolo 2 - disposizioni finalizzate alla tutela del territorio⁷

1. La variante recepisce le "Aree sensibili di tutela degli acquiferi del PTC" ricadenti nel territorio comunale di Chiusi così come disciplinate al Capo A delle Norme e individuate nella Tavola P01 del PTC.

1.1 Gli interventi ammessi, ricadenti in aree sensibili di classe 2, devono essere conformi alle prescrizioni di cui agli articoli A3 e A8 delle norme del PTC.

Fatto salvo quanto sopra, al fine di tutelare in maniera diffusa la qualità degli acquiferi, dovranno essere soggetti a valutazione di compatibilità tutti gli interventi potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione⁸. Più precisamente i parametri per la valutazione della compatibilità riguardano:

- qualità e quantità delle sostanze inquinanti infiltrate o a rischio di infiltrazione;
- la riduzione del tempo di transito, inteso come tempo impiegato da una particella d'acqua per percorrere, in infiltrazione verticale, lo spessore dello stato di protezione dell'acquifero, ovvero la porzione di terreno , saturo o non saturo, che sovrasta l'acquifero;
- il grado di probabilità del rischio di inquinamento;
- l'entità degli studi idrici in atto;
- il grado di protezione (confinamento) dell'acquifero interessato.

1.2 Le valutazioni dette in precedenza dovranno essere eseguite secondo le indicazioni contenute al Capitolo 2 paragrafo 2.1 dell'Allegato 5 al PTC con la seguente precisazione:

- l'ambito di valutazione viene stabilito in sede di piano attuativo, o se questo non è prescritto in sede di progetto degli interventi, sulla base di criteri idrogeologici che dovranno essere puntualmente relazionati, documentati e motivati, in relazione alle finalità e obiettivi della valutazione.

⁷ Per i riferimenti normativi relativi al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, vedi allegato P.2. in Appendice alle presenti norme.

⁸ Si cfr. con l'articolo A8 del PTC vigente.

1.3 Nel caso di interventi soggetti a Piano attuativo, le valutazioni di cui sopra dovranno essere eseguite in fase di formazione dello stesso P.A., dovranno costituire parte integrante e sostanziale degli elaborati prescritti (indagini geologico-tecniche, ecc.) dalle direttive tecniche regionali in attuazione della L.R. n. 21/84, e dovranno essere oggetto di certificazione dell'adeguatezza delle valutazioni, di attestazione di conformità degli atti di pianificazione, e di deposito presso gli Uffici regionali per la Tutela del Territorio competenti, di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 32 della L.R. n. 5/1995.

Nel caso di interventi diretti le valutazioni di cui sopra dovranno essere eseguite preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo, dovranno costituire parte integrante e sostanziale della documentazione di progetto presentata per la richiesta di detto titolo, e nel titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori si dovrà dare atto della compatibilità degli interventi che risultano da dette valutazioni.

2. La variante recepisce la disciplina di cui al Capo E (Conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi), H (Obiettivi, articolazione e ambiti di applicazione della disciplina paesistica) e I (Gestione delle unità e tipi di paesaggio) delle Norme e in riferimento alle tavole P02, P03, P04 del PTC, con le precisazioni che seguono.

2.1 La variante non precisa gli ambiti di applicazione di tale disciplina in quanto ciò sarà possibile, sulla base di un adeguato quadro conoscitivo che al momento non è a disposizione, in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale comunale. La Variante assume pertanto gli ambiti già individuati dal PTC, con l'unica eccezione che è riconosciuta la possibilità di documentare, valutare e considerare la esatta perimetrazione di questi, a cui si potrà fare riferimento per l'applicazione della disciplina, sulla scorta di studi specialistici, attinenti alle materie interessate, basi cartografiche o fotografiche, ecc., di maggiore dettaglio e di migliore approfondimento di quelli utilizzati per la formazione del PTC.

2.2 Detta disciplina costituisce l'attuale riferimento normativo:

1. per le verifiche di coerenza e compatibilità, necessarie in interventi soggetti a Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMMA),

effettuate da parte della Provincia mediante il parere espresso sui PMMA e recepite dal Comune nella fase di approvazione del PMMA stesso;

2. per le valutazioni degli effetti ambientali, di cui all'art. 32 della l.r. n. 5/95 e relative Istruzioni tecniche regionali⁹, al Capo U e Allegato 5 del PTC¹⁰, di PMMA con valore di piano attuativo, ai sensi dell'art. 4, co.7, della L.R. n. 64/95, e di strumenti urbanistici attuativi.

Le valutazioni dovranno essere effettuate, da parte dei privati proponenti il piano stesso, con particolare riferimento agli effetti sulle risorse essenziali interessate di cui all'art. 2 della l.r. n. 5/95 (individuate dal PIT e dal PTC)¹¹. L'ambito di valutazione sarà stabilito in sede di piano attuativo.

3. La variante recepisce la disciplina delle Emergenze del paesaggio agrario, e delle Emergenze naturali di interesse paesistico di cui al Capo M e all'art. E7 delle Norme e in riferimento alla Tavola P06, del PTC, con le precisazioni che seguono.

3.1 La variante non precisa gli ambiti di applicazione di tale disciplina in quanto ciò sarà possibile, sulla base di un adeguato quadro conoscitivo che al momento non è a disposizione, in sede di redazione del nuovo PS comunale. La Variante assume pertanto gli ambiti già individuati dal PTC, con l'unica eccezione che è riconosciuta la possibilità di documentare, valutare e considerare la esatta perimetrazione di questi, a cui si potrà fare riferimento per l'applicazione della disciplina, sulla scorta di studi specialistici, attinenti alle materie interessate, basi cartografiche o fotografiche, ecc., di maggiore dettaglio e di migliore approfondimento di quelli utilizzati per la formazione del PTC.

3.2 Detta disciplina costituisce l'attuale riferimento normativo per:

1. le verifiche di coerenza e compatibilità, necessarie in interventi soggetti a Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMMA), effettuate da parte della Provincia mediante il parere espresso sui

⁹ Istruzioni tecniche di cui alla D.G.R.T. del 14.12.1998, n. 1541.

¹⁰ Con particolare riferimento al Capitolo 2, paragrafo 2.4 e 2.5, dell' Allegato 5 al PTC.

¹¹ Si intendono le seguenti risorse: le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna); il paesaggio; il territorio rurale; la città e il sistema degli insediamenti urbani; i documenti materiali della cultura; i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

PMMA e recepite dal Comune nella fase di approvazione del PMMA stesso;

2. le valutazioni degli effetti ambientali (ai sensi dell'art. 32 della l.r. n. 5/95 e relative istruzioni tecniche regionali, e del Capo U, Allegato 5 del PTC¹²) di PMMA, con valore di piano attuativo, (ai sensi dell'art. 4, co.7, della L.R. n. 64/95) e di strumenti urbanistici attuativi.

Le valutazioni dovranno essere compiute, da parte dei privati proponenti il piano stesso, con particolare riferimento agli effetti sulle risorse essenziali interessate di cui all'art. 2 della l.r. n. 5/95 (individuate dal PIT e dal PTC). L'ambito di valutazione sarà stabilito in sede di piano attuativo.

4. La variante recepisce l'individuazione del Sistema insediativo della Provincia operato dal PTC, articolato in sistema urbano provinciale (centri), in centri minori, aggregati e nuclei (aggregati), in beni storico-architettonici del territorio aperto (ville, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini), a cui appartengono i Centri, gli Aggregati e i Beni storico-architettonici presenti nel territorio del Comune di Chiusi, con le relative Aree di pertinenza paesaggistica, così come individuati nell'Atlante relativo al Comune di Chiusi e disciplinati al Capo L delle Norme nel PTC vigente.

4.1 Al fine di tutelare i centri del territorio comunale, che sono Chiusi, Montallese e Querce al Pino, componenti la rete provinciale dei capoluoghi del comune e delle frazioni maggiori aventi connotati urbani, gli interventi ammessi nelle aree di pertinenza¹³ degli stessi devono essere conformi alle prescrizioni di seguito indicate.

4.1.1 Le previsioni comportanti nuovi impegni di suolo sono state individuate, e dovranno essere attuate, quanto più possibile in aderenza al fronte edificato preesistente, e nell'ambito di dette previsioni gli interventi edificatori ammessi dovranno evitare di interessare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell'area di pertinenza.

4.1.2 L'attuazione delle previsioni all'interno delle aree di pertinenza dei centri dovrà perseguire la riqualificazione e il recupero del patrimonio

¹² Con particolare riferimento al Capitolo 2, paragrafo 2.5, dell'Allegato 5 al PTC.

edilizio esistente, nonché la manutenzione e/o il ripristino delle colture e sistemazioni agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri, dei sentieri e della viabilità storica.

4.2 Al fine di tutelare gli aggregati, che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse, gli interventi ammessi sugli stessi e nelle relative aree di pertinenza devono essere conformi alle prescrizioni di cui all'articolo L8 del PTC.

In particolare, nelle aree di pertinenza degli aggregati, è prescritta la tutela e la conservazione dei luoghi, con interventi di trasformazione contenuti e esclusione di ogni forma di nuova edificazione, con la sola eccezione dei casi ammessi dal PTC al citato articolo L8.

4.3 Al fine di tutelare i beni storico-architettonici, gli interventi ammessi sugli stessi e nelle relative aree di pertinenza devono essere conformi alle prescrizioni di cui agli articoli L9, L10, L11 del PTC.

Più precisamente, nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici, è prescritta la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, con la sola eccezione delle sistemazioni esterne a terra e per la realizzazione di aree a parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili, e nei casi ammessi dal citato articolo L9.

4.4 Nei casi in cui sono ammessi, gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica, di Aggregati e Beni storico-architettonici censiti dal PTC, sono soggetti a specifica valutazione di cui al Capitolo 2, paragrafo 2.6, dell'Allegato 5 al PTC, con la seguente specificazione:

- dovrà essere preventivamente accertata, tramite adeguata documentazione, l'impossibilità e/o inopportunità di collocazione dei manufatti ammessi in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza;
- l'Ambito di valutazione viene stabilito in sede di Piano attuativo, o se questo non è prescritto in sede di progetto degli interventi, sulla base di criteri che dovranno essere puntualmente relazionati, documentati e motivati, in relazione alle finalità e obiettivi della valutazione, e comunque

¹³ Individuate, fra gli elaborati del Quadro Conoscitivo, dalla tavola: *Aree di pertinenza dei Centri, Aggregati, e Beni storico-architettonici* (parte A e B) in scala 1:10.000.

dovrà comprendere almeno l'intera area di pertinenza paesaggistica individuata dal PTC.

5. La Variante recepisce i contenuti del Capo G delle Norme del PTC, inerenti gli inquinamenti atmosferico, acustico, elettromagnetico, e luminoso.

5.1 In particolare, in conformità con i suddetti contenuti, è da evitarsi la collocazione di impianti e elettrodotti aerei:

- nelle aree di pertinenza dei Centri appartenenti al sistema urbano provinciale, degli Aggregati e dei Beni storico-architettonici, censiti dal PTC, nonché in contiguità e prossimità dei beni storico-architettonici censiti dal Comune ai sensi delle LL.RR. n.10/1979 e n.59/1980;
- nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 490/99 (già L. n. 1497/1939).

5.2 Sono da considerarsi ambiti privilegiati per la collocazione di impianti e elettrodotti aerei:

- i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, impianti e elettrodotti, in particolare laddove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto o in parte le palificazioni già realizzate;
- le aree di limitata visibilità.

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

6. La variante recepisce la disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, di cui al Capo Q delle Norme del PTC, con le seguenti precisazioni.

6.1 La variante, nell'ambito delle zone omogenee E del P.R.G., non individua distintamente zone a esclusiva funzione agricola da quelle a prevalente funzione agricola, in quanto tale distinzione potrà essere opportunamente effettuata, sulla base di un adeguato quadro conoscitivo che al momento non è a disposizione, in sede di redazione del nuovo PS comunale.

6.2 Sono integralmente recepiti, e si devono intendere qui integralmente trascritti, i contenuti degli artt. Q5 (*Criteri per l'inserimento nei P.M.A.A. degli interventi di miglioramento fondiario per*

la tutela e la valorizzazione ambientale), Q6 (Interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola; individuazione delle pertinenze di tali edifici.), Q8 (Individuazione delle superfici fondiarie minime), Q9 (Individuazione dei rapporti tra edifici e superfici fondiarie di cui all'art.3 comma 5bis), Q10 (Indirizzi per gli annessi agricoli di nuova costruzione).

La documentazione e i contenuti dei P.M.A.A. da presentare al Comune sono adeguati a quanto disposto dagli articoli Q3 e Q4 del PTC.

6.3 Detta disciplina costituisce riferimento normativo per le verifiche di coerenza e compatibilità, necessarie in interventi soggetti a Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMMA), effettuate da parte della Provincia mediante il parere espresso sui PMMA e recepite dal Comune nella fase di approvazione del PMMA stesso.

6.4 Detta disciplina costituisce, inoltre, riferimento normativo per:

- le verifiche di coerenza e compatibilità, necessarie nel caso di PMMA con valore di piano attuativo, ai sensi dell'art. 4 co. 7 della L.R. n. 64/95, e per le valutazioni degli effetti ambientali, di cui all'art. 32 della l.r. n. 5/95 e relative Istruzioni tecniche regionali, nonché al Capo U e Allegato 5 del PTC, effettuate da parte dei privati proponenti il PMMA con valore di PA. In tale caso l'ambito di valutazione sarà stabilito in sede di piano attuativo;
- per i contenuti, gli impegni e le obbligazioni, a titolo di miglioramento fondiario, miglioramento ambientale e interventi necessari per fini di mitigazione di impatti ambientali, che i soggetti attuatori devono assumere con convenzioni o atti unilaterali d'obbligo nei casi di cui all'art. 4 co. 6 e art. 5ter co. 1 e co. 2 della L.R. n. 64/1995;

7. Gli interventi ammessi sono, inoltre, soggetti alle misure di salvaguardia di cui al Titolo VII, Capo I e II, del PIT, fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio e le relative misure di salvaguardia individuate ai sensi del D.L. 180/98.

Articolo 3 - disposizioni relative al centro storico

1. Nella zona territoriale omogenea "A" sono consentiti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia.

Sul patrimonio edilizio esistente classificato¹⁴ gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ammessi sono disciplinati dalla variante per il centro storico.

2. Sono ammessi, inoltre, interventi di trasformazione necessari a costituire nuove dotazioni di attrezzature a uso pubblico e/o di interesse pubblico (commerciale, ricettivo, direzionale), negli immobili individuati nella cartografia di variante e di seguito elencati:

1) Complesso immobiliare dei "Macelli" (intervento n. 37, Tav. n. 4); soggetto, nella suindicata variante al centro storico, a un piano di recupero per consentire interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica;

2) Immobile denominato "Il Tombone" (intervento n. 46, Tav. n. 4) non disciplinato nella variante al centro storico.

Tali interventi, finalizzati a riequilibrare gli standard nel tessuto urbano storico, sono in variante alla attuale disciplina sul centro storico.

3. Per eliminare il forte degrado statico del complesso immobiliare dei Macelli (individuato come isolato n. 3, Via Lavinia numeri 52 - 54, nella schedatura della variante al centro storico), è ammesso, nell'edificio residenziale d'impianto, un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo D3, con l'obbligo di mantenere i caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio stesso e in particolare delle facciate¹⁵.

3.1 L'intervento, subordinato al piano di recupero esteso all'intero comparto dei Macelli e individuato nelle tavole di variante, dovrà prevedere parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore a un mq. per ogni 10 mc. di costruzione, da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste.

Tale piano di recupero, per quanto riguarda l'intervento di riconversione d'uso a destinazioni commerciali/direzionali, dovrà prevedere al proprio

¹⁴ Si intende la classificazione effettuata dalla variante al centro storico.

¹⁵ Si cfr. con la tavola in scala 1:500, relativa al centro storico, degli elaborati grafici di progetto.

interno le quantità minime di spazi pubblici (pedonali, a verde e a parcheggio) non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno la metà (40%) destinata a parcheggio, da sottoporre a servitù gratuita d'uso pubblico, mediante apposita convenzione da approvare contestualmente al piano di recupero.

3.2 Il Consiglio comunale potrà consentire per tale comparto, in quanto ricadente nel centro storico e a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili da destinare a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali, una convenzione con i soggetti che attueranno il piano di recupero con le condizioni che seguono.

Tale convenzione dovrà prevedere la realizzazione (a cura e a spese, anche pro-quota, dei soggetti che attueranno il P.d.R.) di aree a parcheggio pubblico, a verde pubblico e a parcheggio privato pertinenziale, nelle zone limitrofe (a destinazione pubblica) previste dal P.R.G., anche all'esterno del perimetro del piano di recupero. In alternativa è possibile consentire la partecipazione a interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da parte dei soggetti che attueranno il P.d.R., da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, per un importo complessivo da definire in convenzione e da sottoporre alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

4. Per l'intervento di riqualificazione funzionale nell'immobile denominato "Il Tombone", non disciplinato dalla variante al centro storico, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

4.1 In tale caso, e in casi analoghi, essendo il centro storico pedonalizzato e/o con zone a traffico limitato, il cambio di destinazione, da altre funzioni a attività turistico-ricettive e direzionali/commerciali, ove ammesso, implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda da realizzare con destinazione commerciale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico. A fronte della indisponibilità delle superfici richieste, il titolare

della concessione edilizia dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere che sarà determinato dall'organo competente dell'Amministrazione comunale.

Articolo 4 - disposizioni relative al territorio urbano

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia.

1.1 In particolare, sul patrimonio edilizio esistente non classificato e su quello già in precedenza classificato¹⁶ e soggetto a ristrutturazione urbanistica sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla variante di assestamento e salvaguardia e dalla variante all'edificato.

Tali interventi non potranno comportare mutamenti delle destinazioni d'uso in atto e/o autorizzate, se non consentite dallo strumento urbanistico vigente al momento in cui per il Comune sono subentrate le limitazioni poste dalle salvaguardie (in data 11.02.2003) di cui all'articolo 39, co. 2, della l.r. n. 5/95, modificata.

Per gli immobili ricompresi all'interno degli ambiti assoggettati alle categorie d'intervento E2.4 (I.U.) e E2.5 (P.d.R.) della variante all'edificato, è ammesso il mutamento della destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- la destinazione dovrà essere compatibile con il contesto di inserimento, nonché consentita dallo strumento urbanistico vigente fino al momento in cui per il Comune sono subentrate le limitazioni poste dalle salvaguardie (in data 11.02.2003) di cui all'articolo 39, co. 2, della l.r. n. 5/95, modificata;
- oltre alla verifica degli standard privati previsti per legge, dovrà essere effettuata la verifica degli standard ai sensi del D.M. 1444/68;
- il Consiglio comunale dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione delle relative aree pubbliche.

1.2 Sul patrimonio edilizio esistente già in precedenza classificato e soggetto a interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia e a interventi di ampliamento e sopraelevazione da attuare con concessione diretta, si applica la disciplina della variante di assestamento e salvaguardia e della variante all'edificato.

2. La cartografia allegata individua gli ulteriori interventi ammessi dalla variante. Tali interventi devono essere conformi alle prescrizioni della variante di assestamento e salvaguardia, della variante all'edificato nonché alle prescrizioni riportate di seguito.

3. Nella variante è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di nuove dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o di uso collettivo, e il miglioramento estetico-funzionale:

- degli spazi pertinenziali di immobili di proprietà sia pubblica che privata;
- degli elementi viari, delle piazze, dei parcheggi;
- degli spazi scoperti, degli spazi per servizi pubblici e a uso collettivo di pertinenza di edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale.

3.1 La cartografia di variante individua pertanto aree con la sigla PV* n. che sono gravate dal vincolo di inedificabilità assoluta, con la sola possibilità di poter realizzare nel sottosuolo parcheggi anche a uso privato. L'uso pubblico delle aree a verde e/o parcheggio pubblico può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree.

3.2 Tali trasformazioni sono attuate in conformità alla disciplina dettata da progetti unitari anche di iniziativa privata.

3.3 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda agli articoli n. 50 e n. 50 bis della variante di assestamento e salvaguardia.

4. Insediamiento residenziale in Querce al Pino, (Zona LC.5 – Intervento n. 11 – Osservazione n. 6 - Tav. n. 2).

4.1 L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- dovrà essere portato a termine il completamento dell'edificazione di crinale secondo la nuova delimitazione del comparto insediativo indicata nella cartografia (tav. n. 2 della presente variante);
- la volumetria max ammessa per il completamento di tale comparto è di mc. 5000;

¹⁶ Si intende la classificazione effettuata e la categoria di intervento prevista, sul patrimonio edilizio esistente, dalla variante all'edificato.

- per quanto riguarda gli altri parametri urbanistico-edilizi viene confermata la disciplina della variante di assestamento e salvaguardia, a eccezione degli standard pubblici, per i quali dovranno essere assicurati i seguenti standard minimi:
 - Parcheggi (esclusi spazi di manovra) **mq. 3** (ogni 100 mc. vol. edif.)
 - Verde pubblico attrezzato **mq. 9** (ogni 100 mc. vol. edif.)
 - oltre agli standard a parcheggio previsti dalla l. n. 122/89;
- il sistema della viabilità, e in particolare gli elementi viari, dovrà essere adeguato al nuovo carico insediativo;
- lo strumento attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie, caratteri architettonici e cromatismi atti a configurare un ambiente insediativo coerente con le caratteristiche morfologiche del luogo e con la sua contiguità e stretta connessione con la zona rurale;
- le ipotesi progettuali dovranno essere verificate anche attraverso simulazioni rispetto a significativi punti di vista.

5. Intervento di recupero P.R. n. 6, in località Querce al Pino.
(Intervento n. 16, Osservazione n. 27– Tav. n. 3)

5.1 Nella zona individuata con questa sigla, ove peraltro ricadono gli immobili ricompresi nel Prusst (interventi Prusst n. 8D94, 8D96, E 8D98), è perseguito il superamento del degrado urbanistico. A tal fine è ammesso:

- l'incremento volumetrico massimo di mc. 3.000, per il complesso alberghiero il Pino;
- l'incremento volumetrico massimo di mc. 2.000, per il complesso alberghiero il Sole;
- l'incremento volumetrico massimo di mc. 2.000, per il complesso alberghiero Ismaele;
- l'incremento volumetrico massimo di mc. 1.500, per il restante complesso alberghiero.

Per l'attuazione degli interventi di incremento volumetrico è consentita la suddivisione in stralci funzionali, attuabili mediante piano di recupero. La eventuale proposta di suddivisione in stralci dovrà essere approvata dal Consiglio comunale.

Contestualmente dovranno essere verificati gli standard di cui al D.M. 1444/68 e la dotazione delle infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività ammessa.

5.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda all'articolo 14.7 recante: "Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo" - (P.R. n. 6), della variante all'edificato.

**6. Intervento di recupero in Chiusi Scalo (Zona E1.a1.P
Intervento n. 55 – Tav. n. 5/6).**

6.1 Sull'edificio esistente sono consentiti interventi che non comportino l'incremento della superficie coperta e del volume esistenti; in particolare sono ammessi:

- interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia;
- interventi di trasferimento volumetrico dal piano terra al piano primo.

7. Insediamiento localizzato nell'ambito territoriale delimitato dalle località S. Caterina, Pozzarelli, Poggio Gallina (Zona C2, Interv. n. 61 (V2) – Osserv. n. 11 - Tav. n. 5/6).

7.1 L'insediamento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'area viene resa edificabile a completamento del tessuto urbano definito dalla lottizzazione "La Collina";
- la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente di tipo residenziale;
- nel progetto esecutivo si dovrà tenere conto delle tipologie già esistenti per poter armonizzare la nuova edificazione con quella già realizzata a nord dalla citata lottizzazione "La Collina";
- il rapporto del costruito con il verde non dovrà alterare l'ambiente e dovrà migliorare la sistemazione attuale;
- l'unità minima di intervento, evidenziata nella planimetria, prevede la realizzazione dell'ampliamento dell'attuale strada di lottizzazione, la realizzazione della strada a ovest dell'area che si riallaccia al tracciato esistente, e la strada di collegamento con la statale Cassia Aurelia;
- il progetto, costituito da un unico stralcio funzionale, dovrà attuarsi con un unico intervento edilizio;
- sono previsti i seguenti indici:

Indice massimo di fabbricabilità If = 1,5 mc/mq

Altezza massima	H = 7,50 ml
Rapporto di copertura	Rc = 1/5

- gli altri indici e parametri edilizi saranno stabiliti nello strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle norme e delle disposizioni vigenti;
- l'area a verde di quartiere dovrà essere individuata nella zona a sud in relazione con le altre zone a verde attrezzato per lo sport;
- l'area a verde di quartiere dovrà avere dei percorsi interni con aree di sosta attrezzata; gli arredi, l'illuminazione necessaria e la sistemazione del verde dovranno essere realizzati in modo da configurarla come un giardino urbano di quartiere;
- le aree a parcheggio dovranno rispettare gli standard di piano e la normativa dettata dalla L. n. 122/89;
- le condizioni di realizzazione e di cessione delle opere di urbanizzazione primaria saranno regolate da una convenzione ai sensi delle vigenti norme. Il Consiglio comunale potrà, in ogni caso, consentire per tale comparto, a fronte della notevole estensione della viabilità da realizzare, la partecipazione del Comune alla esecuzione dei collegamenti stradali.

8. Interventi vari previsti in Chiusi Scalo (Interventi n. 54,87,108,110,112, 191, OS. 34 - Tav. n. 5/6 e Tav. n. 7)

8.1 Tali interventi sono condizionati alla effettiva efficacia della cassa di laminazione prevista lungo il torrente Montelungo¹⁷.

9. Intervento di ristrutturazione di ex edificio ENEL in Chiusi Scalo stazione (Interv. D3.A1.P – Osserv. N. 10.8 – Tav. n. 7)

9.1 Sull'edificio esistente è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia D3.a1.P. con alcune limitazioni.

Tenuto conto che l'area è classificata con fattibilità geologica F3, non sono, in ogni caso, consentite destinazioni abitative e/o produttive al piano terra dell'edificio, né la realizzazione di volumi interrati.

9.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda alle disposizioni relative agli interventi di recupero della variante all'edificato.

¹⁷ Vedi l'Appendice alle presenti norme: punto P.3 - parere espresso dall'Ufficio regionale di tutela del territorio di Siena.

10. Insediamiento residenziale previsto in località Montorio-
(Zone: E.R.1, E.R.2, E.R.3, E2.3 (C1), B.C.I.U.1, B.C.(1) -
Interventi n. 98,99,100,101,102 - Tav. n. 7).

10.1 L'insediamento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- il sistema della viabilità, e in particolare gli elementi viari, dovrà essere adeguato al nuovo carico insediativo;
- non dovrà essere alterata la morfologia del luogo, e in particolare:
 - il bosco e gli elementi costituenti la tessitura agraria e il sistema scolante dovranno essere mantenuti e se necessario recuperati;
 - gli elementi tipici del contesto storico-culturale e paesaggistico-ambientale di inserimento dovranno essere rispettati, mantenuti e se necessario recuperati;
- lo strumento attuativo dovrà prevedere tipologie edilizie, caratteri architettonici e cromatismi atti a configurare un ambiente urbano armonico e coerente con le caratteristiche morfologiche del luogo anche per dimensioni e forme;
- le ipotesi progettuali dovranno essere verificate anche attraverso simulazioni rispetto a significativi punti di vista.

11. Insediamiento produttivo in località Le Biffe (Zona DC.2 -
Interv. n. 135 - Osserv. n. 33 - Tav. n. 7/8)

11.1 Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni, è consentito suddividere la zona di P.R.G. individuata con la sigla DC.2 in stralci funzionali, attuabili mediante piano attuativo. Tale nuova suddivisione dovrà essere approvata dal Consiglio comunale.

11.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda agli articoli 36 e 36/1 della variante di assestamento e salvaguardia.

12. INSEDIAMENTO COMMERCIALE-ESPOSITIVO-RICETTIVO IN QUERCE AL PINO (SOTTOZONA DT(1), OSSERV. N. 3, TAV. N. 3)

12.1 L'insediamento è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- il sistema della viabilità dovrà essere adeguato al nuovo carico insediativo; in particolare la progettazione unitaria dovrà essere

supportata da uno studio rivolto a valutare il peso del nuovo insediamento sul traffico attuale, al fine di progettare adeguatamente l'accesso al comparto, nonché a verificare l'adeguatezza dell'attuale intersezione fra Via dei Tulipani e la S.P. 146 di Chianciano;

- non dovrà essere alterata la morfologia del luogo, e, in particolare, gli elementi costituenti la tessitura agraria e il sistema scolante dovranno essere mantenuti e se necessario recuperati;

- dovrà essere verificata l'efficienza del sistema acquedottistico e fognario e realizzato se necessario il suo completamento, nonché l'allacciamento al previsto impianto di depurazione previsto, o comunque a altro impianto di depurazione specificatamente realizzato e approvato;

- il progetto unitario dovrà prevedere tipologie edilizie, caratteri architettonici e cromatismi atti a configurare un ambiente urbano armonico e coerente con le caratteristiche morfologiche del luogo anche per dimensioni e forme;

- le ipotesi progettuali dovranno essere verificate anche attraverso simulazioni rispetto a significativi punti di vista.

12.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda all'articolo 37/4 della variante di assestamento e salvaguardia.

13 INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN LOCALITÀ BONCIA. (SOTTOZONA D2* – OSSERVAZIONI N.4, N.16, N.10.3 – TAV. N. 5/6).

13.1 Sono ammessi interventi diretti di completamento e di sopraelevazione, nei limiti delle destinazioni e indici della sottozona D2, alle seguenti condizioni:

- Gli interventi sono subordinati all'approvazione di una progettazione unitaria convenzionata; la progettazione edilizia unitaria dovrà essere estesa all'intero ambito perimetrato e dovrà comprendere le opere di urbanizzazione mancanti;

- Gli interventi di completamento sono subordinati alla effettiva efficacia della cassa di laminazione prevista lungo il Torrente Montelungo¹⁸, considerando che l'area è classificata con fattibilità geologica F4. Prima della efficacia della suddetta cassa di laminazione saranno consentiti soltanto interventi di sopraelevazione, con l'esclusione degli interventi di

cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione al piano terra. Gli interventi ammessi non dovranno comportare, in ogni caso, l'aumento del carico urbanistico;

- Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
 - If. = 3mc/mq
 - Rc. = 1/3
 - H = ml. 7,50
 - Distanza minima dai confini: ml. 5
 - Distanza minima dalle strade: ml. 7,50
 - Distanza minima dai fabbricati: ml. 10
- Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di tutela degli acquiferi, cui al precedente articolo 2, comma 1.

13.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda all'articolo 37/7 della variante di assestamento e salvaguardia.

14 INTERVENTO DI AMPLIAMENTO CASA DI RIPOSO "VILLA MORBIDUCCI"
IN CHIUSI CITTÀ (INTERV. E2.1 – OSSERV. N. 32 – TAV. N. 4)

14.1 Sull'edificio esistente è ammesso l'incremento volumetrico massimo di mc. 250, finalizzato a consentire l'ampliamento dell'attuale casa di riposo.

14.2 Per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme si rimanda all'articolo 14.3 della variante all'edificato.

¹⁸ Vedi l'Appendice alle presenti norme: punto P.3- parere espresso dall'Ufficio regionale di tutela del territorio di Siena .

Articolo 5 – disposizioni relative al territorio non urbano

1. Zone agricole (E1-E2-E3-E3*-E*). Nel territorio rurale sono consentiti in generale gli interventi previsti dalla legge regionale n. 64/95, qualora finalizzati alla ordinaria conduzione del fondo e realizzati da parte di aziende agricole. Tali interventi devono essere conformi alle prescrizioni riguardanti la tutela del territorio di cui all'articolo 2 della presente variante.

Sul patrimonio edilizio esistente non classificato e su quello già in precedenza classificato¹⁹ e soggetto a ristrutturazione urbanistica, fatte salve le disposizioni dei successivi punti 1.1 e 1.2, gli interventi realizzabili da soggetti diversi dalle aziende agricole sono:

- interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio con uso agricolo, così come definiti dalla variante di assestamento e salvaguardia e dalla variante all'edificato, in base alla disciplina di cui all'art. 5, co 2, lett. a) e b) della citata L.R. n. 64/95;
- interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, così come definiti dalla variante di assestamento e salvaguardia e dalla variante all'edificato, in base alla disciplina di cui all'art. 5 bis, della L.R. n. 64/95, anche a seguito dell'attuazione dell'articolo 5 ter della stessa, ivi compresa la realizzazione di autorimesse pertinenti alle condizioni di seguito indicate.

Sul patrimonio edilizio esistente già in precedenza classificato e soggetto a interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia, sono fatte salve le prescrizioni della variante di assestamento e salvaguardia e della variante all'edificato.

Per tali zone sono inoltre introdotte sia prescrizioni di carattere generale, relative all'intero territorio rurale, che specifico, per consentire interventi di ristrutturazione urbanistica (categoria E1, E2-con ampliamento) E DI RECUPERO, CON POSSIBILITÀ DI MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO AMMESSA.

1.1 Condizioni generali

1.1.1 Tutti gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento e alla riqualificazione degli insediamenti rurali presenti, in modo da perseguire:

- la compatibilità delle trasformazioni attraverso l'uso di tecniche e materiali di minimo impatto ambientale e paesistico;
- l'obiettivo di tutelare e conservare i luoghi (aggregati);
- la riqualificazione dei caratteri architettonici e delle aree di pertinenza degli edifici (con eliminazione di annessi impropri e/o riqualificazione degli stessi con possibile ricontestualizzazione);
- la salvaguardia, la tutela e il recupero degli elementi della tessitura agraria, la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;
- la unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;
- il mantenimento e il recupero della maglia viaria podereale, vicinale, comunale, ecc., documentata dalle fonti storiche (Iconografia storica, Catasto Leopoldino, ecc.);
- il riordino della viabilità di servizio agli insediamenti, per comprovate esigenze di pubblica utilità, funzionalità e sicurezza, connesse principalmente all'uso pubblico di questa.

Ogni trasformazione dovrà essere corredata da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico, architettonico, paesistico-ambientale.

1.1.2. La realizzazione di autorimesse pertinenziali, disciplinata dalla citata variante all'edificato, è ammessa solo quando sussistono le seguenti due condizioni:

- 1) l'intervento interessi il patrimonio edilizio esistente non connotato da oggettivi valori tipologici-architettonici-ambientali e cioè a esclusione: dei beni storico-architettonici, degli aggregati, con le relative aree di pertinenza, e dell'edificato sparso di pregio soggetto a restauro e risanamento conservativo nella variante all'edificato e nella variante di assestamento e salvaguardia.

¹⁹ Si intende la classificazione effettuata e la categoria di intervento prevista, sul patrimonio edilizio esistente, dalla variante all'edificato.

2) la pendenza naturale del terreno consenta la realizzazione di vani con tre lati interrati senza movimenti di terreno sotto alla quota di realizzazione del garage.

1.2 Condizioni per l'ammissibilità degli INTERVENTI DI RECUPERO/RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE e di ristrutturazione urbanistica/ampliamento

1.2.1 Sono confermati gli interventi individuati nella cartografia della presente variante e di seguito elencati, relativi a complessi di fabbricati, annessi e aree, con destinazione d'uso non agricola, non connotati da oggettivi valori tipologici-architettonici-ambientali e per questo soggetti a ristrutturazione urbanistica:

1) Per l'immobile ricadente nella tav. 11 - 1:5000 e nella tav. 4 - 1:2000, identificato con il n. 178 di intervento, è ammesso il trasferimento volumetrico, ai fini abitativi, di edifici o porzioni di edifici, fino a un massimo di mc. 300, in adiacenza o nelle immediate vicinanze del nucleo residenziale esistente e/o, comunque, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, da attuare mediante piano attuativo, alle sotto riportate condizioni:

a) il piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere la dimostrazione, a carico dei privati, che l'intervento interessa edifici e manufatti non di valore (volumetrie e materiali incongrui rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche dell'edilizia rurale di base);

b) gli interventi ammessi sono esclusivamente finalizzati alla eliminazione del degrado, anche mediante la rimozione dei manufatti incongrui e/o fatiscenti, e alla ricomposizione volumetrica e tipologica del tessuto edilizio esistente nonché alla valorizzazione dei manufatti edilizi esistenti; pertanto gli interventi saranno valutati in relazione alla coerenza con le risorse e i connotati del contesto insediativo, paesaggistico e ambientale di inserimento;

c) l'intervento dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, dovrà porsi in continuità con le regole documentate, affermate o comunque riconoscibili nel contesto, di progressiva e stratificata formazione del costruito esistente, dovrà interessare le aree di pertinenza dei fabbricati abitativi, non dovrà comportare la realizzazione

di piani interrati; inoltre, gli edifici da realizzare non dovranno superare l'altezza massima di quelli esistenti;

d) le trasformazioni non potranno comportare nuove infrastrutture, pertanto:

- dovranno riguardare edifici già adibiti a uso abitativo, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 64/95, e piccoli annessi di pertinenza dell'edificio abitativo principale, che presentino volumetrie e materiali incongrui rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale e che siano posteriori alla costruzione dell'edificio rurale principale;
- non sarà comunque possibile realizzare più di una nuova unità immobiliare, e quest'ultima sarà ammessa a condizione che la volumetria complessiva disponibile sia superiore a 250 mc.

2) Per l'immobile individuato nella Tav. 11-1:5000 (identificato con il n. 176 di intervento) viene confermato l'intervento E2.1 (600)²⁰ alle sopraindicate condizioni a), b) e c).

3) Per l'immobile ricadente nella Tav. 17-1:5000 (identificato con il n. 185 d'intervento), essendo ricompreso nel Prusst "Terre senesi", viene confermato l'intervento P.d.R. n. 5²¹, precisando la previsione di una destinazione d'uso turistico-ricettiva del complesso immobiliare interessato.

1.2.2 IL COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITÀ 4 PODERI (ZONA C1.A1/C.P E D1.A1/C.P – OSSERVAZIONE N.23 – TAV. 13) ricompreso nel Prusst "Terre Senesi", individuato nella cartografia di variante, connotato da oggettivi valori tipologici e formali e censito dal P.T.C. quale aggregato POD. Ranieri 1° e relativa Area di pertinenza paesaggistica, è disciplinato dalle disposizioni che seguono.

Sugli edifici esistenti è consentito il recupero mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, tali da mantenere inalterati i caratteri della forma architettonica esterna e gli elementi più significativi della tipologia edilizia, ammettendo cambi di destinazione d'uso,

²⁰ Allegato n. 2 alle n.t.a della variante di assestamento e salvaguardia.

²¹ Art.14.7 della variante all'edificato.

dall'attuale destinazione residenziale a destinazione ricettiva, senza ampliamenti volumetrici.

E' fatta salva la possibilità di ricostruire preesistenze documentate non aventi carattere di superfetazione (corpo di collegamento aereo tra i due edifici preesistente e almeno in parte documentato), con sistemazioni esterne contenute (non comportanti rilevanti opere di sistemazione del terreno) e limitate a necessità essenziali.

Tali ricostruzioni dovranno comunque :

- essere tali da non costituire alterazione della originaria matrice agricola degli assetti edilizi (aggregati di case coloniche) e dell'originario rapporto tra gli edifici e la viabilità agricola e poderale;
- essere tali da non intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell'area di pertinenza;
- essere congrue al contesto in cui sono inserite, caratterizzato dalla permanenza significativa dell'attività agricola.

Gli interventi ammessi sono in ogni caso subordinati:

- alla effettiva efficacia della cassa di laminazione prevista per il F. di Gragnano e il F. delle Capanne²², considerando che l'area è classificata con fattibilità geologica F4.;
- alla verifica delle disposizioni relative agli standard di cui all'articolo 7 punto 4.3 della variante all'edificato.

2. Zone per orti urbani di carattere sociale (E3*)

2.1 In prossimità dei centri urbani, il Comune, per fini di carattere sociale e/o per eliminare fenomeni di degrado, può individuare aree ove sono ammesse le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a carattere sociale, intesi come orti fortemente frazionati, coltivabili e fruibili da una pluralità di soggetti. Tali trasformazioni, che possono comprendere manufatti provvisori, da realizzare con materiali e tecniche di minimo impatto ambientale, funzionali alle pratiche agricole, sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.

²² Vedi l'Appendice alle presenti norme: punto P.3 - parere espresso dall'Ufficio regionale di tutela del territorio di Siena.

2.2 La localizzazione di dette aree, le trasformazioni e gli usi ammessi, dovranno essere comunque coerenti e compatibili con la disciplina del PTC, di cui al Capi E e M e alla Tavola P06, di salvaguardia delle *Emergenze del paesaggio agrario* e delle *Emergenze naturali di interesse paesistico* censite.

2.3 Il Comune, previa acquisizione dei relativi terreni, può affidare la trasformazione e la gestione degli orti urbani, unitariamente a soggetti giuridici o a organizzazioni anche non aventi personalità giuridica o singolarmente a soggetti privati, per scopi sociali, previa stipula di idonee convenzioni nelle quali siano definite:

- a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione, in ogni caso non superiore ai 10 anni, rinnovabile anche automaticamente;
- b) l'eventuale corrispettivo della concessione;
- c) i modi, le forme e i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;
- d) i modi e i limiti della fruizione, da parte dei terzi, delle frazioni dei complessi;
- e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte dei terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione e a ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;
- f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;
- g) le garanzie da prestarsi per gli adempimenti prescritti, nonché le sanzioni per gli inadempimenti;
- h) le modalità attraverso le quali i soggetti privati garantiscono la gestione unitaria dei complessi.

3. Zona agricola di messa in sicurezza idraulica (E4)

3.1 La cartografia di variante individua la zona destinata alla realizzazione di manufatti strutturali (aree d'espansione, casse e serbatoi per interventi di laminazione, scolmatori di piena e simili) volti a assicurare la messa in sicurezza degli insediamenti soggetti a inondazione e la salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni in essi residenti.

3.2 Nella zona di messa in sicurezza idraulica sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie, evitando le colture intensive o di pregio;

b) la manutenzione delle infrastrutture esistenti, quali le strade, le reti tecnologiche (gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, ecc.) e simili;

c) la manutenzione e la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica e simili;

d) l'installazione e il mantenimento di cartelli, di competenza di autorità o enti pubblici, o comunque incaricati di pubblici servizi, recanti le prescrizioni derivanti da norme nazionali, regionali, provinciali e comunali, in materia di circolazione stradale, di tutela della pubblica salute/incolumità, divieti d'accesso, ecc.

4. Zona agricola a destinazione residenziale speciale (E5)

4.1 La cartografia della presente variante individua la zona agricola "E5", ove nell'immobile esistente a destinazione abitativa sono consentiti, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi strettamente necessari a permettere lo svolgimento delle attività funzionali al recupero psicofisico e al reinserimento sociale di un portatore di handicap.

4.2 E' ammesso pertanto, nel rispetto delle vigenti norme statali e regolamentari sulle distanze minime dai fabbricati, dai confini e dalle strade, anche l'ampliamento, fino a 30 mq. di superficie utile, dell'attuale edificio abitativo qualora indispensabile a raggiungere la suddetta finalità. L'intervento di ampliamento da realizzare dovrà rispettare le caratteristiche tipologico-formali dell'edificio esistente e del contesto rurale nel quale risulta inserito e non potrà superare l'altezza massima attuale.

4.3 Tale intervento è subordinato a piano attuativo, alla presentazione di adeguata documentazione che attesti l'effettivo stato di

handicap del richiedente e è, inoltre, condizionato a mantenere la destinazione speciale di zona.

Articolo 6 – disposizioni relative alle trasformazioni

1. Gli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo sono subordinati:

a) alla verifica di efficienza del sistema acquedottistico e fognario, al suo completamento e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento al previsto impianto di depurazione del lago, o comunque a altro impianto di depurazione specificatamente realizzato e approvato;

b) alla valutazione degli effetti ambientali, di cui all'art.32 della L.R.n.5/1995 e relative Istruzioni tecniche regionali, al Capo U e Allegato 5 del PTC, con particolare riferimento alle analisi e alle valutazioni degli effetti sulle risorse essenziali, di cui all'art. 2 della L.R. n. 5/95 (individuate dal PIT e dal PTC)²³, comunque presenti e interessate (a carico dei privati).

1.2 La valutazione deve tra l'altro perseguire i seguenti obiettivi:

- verificare la qualità insediativa tutelando la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- verificare la reale possibilità di assicurare agli insediamenti le infrastrutture essenziali e la mobilità.

Al fine di garantire maggiori condizioni di sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare, occorre verificare che le condizioni di accesso alla viabilità primaria siano ottenute evitando la realizzazione di connessioni frequenti al servizio degli edifici. Gli accessi, pertanto, devono essere garantiti attraverso idonee viabilità locali, e le intersezioni con la viabilità primaria devono essere realizzate adottando le tipologie di incroci previste dalla normativa, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta²⁴;

- verificare la reale possibilità di assicurare che le attività antropiche non comportino infiltrazioni di sostanze inquinanti nelle aree sensibili, individuate nella cartografia di variante, a tutela degli acquiferi vulnerabili;

e deve considerare le seguenti risorse ambientali:

²³ Si intendono le seguenti risorse: le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna); il paesaggio; il territorio rurale; la città e il sistema degli insediamenti urbani; i documenti materiali della cultura; i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

- il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, il patrimonio culturale, la flora e la fauna, le aree e i beni di rilevanza ambientale, gli insediamenti, i fattori socio-economici.

1.3 Le ipotesi progettuali saranno verificate anche mediante simulazioni rispetto alle principali vedute.

2. Gli interventi di trasformazione ammessi, anche se relativi al sistema insediativo esistente, sono condizionati alla verifica delle condizioni di accesso alla viabilità primaria, al fine di evitare connessioni troppo frequenti al servizio degli edifici e di rendere possibili condizioni di maggiore sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare²⁵.

2.1 Tutti gli interventi sugli accessi, di modifica, di adeguamento, di nuova realizzazione, sono condizionati all'Autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

²⁴ Si cfr. con il Capo S, articoli S1 e S2 del PTC vigente.

²⁵ Vedi nota precedente.

Articolo 7 – disposizioni relative ai vincoli reiterati.

Per ciò che concerne l'indennizzo dei vincoli decaduti e reiterati con la presente variante, è stabilito il seguente criterio di determinazione dell'indennità ai sensi dell'articolo 39 del d.p.r. n. 327/01.

L'indennità è determinata capitalizzando all'attualità la rendita derivante dal doppio del valore agricolo del terreno, desunto dal certificato catastale.

Tale concetto può essere riassunto con la seguente formula:

$$\text{Indennità} = \frac{\text{Rendita} * 5n}{(1+r)^{5n}}$$

- dove **n** sono le annualità
- la **Rendita** è data dal doppio del valore agricolo dell'immobile ($2V_{\text{agricolo}}$) per il saggio d'interesse legale (**r**) e cioè: **Rendita = $2V_{\text{agricolo}} * r$**

APPENDICE

P.1 ART. 6 bis – Norme integrative per l'adeguamento della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

In relazione alla nuova definizione degli interventi contenuta nella L.R. 52/99, con le presenti norme si intende introdurre all'articolo 6 delle n.t.a., recante "Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente", le seguenti modifiche ed integrazioni.

1. Con riferimento alla definizione delle categorie di intervento contenuta nel citato articolo 6 della variante di assestamento e salvaguardia (approvata con delibera di C.C. n. 36 del 10.07.2001), laddove nella disciplina pianificatoria si legge "ristrutturazione edilizia" (con riferimento alle definizioni di cui alla L. 457/78 ed alla L.R. 59/80) deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) L.R. 52/99, limitata alle seguenti categorie:
 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche degli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
 - Opere che, anche in deroga agli artt. 7,8, e 9 del D.M. 2.4.1968, N. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali per:
 - Costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente,
 - Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari,
 - Ristrutturazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;
 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio."
In particolare ove nell'articolato normativo (rif. art. 28 delle n.t.a) si legge "riorganizzazione funzionale interna D1 (L.R.59/80)" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) L.R. 52/99, limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano".
2. Con riferimento agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente incluso all'interno della zona territoriale (A) del centro storico di Chiusi, disciplinati dalla variante redatta ai sensi della L.R. 59/80 (approvata con deliberazione di G.R. n. 2607 del 1990), al titolo I il punto b) e al titolo II il punto c) e il punto d), sono sostituiti con i seguenti:

"b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Trattasi di interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.4, Comma 2, lettera b), L.R. 52/99, limitati alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni al carattere architettonico dell'edificio.

In particolare saranno considerati tali:

1. Rifacimento totale del manto di copertura con materiale, carattere e colore diversi dall'esistente;
2. Sostituzione di canali di gronda e calate di forme e colori diversi da quelli esistenti;
3. Rifacimento delle strutture del tetto senza modifica del piano di imposta e del tipo di copertura;
4. Consolidamento o sostituzione di solai senza modifica delle quote di calpestio;
5. Costruzione di scannafossi o vespai e controsoffittature;
6. Rifacimento o installazione di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione con esecuzione di opere murarie che possono prevedere anche l'innalzamento del piano di imposta del tetto o del piano di calpestio nelle coperture a terrazza; l'isolamento dei muri perimetrali potrà essere realizzato unicamente sulla faccia interna;
7. Consolidamento di strutture portanti in elevazione e fondazione e ricostruzioni parziali senza spostamento delle strutture portanti ed eseguite con gli stessi materiali e le modalità costruttive del manufatto esistente;
8. Formazione, eliminazione, spostamento e modifica di finestre e porte sull'esterno senza alterazione del carattere architettonico dei prospetti e purché non si modifichino le capacità abitative;
9. Consolidamento di muri interni non portanti, demolizione o ricostruzione degli stessi con le caratteristiche preesistenti o con modifica dei materiali non incidente sul carattere architettonico, modifica e spostamento di vani porte senza alterazione della distribuzione;
10. Rifacimento di impianti igienico sanitari; formazione di locale per nuovo servizio igienico senza alterazione di volume o di superficie della singola unità immobiliare;
11. Opere di muratura, diverse da tracce e incassi, per il rifacimento o l'installazione di impianti idrici e di smaltimento senza alterazione di volumi e di superfici delle singole unità immobiliari;
12. Opere di muratura, diverse da tracce e incassi, per il rifacimento o la installazione di impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento;
13. Rifacimento o installazione, con esecuzione di opere in muratura, di impianto ascensore e montacarichi senza alterazione di volume e di superficie delle singole unità immobiliari;
14. Rifacimento di intonaci esterni, con materiale, caratteristiche o colori diversi da quelli esistenti, formazione di intonaci esterni, rifacimento di coloriture esterne con colori diversi da quelli esistenti;
15. Rifacimento, esteso a tutti gli elementi esistenti dell'edificio, di pavimenti e/o rivestimenti con materiali,

- caratteristiche e colori diversi da quelli esistenti;
16. Nuova applicazione o rifacimento di rivestimenti esterni con materiali, caratteri e colori diversi dall'esistente;
 17. Rifacimento di infissi esterni con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; posa in opera di inferriate, persiane o infissi di altro genere alle finestre o porte-finestre;
 18. Rifacimento di recinzione e sistemazioni esterne con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti; costruzione di nuove recinzioni."

"c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono gli interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lett. c), L.R. 52/99, limitati ad interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I criteri generali restano quelli codificati negli 11 punti della "Carta del Restauro" di Roma del 1931 secondo i vari tipi di intervento:

- 1 Restauro di consolidamento mediante rinforzo delle parti lesionate con interventi di cucì-scucì, posa di catene, sottofondazioni, drenaggi, tagli e quanto altro occorra per eliminare cause di dissesto statico;
 - 2 Restauro di liberazione mediante la rimozione di tutti gli elementi di superfetazione che abbiano alterato gli aspetti architettonicamente validi dell'opera (le superfetazioni da eliminare sono puntualmente indicate nelle schede delle singole unità edilizie);
 - 3 Restauro di completamento mediante integrazioni delle parti mancanti, di chiara identificazione, per dare completezza all'opera;
 - 4 Restauro di innovazione mediante attività creativa per assicurare al monumento una funzionalità attuale in vista di una nuova fruizione culturale ed artistica (sempre nell'ambito della definizione di restauro sopra riportata).
- In particolare gli interventi consentiti sono:
- 1 Restauro delle parti strutturali con sostituzione eventuale di elementi portanti da effettuare con gli stessi materiali e dimensioni (solai, tetti, soffitti a cassettoni, manti di copertura, gronde, colonne, pilastri, archi, volte ed altri elementi architettonici);
 - 2 Eliminazione delle superfetazioni ed aggiunte che costituiscono ostacolo alla lettura originaria dell'edificio;
 - 3 Installazione e ripristino di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento nel rispetto dell'impianto tipologico architettonico e delle parti decorative;
 - 4 Il restauro dei prospetti con ogni elemento architettonico e decorativo;
 - 5 Restauro di ogni elemento decorativo interno;
 - 6 Conservazione dell'impianto distributivo originario;
 - 7 Restauro degli spazi esterni (corti, cortili, chioschi, piazzali, giardini, parchi);
 - 8 Restauro delle pavimentazioni di pregio."

"d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

"Trattasi di interventi di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lett. d), L.R. 52/99, limitati a quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Categoria D1: - "Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lett. d), L.R. 52/99, limitata a opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano".

In particolare saranno consentiti:

- 1) Modifiche interne su tramezzature ma non su muri portanti, senza modifica di superficie e volume;
- 2) Formazione di servizi igienici all'interno dei volumi, con impianto di ventilazione forzata;
- 3) Piccoli interventi di prospetto (nuove aperture o allargamento di quelle esistenti) saranno eventualmente riportate sulla scheda dell'edificio;
- 4) Eventuale modifica della scala interna al solo scopo di ridurre la pendenza.

Categoria D2: -"Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d),

L.R. 52/99, limitata ad opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche non incidenti anche su gli elementi verticali strutturali(*) per:

- 1) Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (ove previsto nella scheda, la superficie massima sarà di mq 6,00);
- 2) Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; ove previsto nelle schede, sarà consentito nella misura massima di cm 40 e solo nel caso che l'altezza all'intradosso del fronte sia inferiore a ml. 2,10;
- 3) Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

In linea generale non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente. Le eventuali deroghe saranno specificate sulla scheda dell'edificio.

In particolare saranno consentiti:

- 1) Il rialzamento dell'ultimo piano quando risulti abitato, nella misura strettamente necessaria a rendere abitabile il piano stesso (altezza media interna di m. 2,70 per i vani abitabili e di mt. 2,40 per i servizi);
- 2) La ristrutturazione e la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi ma non per ambienti posti al piano terra o seminterrato;
- 3) Modifiche alle murature portanti sempreché non alterino sostanzialmente l'impianto strutturale.

Categoria D3: "Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d), L.R. 52/99, limitata ad opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio"

In linea generale non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente. Le eventuali deroghe saranno specificate sulla scheda dell'edificio.

In particolare saranno consentiti:

- 1) La ristrutturazione interna completa senza però destinare ad abitazione i piani terra ed i seminterrati;
 - 2) Modifiche delle murature portanti sia orizzontali sia verticali fino allo svuotamento completo dell'involucro edilizio."
3. Con riferimento alla definizione degli interventi su edifici esistenti all'esterno della zona (A) e compresi all'interno del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, zone omogenee B, disciplinati dalla variante redatta ai sensi della L.R. 59/80 (approvata con delibera G.R.T. n. 151 del 17.02.1997), al capo III, gli articoli 11, 12 e 13, sono così sostituiti:

"Art. 11 - Manutenzione straordinaria (categoria B)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, ne potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera b), limitati alle seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

1. Rifacimenti d'intonaci e coloriture esterne;
2. Rifacimento degli infissi esterni;
3. Rifacimento della sistemazione esterna;
4. Rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
5. Rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie,:

6. Rifacimento o installazione di materiali d'isolamento;
7. Rifacimento o installazione d'impianti di riscaldamento o raffreddamento;
8. Rifacimento o installazione d'impianti di ascensori o montacarichi;
9. Rifacimento o installazione d'impianti d'accumulazione o sollevamento idrico;
10. Rifacimento d'impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

11. Installazione d'impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare.
12. Realizzazione di chiusure o d'aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
13. Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
14. Costruzione di vespai o scannafossi.

Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento, in particolare negli edifici soggetti alle categorie omogenee C1 e C2, si useranno i metodi e le tecniche del restauro secondo i disposti del successivo art.12".

"Art.12 - Restauro e risanamento conservativo (Categoria C)

E' consentito negli edifici soggetti alle categorie di intervento C1 e C2 l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- gli impianti e servizi tecnologici quali: impianti a rete, nuovi servizi igienici, ascensori, non potranno comportare la distruzione o il deterioramento di parti strutturali o decorative di valore; soffitti, pavimenti, pareti decorate, cornici, etc., gli elementi decorativi di valore dovranno essere salvaguardati, eventualmente rimossi, restaurati e rimessi in sito con le tecniche e metodologie del restauro scientifico e conservativo.

Eventuali integrazioni volumetriche necessarie e indispensabili per la realizzazione di ascensori, scale di sicurezza, servizi igienici, saranno ammesse unicamente quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione all'interno delle volumetrie esistenti e quando la realizzazione degli impianti sia indispensabile e richiesta da normative e leggi vigenti; in ogni caso le integrazioni volumetriche dovranno essere localizzate in parti secondarie dell'edificio, dovranno essere compositivamente inserite e verificate nell'insieme dei fronti e realizzate con materiali e tecniche analoghe a quelli del corpo di fabbrica originario rispettandone i caratteri architettonici e decorativi; in alternativa potranno essere realizzate in materiali e con tecnologie e forme attuali, chiaramente individuabili purché non si configurino come casuali superfetazioni.

C1. E' soggetta alla categoria di restauro C1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali è perseguita la conservazione totale dell'organismo nei suoi elementi tipologici, strutturali e formali.

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera c), L.R. 52/99, limitati alla conservazione del manufatto nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione ed al ripristino dei suoi caratteri architettonici e decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi recenti o comunque

disorganici o pregiudicanti il decoro e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del manufatto e che non siano il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio.

E' consentito il consolidamento degli elementi strutturali e la riorganizzazione funzionale a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche, tipologiche, strutturali e decorative dell'edificio e si operi con i metodi e le tecniche del restauro scientifico.

L'unita' minima d'intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unita' immobiliare.

C2. *E' soggetta alla categoria di risanamento conservativo C2 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali è perseguita la conservazione degli elementi formali, nonché di quelli tipologici e strutturali fondamentali.*

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c), L.R. 52/99, limitati ad interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura e quelli di risanamento e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari. In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la parziale sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti; tale sostituzione dovrà tuttavia rispettare i caratteri architettonici, costruttivi e decorativi dell'organismo originario.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unita' immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo.

L'unita' minima d'intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unita' immobiliare".

"Art.13 - Ristrutturazione edilizia (Categoria D)

D1. *E' soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali è perseguita la conservazione dei caratteri ambientali e tipologici e degli elementi strutturali e di finitura aventi pregio architettonico o decorativo.*

Per tali edifici è ammessa, nell'ambito del volume esistente, la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d), L.R. 52/99, limitata ad opere di riorganizzazione delle unita' immobiliari che comportino modificazione degli elementi verticali non strutturali, compresi l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'accorpamento e la suddivisione delle unita' stesse, con il vincolo della conservazione degli elementi architettonici e decorativi di pregio, dell'impianto tipologico fondamentale ed in particolare delle parti comuni (atrio, androne, scale) e del carattere ambientale del manufatto, mediante l'uso di tecniche e materiali originari o comunque compatibili con i caratteri del manufatto.

In caso di grave e documentato deterioramento è consentita la parziale sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali, purché siano rispettati i caratteri architettonici, costruttivi e decorativi dell'edificio.

L'unita' minima d'intervento è l'unita' immobiliare.

D2. *E' soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D2 la classe degli edifici con carenze igieniche, sanitarie o funzionali per i quali è perseguita la conservazione dei caratteri ambientali esterni e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo.*

Per tali edifici è ammessa, a condizione che siano demolite eventuali superfetazioni, la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) L.R. 52/99, limitata ad uno dei due interventi di seguito descritti:

D2.1. *Costruzione di servizi igienico-sanitari in ampliamento della volumetria esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni di areazione e soleggiamento dell'unita' immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile. L'ampliamento non potrà essere superiore a otto mq..*

D2.2 *Sopraelevazione dell'ultimo piano, della misura massima di ml. 0.40 purché' non si costituiscano nuove unita' immobiliari. Negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui.*

L'unita' minima di intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà' dell'Amministrazione comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

D3. *E' soggetta alla categoria di ristrutturazione edilizia D3 la classe degli edifici per i quali è perseguita la conservazione e/o il ripristino dei caratteri ambientali esterni e degli elementi aventi pregio architettonico e decorativo.*

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) L.R. 52/99, limitata ad uno dei due interventi di seguito descritti:

D3.1 *Per gli edifici soggetti a questa categoria sono ammessi interventi di totale riorganizzazione funzionale dell'organismo edilizio, mediante modifica, sostituzione e spostamento degli elementi anche strutturali verticali ed orizzontali interni, fatti comunque salvi eventuali elementi di pregio architettonico e decorativo.*

E' ammessa la modifica delle aperture dei fronti interni e di quelli posteriori paesaggisticamente non rilevanti, purché' si ricostituisca un insieme morfologicamente coerente.

E' ammesso inoltre l'inserimento nella copertura di lucernai filo falda, nella misura massima di uno per ogni falda, della superficie non superiore a mq.1.

L'unita' minima di intervento è l'unità immobiliare. E' consentita l'estensione dell'intervento di riorganizzazione funzionale a edifici contigui soggetti a questa stessa categoria o alle categorie di ristrutturazione urbanistica, di cui al successivo articolo 14. In tale caso l'intervento dovrà essere preceduto da un piano di recupero esteso a tutti gli edifici interessati.

D3.2 *Per gli edifici che hanno subito notevoli manomissioni degli elementi di finitura, quali coperture, intonaci, infissi, oltre all'osservanza dei disposti di cui al precedente D3.1, il rilascio della concessione è condizionato alla messa in pristino degli elementi manomessi, in misura da determinarsi in proporzione all'intervento oggetto della concessione."*

P.2 ESTRATTO NORMATIVO PTC

Capo A – Tutela degli acquiferi (articoli A1, A2, A3, A8)

Art. A1 – Gli obiettivi di gestione degli acquiferi

1. In materia di acquiferi, il PTC persegue tre obiettivi complementari:

- tutelare gli acquiferi strategici, in ispecie quelli dell'Amiata e della zona Monte Maggio/Montagnola senese, che racchiudono risorse idropotabili fondamentali per la provincia di Siena, nonché quelli della dorsale Rapolano-M. Cetona, che costituiscono le aree di ricarica dei sistemi termali;
- 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 e termale.

Art. A2 – Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella tav. P01, i comuni assicurano vengano esclusi qualsiasi uso o attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - a esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
 2. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
 - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di oleodotti.
 3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque a esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99.
Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
 4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani e industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti a evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.
Tali opere e impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;
 5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/99.
 6. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata e eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.
 7. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta e ispezionabili.
Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento o il riscaldamento a gas metano.
Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.
In tali zone, oltre alla adozione di misure tese a evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.
- Le AATO e le Autorità di Bacino possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.

Art. A3 – Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. P01, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione della infiltrazione delle sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani e industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti a evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.
Tali opere e impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento di impianti esistenti;

3. *Opere e impianti accessori atti a 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, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;*
 - *Centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;*
 - *Attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti di 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;*
4. *Tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo ai fini insediativi e infrastrutturali.*
5. *La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'Ambito del Piano Stralcio "Qualità delle Acque".*
6. *Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque a esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonoidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.*
7. *Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs. 99/19892. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.*
8. *Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.*

Art. A8. Criteri per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni rispetto agli acquiferi sotterranei

1. *Coerentemente con l'obiettivo di tutelare in maniera diffusa la qualità degli acquiferi, dovranno essere soggette a valutazione tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione.*
2. *I principali parametri per la valutazione di compatibilità riguardano:*
 - *qualità e quantità delle sostanze inquinanti infiltrate o a rischio di infiltrazione;*
 - *la riduzione del tempo di transito, inteso come tempo impiegato da una particella d'acqua per percorrere, in infiltrazione verticale, lo spessore dello strato di protezione dell'acquifero, ovvero la porzione di terreno, saturo o non saturo, che sovrasta l'acquifero;*
 - *il grado di probabilità del rischio di inquinamento;*
 - *l'entità degli usi idrici in atto;*
 - *il grado di protezione (confinamento) dell'acquifero interessato.*
3. *Sono comunque fatti salvi, con le eccezioni di cui ai commi 2 e 3 dell'Art. A2, i divieti applicati alle aree di sensibilità di classe 1 e 2, nonché alle zone di tutela assoluta (ZTA), zone di rispetto (ZR) e zone di protezione (ZP) delle opere di captazione destinate al consumo umano e all'uso termale, come individuate dai Comuni così come previsto dall'Art. A5.*

Capo L - Disciplina delle dinamiche evolutive del sistema insediativo e dei beni storico architettonici del territorio aperto (articoli L8,L9,L10,L11)

Art. L8 – Disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati

1. *Le aree di pertinenza degli aggregati, in analogia alle aree di cui ai commi 1 e 2 dell'art. L5, sono state individuate dal PTC sia in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali e ai punti di vista esterni.*

Sono da considerarsi aree di pertinenza degli aggregati esclusivamente le aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC, ricomprese nei perimetri di cui al precedente paragrafo.

2. *Le aree di pertinenza degli aggregati sono definite in scala 1:10.000 negli "Atlanti comunali" e in particolare nella "Analisi delle strutture insediative: Schede (Scheda "A": Aggregati).*

Con valore indicativo, le aree di pertinenza degli aggregati sono riportate in scala 1:50.000 nelle tavole da P05 a P08.

3. *L'area di pertinenza degli aggregati è da farsi oggetto di specifica disciplina da parte degli strumenti urbanistici comunali, redatto con riferimento agli elementi di cui al comma 2 dell'art. L5 delle presenti norme. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente art. L2, i comuni provvedono alla esatta perimetrazione di dette aree in funzione dei citati obiettivi.*

Nelle pertinenze degli aggregati dei Comuni ove abbiano sede impianti geotermici (pozzi, reti e centrali) già esistenti o previsti dalle intese di cui alla l.r. 5/95, art. 16 co. 6, è considerata la possibilità di consentire l'esercizio, la modifica, la realizzazione degli impianti geotermici previa verifica delle compatibilità ambientali secondo le procedure definite dalle normative nazionali e regionali vigenti e nel rispetto dei criteri che il PTC individua al fine di perseguire la tutela delle risorse essenziali, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. G5.

4. *I Comuni, attraverso i propri strumenti urbanistici, disciplinano le aree di pertinenza degli aggregati secondo diverse modalità corrispondenti sia alla classificazione di valore di cui alle Schede "A- aggregati" degli Atlanti comunali, sia*

alla presenza di alterazioni e al diverso rapporto con l'intorno e con le attività agricole, nonché in una logica di coerenza con le prescrizioni contenute nei commi 5, 6, 7 del presente articolo.

5. Nelle aree di pertinenza degli aggregati compresi nel presente elenco, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica e edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante, i comuni predispongono apposita disciplina che risponda all'obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di qualsiasi forma di nuova edificazione, salvo specifiche valutazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni.

I Comuni valutano la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli, escludendo nuovi edifici a uso abitativo, la cui necessità è comprovata da PMMA con valore di piano attuativo ai sensi della L.R. 64/95, art. 4, comma 5, nel rispetto degli obiettivi di cui ai capi I. L. e M delle presenti norme, accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocazione dei manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza.

Art. L9 – Disciplina dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze

1 La disciplina paesistica dei beni storico-architettonici esterni ai centri abitati e agli aggregati, da applicarsi da parte degli strumenti urbanistici comunali sia ai complessi censiti dal PTC sia a quelli da fare oggetto di schedatura da parte dei comuni ai sensi dell'art. L10, persegue gli obiettivi di cui all'art. 12 delle presenti norme.

2 I beni storico-architettonici esterni ai centri abitati censiti dal PTC e le relative aree di pertinenza (in scala 1:10.000) sono descritti nelle "Schede di analisi delle strutture insediative" contenute negli "Atlanti Comunali", e in particolare nelle schede "V" relative a ville, giardini, castelli e fattorie e nelle schede "ES" relative agli edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini.

3 Le aree di pertinenza sono riportate, con valore indicativo, anche nelle tavole da P05 a P08 e rappresentano l'intorno percettivo che i Comuni provvedono, con i propri strumenti urbanistici, a perimetrare in maniera puntuale e a disciplinare in modo unitario al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'art. L2, tenendo conto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi 4, 5 e 6.

4 Per le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici, i comuni predispongono specifica disciplina che risponda all'obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, limitandola ai casi di cui ai seguenti commi 5 e sei, nonché alla realizzazione di sistemazioni a terra e elementi accessori quali piccole attrezzature sportive, piscine che non comportino rilevanti opere di sistemazione del terreno, aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

5 Nel caso in cui l'area di pertinenza appartenga a una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola, è considerata la possibilità, tramite valutazioni di cui al capo U delle presenti norme, di realizzare nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'opportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa.

6 Nelle pertinenze di beni storico-architettonici ove abbiano sede servizi pubblici inerenti l'istruzione, la cultura, la sanità e il termalismo, è considerata la possibilità di realizzare nuovi edifici o addizioni agli edifici esistenti di recente costruzione, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui all'articolo L2 e previa effettuazione delle valutazioni di cui al capo u delle presenti norme.

7 Nelle pertinenze dei beni storico-architettonici dei Comuni ove abbiano sede impianti geotermici (pozzi, reti e centrali) già esistenti o previsti dalle intese di cui alla L.R. 5/95, art. 16, comma 6, è considerata la possibilità di consentirne l'esercizio, la modifica, la realizzazione degli impianti geotermici previa verifica delle compatibilità ambientali secondo le procedure definite dalle normative nazionali e regionali vigenti e nel rispetto dei criteri che il PTC individua al fine di perseguire gli obiettivi delle risorse essenziali, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. G5.

Art. L10. - Modalità di formazione della disciplina comunale in materia di beni storico-architettonici

1 Per quanto riguarda i beni-storico-architettonici e le loro pertinenze, i Comuni, attraverso la ridefinizione degli strumenti urbanistici, formulano una propria disciplina integrando il quadro conoscitivo e specificando le indicazioni del PTC.

2 L'integrazione del quadro conoscitivo di competenza comunale consiste:

nella redazione della carta stratigrafica del territorio comunale con individuazione degli edifici del territorio aperto presenti al Catasto Lorenese e al Catasto all'Impianto nonché della viabilità presente al Catasto Lorenese; .

- nella integrazione della schedatura dei complessi edilizi censiti dal PTC, attraverso la schedatura di ulteriori edifici di rilevanza storico-architettonica e la perimetrazione delle relative aree di pertinenza, qualora se ne ravvisi la necessità, anche rivedendo gli elenchi predisposti ai sensi della LR 10/79 e della LR 59/80. La schedatura contiene la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e di alterazione, l'indicazione della destinazione d'uso attuale. Il complesso di questi elementi concorre alla determinazione delle potenzialità di riuso da considerare nella definizione del fabbisogno insediativo;

3 La specificazione delle indicazioni del PTC, coerentemente con il disposto del successivo Art. L11, avviene attraverso:

- la classificazione del valore architettonico, eventualmente articolata secondo i vari edifici componenti il bene storico-architettonico censito, e la conseguente determinazione delle relative categorie di intervento, da modularsi sia in funzione della integrità e del valore documentario di ogni singolo manufatto, sia della sua rilevanza estetico-formale;
- la definizione di una normativa edilizia basata sul rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, nonché sul mantenimento, in specie nei casi di frazionamento della o delle unità immobiliari, della forma architettonica esterna e degli elementi più significativi della tipologia edilizia (ingresso, scale, ecc.);
- la definizione di una disciplina delle aree di pertinenza coerente con gli obiettivi di cui all'Art. L2 delle presenti norme.

Art. L11. - Interventi edilizi riguardanti i beni storico-architettonici e le loro pertinenze e modalità per il cambiamento di destinazione d'uso

1. I Comuni disciplinano i beni storico-architettonici e le loro pertinenze, di cui ai precedenti articoli L9 e L10, coerentemente con gli obiettivi esplicitati nell' Art. L2 e sulla base delle prescrizioni di cui ai seguenti commi.

2. Gli ampliamenti volumetrici, anche solo interrati, non sono consentiti, salvo che dalla schedatura risulti che le caratteristiche tipologiche, costruttive e di posizionamento rendano tali interventi compatibili con gli obiettivi di cui al comma 1 dell'Art. L2.

3. I Comuni disciplinano le modalità per la realizzazione di eventuali nuove separazioni fisiche - quali recinzioni, muretti e siepi - tra aree di pertinenza fondiaria distinte al fine di assicurare il mantenimento delle preesistenti percezioni visive e di attenuare eventuali elementi di contrasto con l'intorno figurativo.
4. I cambiamenti di destinazione d'uso o lo svolgimento di funzioni differenti da quelle attuali nell'ambito della medesima destinazione d'uso, sono disciplinati dai Comuni, esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici; si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio o organismo edilizio anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; l'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite; queste dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto; tali variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.
5. I Comuni valutano la possibilità di far esaminare i procedimenti autorizzatori o concessori riguardanti le emergenze storico-architettoniche e le loro pertinenze dalla Commissione Edilizia Integrata di cui alla LR 19.04.93 n. 24.

Capo Q - Disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (articoli Q3,Q4,Q5,Q6,Q7,Q8,Q9,Q10)

Art. Q3 - Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA): contenuti della documentazione da presentare al Comune

1. Per la presentazione dei PMAA occorre che le aziende dimostrino di mantenere in produzione almeno le superfici minime indicate dal successivo Art. Q8.
2. I PMAA da presentare ai Comuni per l'approvazione contengono gli elementi conoscitivi previsti dall'Art. 4 della LR 64/95 e successive modificazioni, così come ulteriormente specificati nell'Art. 2 del Regolamento regionale n. 4 del 5.9.97, e sono redatti secondo "modelli" strutturati in forma semplificata (modello "A") oppure ordinaria (modello "B"), predisposti in conformità della presente normativa.
Contestualmente all'adozione del PTC vengono approvati i "modelli" di cui sopra, che possono essere modificati e integrati con successive deliberazioni della Giunta provinciale.
3. La compilazione del modello "A" (semplificato) è consentita esclusivamente alle aziende che presentano tutti i seguenti requisiti:
 - a) impegno di mano d'opera inferiore a 2300 ore annue;
 - b) prodotto lordo vendibile inferiore a 80 milioni di lire al 1998, aggiornati annualmente su base ISTAT;
 - c) rapporti tra superficie lorda di residenze e annessi e superficie fondiaria non superiori - comprendendo anche gli edifici richiesti nel PMAA - ai parametri di cui all'art. Q9;
 - d) coerenza sostanziale con le indicazioni di cui ai capi A, B, C, E, I, L e M delle presenti norme, nonché con le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali.
4. Nei rimanenti casi è compilato il modello "B".

Art. Q4 - Modalità e criteri di valutazione dei PMAA da parte dell'Ente delegato

1. In caso di presentazione del PMAA redatto su modello "A", il Comune invia il programma all'Ente delegato, corredato da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica di coerenza sostanziale con le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali. Ricevuta tale documentazione, il parere dell'Ente delegato consisterà, per quanto di competenza, nella verifica di coerenza sostanziale con la disciplina di cui ai capi A, B, C, I, L, M e Q delle presenti Norme, nonché della attendibilità dei requisiti di cui ai punti a), b) e c) del comma 3 dell'Art. Q3.
2. In caso di presentazione del PMAA redatto su modello "B", coerentemente con il disposto dell'Art. 4 della LR 64/95 e successive modificazioni, nonché del regolamento regionale n. 4/97, l'Ente delegato, per quanto di competenza, esprime il proprio parere operando un bilancio complessivo degli aspetti agronomici, forestali, idrogeologici, aspetti paesistici e ambientali, nonché degli aspetti inerenti la coerenza sostanziale con la disciplina del PTC.
3. In tal senso il parere di cui al precedente comma terrà conto congiuntamente
 - della coerenza tra gli assetti produttivi prefigurati dal PMAA e la entità di edifici aziendali - residenziali e produttivi - esistenti e da realizzare;
 - della coerenza funzionale tra caratteristiche strutturali degli edifici - esistenti e da realizzare - con le esigenze produttive dell'azienda; a tal fine i PMAA devono esplicitare i criteri e i parametri utilizzati per calcolare il fabbisogno di edifici aziendali, sia residenziali che produttivi.
 - della collocazione dei manufatti e delle infrastrutture da realizzare rispetto alle prescrizioni e agli indirizzi contenuti nei Capi I e L delle presenti norme;
 - della coerenza delle trasformazioni agricole (accorpamenti, livellamenti, etc.) rispetto alle prescrizioni e agli indirizzi del PTC inerenti la tutela della tessitura agraria, contenuta nel capo M "La disciplina delle emergenze del paesaggio agrario" delle presenti norme;
 - della coerenza degli interventi di miglioramento ambientale e delle azioni rivolte alla manutenzione del paesaggio, di cui al successivo Art. Q5, con le indicazioni contenute nei Capi I "Gestione dei tipi e delle unità di paesaggio" e M "Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario" delle presenti norme, nonché nel capo E "Indirizzi per la conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi";

- della rispondenza degli assetti colturali proposti dal PMAA alle pratiche agricole idonee a assicurare, in zone con terreni acclivi o comunque caratterizzati da problemi di erosione, la difesa dei suoli, secondo i principi esposti nelle "Buone norme delle pratiche agricole" dell'ARSLA;
- della assenza di rischio idraulico per le nuove strutture e infrastrutture da realizzare;
- della coerenza delle forme d'uso proposte per gli edifici di interesse storico architettonico con la disciplina del PTC.

Art. Q5 - Criteri per l'inserimento nei PMAA degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale

1. Gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale sono finalizzati:
 - alla manutenzione e al mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica,
 - al mantenimento o al ripristino di condizioni atte a limitare il dilavamento dei suoli,
 - al mantenimento o l'incremento di habitat naturali o seminaturali atti a offrire alimentazione, ricovero e siti di riproduzione alla fauna selvatica,
 - alla eliminazione di elementi estranei al paesaggio agricolo tradizionale, e in particolare delle linee telefoniche e elettriche aeree.
2. Gli interventi sono individuati dall'imprenditore agricolo con riferimento alla disciplina del PTC contenuta nei capi A, B, C, E, I, L, M e inerenti il territorio in cui ricade l'azienda agricola; in particolare, sono oggetto di eventuali interventi di miglioramento fondiario per la tutela e valorizzazione ambientale le risorse censite dal PMAA ai sensi del Regolamento d'attuazione della LR 25/97 (Regolamento n. 4 del 5 settembre 1997), ovvero:
 - le formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'art. 8 della LR 8.11.82 n. 82;
 - le formazioni arboree di argine o di golena;
 - i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - la rete scolante artificiale principale;
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dal PTC o dagli Enti pubblici territoriali;
 - la viabilità rurale esistente.
3. Possono inoltre essere oggetto di intervento eventuali aree interessate da fenomeni di erosione accelerata non riconducibili alle geomorfe a biancane oppure a calanchi riconosciuti di interesse paesistico dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. Q6. Interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricolo; individuazione delle pertinenze di tali edifici.

1. Gli interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricolo sono da individuare con riferimento alle indicazioni del precedente Art. Q5
2. La individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che mutano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agricolo.
In tal senso la perimetrazione della suddetta area deve essere operata tenendo conto:
 - dell'andamento morfologico del terreno;
 - della configurazione del reticolo idrografico
 - della configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
 - della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel catasto leopoldino
 Sempre al fine di attenuare le cesure con il circostante paesaggio agricolo, sarà utile che le recinzioni, ove ritenute indispensabili, vengano realizzate con siepi di essenze autoctone.
3. Con propria disciplina, i Comuni provvedono affinché, negli edifici che mutano la destinazione agricola, vengano mantenuti spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza (proporzionali all'estensione dell'area medesima) nonché spazi destinati a servizio inerenti la nuova destinazione d'uso.
4. Le disposizioni del presente articolo sono applicate a tutti i casi indicati dall'art. 5 ter della LR 64/95.

Art. Q7. Convenzioni e degli atti d'obbligo di cui agli Artt. 4 comma 6 e 5 ter della LR 64/95.

1. I contenuti delle convenzioni e degli atti d'obbligo sono esplicitati in "moduli-tipo" approvati contestualmente all'adozione del PTC, e che potranno essere modificati e integrati con successive deliberazioni della Giunta provinciale.
2. Gli atti unilaterali d'obbligo stipulati con riferimento all'attuazione di interventi previsti nei PMAA sono ricompresi nella documentazione trasmessa all'Ente delegato a esprimere parere.

Art. Q8. Individuazione delle superfici fondiarie minime

1. L'azienda agricola, per richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi edifici rurali, deve mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a:
 - - 0,8 ha per colture orto-floro-vivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
 - - 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - - 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;

- - 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
 - - 30 ha per bosco a alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto da frutta;
 - 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
2. L'azienda agricola, qualora non rientri nei parametri di cui al comma 1 del presente articolo, per richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, con esclusione di nuovi edifici a uso abitativo, deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% della superficie di cui al comma 1 del presente articolo, conseguire una produzione lorda vendibile (PLV) superiore a 40 milioni di lire annui al 1998, aggiornati annualmente in base ISTAT, nell'arco temporale previsto dal PMAA, e assicurare un impiego di mano d'opera sufficiente per l'iscrizione all'Albo Imprenditori (I.A.T.P.) seconda sezione.
 3. Per i fondi rustici con terreni di diverso ordinamento culturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando i risultati maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le relative superfici fondiaria minime previste dai precedenti punto 1 e 2.

Art. Q9. Individuazione dei rapporti tra edifici e superfici fondiarie di cui all'Art. 3 comma 5 bis.

1. I divieti di cui al comma 5bis dell'Art. 3 della LR 64/95 non si applicano qualora i rapporti tra superficie lorda degli edifici e superficie del fondo siano, in ciascuna porzione risultante, non superiori ai seguenti parametri:
 - A) aziende con colture di seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo
 - per porzioni risultanti di estensione inferiore a 20 ha; 25 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria;
 - 18 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria; eccedente i 20 ha, fino a un massimo di 50 ha di superficie totale delle porzioni risultanti
 - 15 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 50 ha, fino a un massimo di 100 ha di superficie totale;
 - 10 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 100 ha.
 - B) aziende con vigneti e/o oliveti, e/o frutteti in coltura specializzata, o seminativo irriguo
 - per porzioni risultanti di estensione inferiore a 10 ha; 50 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria;
 - 30 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 10 ha, fino a un massimo di 20 ha di superficie totale delle porzioni risultanti;
 - 15 mq. di superficie lorda di residenza e annessi agricoli per ogni ettaro di superficie fondiaria eccedente i 20 ha di superficie totale.
4. Nel caso di porzioni risultanti aventi differenti ordinamenti culturali, il rapporto di riferimento è costituito dalla media tra i rapporti corrispondenti agli ordinamenti culturali presenti, ponderati in funzione delle superfici destinate a ciascun ordinamento.
5. I divieti di cui al comma 5 dell'Art. 3 della LR 64/95 si applicano comunque ai frazionamenti di aziende orto-floro-vivaistiche, indipendentemente dalla entità dei rapporti tra edifici e superfici fondiarie, nonché ai frazionamenti di aziende prive di fabbricati.

Art. Q10. Indirizzi per gli annessi agricoli di nuova costruzione

1. I comuni, attraverso i propri strumenti urbanistici, orientano la realizzazione dei nuovi annessi agricoli verso l'uso di strutture leggere, nonché di materiali e tecnologie costruttive che, oltre a assicurare un elevato livello di integrazione con il paesaggio, consentano una facile eliminazione dei manufatti al termine della loro vita produttiva;
2. Qualora lo strumento urbanistico comunale ne consenta la realizzazione, i medesimi materiali e tecnologie costruttive possono essere prescritti per gli annessi agricoli minimi da realizzarsi nelle aziende che non raggiungono le superfici produttive di cui all'Art. Q8, nonché per le strutture di supporto all'agriturismo e all'equiturismo.

P.2A ESTRATTO DELL'ALLEGATO 5 AL PTC

Capitolo 2. - Prescrizioni e indirizzi per le valutazioni di ordine specifico, da applicarsi nei casi e nei territori indicati nella NTA (paragrafo 2.1, 2.4, 2.5, 2.6)

Le prescrizioni e gli indirizzi contenuti in questo capitolo si applicano su tutto il territorio provinciale e riguardano le azioni di trasformazione aventi le caratteristiche individuate nella NTA e volta per volta. Le prescrizioni e gli indirizzi per le valutazioni contenuti in questo capitolo non sono sostitutivi delle prescrizioni e indirizzi stabiliti nel capitolo precedente e dovranno essere applicati nella formazione e per l'approvazione dei piani di settore provinciali e comunali e nella formazione e per l'approvazione dei piani strutturali dei Comuni della Provincia di Siena.

2.1. Valutazione di compatibilità per la salvaguardia degli acquiferi sotterranei, di cui all'art. A2, punto 5 delle presenti norme

- Compito della valutazione:
Verificare la compatibilità dell'azione di trasformazione con lo stato e le condizioni degli acquiferi sui quali avrà influenza
- Tipo di valutazione richiesto:
Valutazione di compatibilità con lo stato di vulnerabilità degli acquiferi influenzati dall'azione di trasformazione
- Tecnica di valutazione da applicare:
Valutazione degli effetti diretti, sulla base dei criteri citati all'art. A2 della NTA.
- Obiettivi da prendere in riferimento
Quelli elencati all'art. A1 delle presenti norme
- Risorse essenziali da prendere in considerazione:
Gli acquiferi coinvolti direttamente dall'azione di trasformazione
- Criteri di giudizio:
L'azione di trasformazione è ammissibile solo se sostanzialmente coerente con gli obiettivi
- Ambito di valutazione:
Stabilito nel PS
- Procedure di valutazione
Sarà applicato l'art. 32 della LR 5/95, comma 1, lettere da b) a f) limitatamente alla risorse essenziali precedentemente indicate, seguendo la procedura indicata al Capitolo Quarto, punto 1.5 delle citate Istruzioni Tecniche, limitatamente alle risorse essenziali precedentemente indicate

NOTE

Nessuna

2.4 Valutazione di compatibilità delle azioni di trasformazione floristiche e strutturali di cui all'art. E6 delle NTA

- Compito della valutazione:
Verificare la compatibilità dell'azione di trasformazione con la conservazione della funzionalità degli ecosistemi interessati
- Tipo di valutazione richiesto:
Valutazione di compatibilità ambientale
- Tecnica di valutazione da applicare:
Valutazione degli effetti sull'ecosistema
- Obiettivi da prendere in considerazione:
Quelli indicati all'art. E1 delle presenti norme e con gli indirizzi di cui ai successivi artt. E2-E9, per quanto di competenza
- Risorse essenziali da prendere in considerazione:
Tutte le aree della seconda classe di qualità ambientale di cui al comma 2 dell'Art. E6.
- Criteri di giudizio:
L'azione di trasformazione è ammissibile solo se risulta compatibile con le risorse essenziali prese in considerazione
- Ambito di valutazione:
Stabilito dal PS
- Procedure di valutazione:
Sarà applicata la procedura di cui al Capitolo Quarto, punto 1.5 delle citate Istruzioni Tecniche

NOTE

Nessuna

2.5 Valutazione di compatibilità delle azioni di trasformazione con il paesaggio di cui ai Capi I, L e M delle NTA

- Compito della valutazione:
Verificare la compatibilità delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati, delle nuove infrastrutture, delle previsioni contenute nei PMAA sulle immediate pertinenze e sulle vedute d'insieme con il paesaggio circostante
- Tipo di valutazione richiesto:
Valutazione di compatibilità con le unità e i Tipi di paesaggio di competenza
- Tecnica di valutazione da applicare:
Valutazione degli effetti paesaggistici
- Obiettivi da prendere in considerazione:
Quelli indicati all'art. H1 delle presenti norme, specificati volta per volta in funzione delle unità e del Tipo di paesaggio di competenza, nonché ai Capi L e M

- Risorse essenziali da prendere in considerazione:
Tutte le risorse paesaggistiche, i beni storico-culturali, le emergenze del paesaggio agrario, i centri antichi così come specificati ai Capi I, L, M e N
- Criteri di giudizio:
L'azione di trasformazione è ammissibile solo se risulta compatibile con le risorse essenziali prese in considerazione
- Ambito di valutazione:
Stabilito dal PS
- Procedure di valutazione
Saranno applicate le tecniche di valutazione dell'impatto sul paesaggio più adatte all'occorrenza, seguendo la procedura indicata al Capitolo Quarto, punto 1.5 delle citate Istruzioni Tecniche

NOTE

Nessuna

2.6 Valutazione di congruità delle addizioni edilizie nelle aree di pertinenza dei centri di cui all'art. L5 delle presenti norme e nelle aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. L8 delle presenti norme

- Compito della valutazione:
Verificare se l'azione di trasformazione persegue gli obiettivi indicati all'art L2 e segue le indicazioni di cui all'art. L4 delle presenti norme
- Tipo di valutazione richiesto:
 - *valutazione di perseguimento degli obiettivi*
 - *verifica dell'applicazione degli indirizzi*
- Tecnica di valutazione da applicare:
Analisi multicriteriale e lista di controllo
- Obiettivi da prendere in considerazione:
Quelli indicati all'art. L2 delle presenti norme
- Risorse essenziali da prendere in considerazione:
Tutte le risorse paesaggistiche e storico-culturali
- Criteri di giudizio:
L'azione di trasformazione è ammissibile solo se persegue gli obiettivi precedentemente stabiliti
- Ambito di valutazione:
Stabilito dal PS
- Procedure di valutazione
Sarà seguita la procedura indicata al Capitolo Quarto, punto 1.5 delle citate Istruzioni Tecniche

NOTE

Nessuna

P.3 PARERE ESPRESSO DALL'UFFICIO REGIONALE DI TUTELA DEL TERRITORIO DI SIENA.

Prot. in arrivo: 10207/03	Prot. in partenza SI/04 n° 12559	Data 20.10.2003
	(da citare nella risposta)	

Al Comune di Chiusi

**E p.c. Alla Provincia di Siena
Servizio Urbanistica
All'att.ne dell'Arch. F. De Andreis**

**Ed alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Area Pianificazione
All'att.ne dell'Arch. R. Bencini**

OGGETTO : Variante al PRG ai sensi dell'art. 39 della LR 5/95 – Pratica n° 91/03
Richiesta integrazioni e chiarimenti

In data 14.08.03, prot. n° 10207, è pervenuta al presente ufficio la documentazione riguardante l'atto urbanistico in oggetto, comprendente:

1. 4 schede di deposito;
2. 4 indagini geologico-tecniche redatte da cinque diversi geologi;
3. 3 certificazioni di indagini geologico-tecniche;
4. Relazione e norme tecniche d'attuazione della Variante al PRG;
5. 21 cartografie a diversa scala contenenti l'ubicazione delle diverse previsioni contemplate dalla presente Variante.

L'Ufficio ha effettuato l'istruttoria di competenza, che ha evidenziato alcune carenze a carico delle relazioni geologico-tecniche depositate e diversi aspetti che richiedono chiarimenti e integrazioni alla documentazione fin qui presentata, in parte già discussi con i tecnici comunali durante un incontro tenutosi presso la sede della Provincia di Siena il 6 ottobre.

Innanzitutto si fa presente che, trattandosi di un unico atto urbanistico, non è necessario depositare una scheda di deposito per ogni indagine geologico-technica, anche se redatte da diversi progettisti. Si ritiene corretto, invece, produrre un'unica scheda comprendente le firme di tutti i professionisti geologi che hanno concorso alla redazione delle indagini geologico-tecniche relative alle diverse previsioni.

Si prega, inoltre, voler specificare quali previsioni tra quelle ricomprese nella presente variante non hanno classificazioni di Fattibilità discendente da indagini geologico-tecniche redatte ai sensi delle DCR 94/85 e 12/00. Per queste si renderà necessario un adeguamento alla normativa suddetta.

Di seguito si riportano le integrazioni necessarie alle indagini geologico-tecniche fin qui depositate:

Proposta di variante per la progettazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico.

Loc. Montallese:

1. La certificazione delle indagini geologico-tecniche deve essere firmata, in originale, da entrambe i tecnici redattori delle indagini stesse;
2. Le cartografie riguardanti pendenza e idrogeologia non riportano l'intera area soggetta a variante, si prega voler produrre dunque nuova cartografia;
3. La legenda della carta geomorfologica è carente di simbologia presente invece in carta;
4. La carta della Pericolosità Idraulica deve essere nuovamente realizzata tenendo conto delle definizioni riportate all'art. 80 della DCR 12/00 e delle notizie storiche riportate nel PAI del F. Arno;
5. Deve essere redatta una cartografia di Pericolosità geologica, in quanto quelle presentate risultano poco chiare (sono presenti infatti 2 cartografie di pericolosità);

Loc. Dolciano:

1. La carta della Pericolosità Idraulica deve essere nuovamente realizzata tenendo conto delle definizioni riportate all'art. 80 della DCR 12/00 e delle notizie storiche riportate nel PAI del F. Arno;
2. Deve essere redatta una cartografia di Pericolosità geologica, in quanto quelle presentate risultano poco chiare (sono presenti infatti 2 cartografie di pericolosità);;

Loc. Montelungo:

1. Le carte delle pendenze e litotecnica non riportano l'intera area in variante, inoltre quest'ultima risulta difficilmente leggibile;
2. Nella legenda della carta geomorfologica deve essere specificato il tipo di processo (ed il relativo grado di attività) che ha generato le scarpate presenti (erosione, litologia, opere antropiche, etc.);
3. La carta della Pericolosità Idraulica deve essere nuovamente realizzata tenendo conto delle definizioni riportate all'art. 80 della DCR 12/00 e delle notizie storiche riportate nel PAI del F. Arno;
4. Deve essere redatta una cartografia di Pericolosità geologica, in quanto quelle presentate risultano poco chiare (sono presenti infatti 2 cartografie di pericolosità);;

Loc. Il Colmatore:

1. Sia la carta delle pendenze che la carta idrogeologica non riportano l'intera area in variante, inoltre quest'ultima risulta poco leggibile e carente di dati sulla falda;
2. La carta della Pericolosità Idraulica deve essere nuovamente realizzata tenendo conto delle definizioni riportate all'art. 80 della DCR 12/00 e delle notizie storiche riportate nel PAI del F. Arno;
3. Deve essere redatta una cartografia di Pericolosità geologica, in quanto quelle presentate risultano poco chiare (sono presenti infatti 2 cartografie di pericolosità);.

Relativamente alle indagini geologico-tecniche fin qui richiamate, si rileva che non sono presenti le cartografie riguardanti gli aspetti particolari per le zone sismiche che dovranno dunque essere prodotte e depositate presso il nostro Ufficio.

Per quanto riguarda tutte le previsioni suddette, s'invita a voler presentare la carta di Fattibilità contenente anche la zonizzazione dell'atto urbanistico in adozione.

Si richiedono, inoltre, chiarimenti circa l'attribuzione delle diverse classi di Fattibilità, in quanto risultano poco congruenti con gli interventi proposti. Si ricorda, ancora, che l'assegnazione di Fattibilità deve essere accompagnata dalla definizione delle indagini necessarie per l'attuazione degli interventi previsti.

Infine, ci preme sottolineare in riferimento alle previsioni fin qui considerate, per maggiore chiarezza, che gli atti depositati e quindi la presente istruttoria si riferiscono esclusivamente alle indagini geologico-tecniche di supporto all'individuazione delle aree destinate a casse di laminazione.

Variante PRG per l'area situata in Loc. Chiusi Scalo tra Via Morgantini e Via Filzi:

Alla Variante è allegato uno studio idrologico-idraulico per la definizione del rischio che l'ufficio ha valutato non esaustivo ai fini della comprensione delle problematiche presenti.

In particolare si ritengono sottostimate le portate utilizzate e non sufficientemente motivata la modellazione idraulica utilizzata. S'invita il progettista a voler contattare il presente Ufficio per una approfondita analisi del caso, ricordando che qualora si rendesse necessaria una modellazione idraulica più approfondita (moto permanente e profili di rigurgito), questa è dovrebbe essere di competenza dell'ingegnere idraulico e non del geologo. La definizione della fattibilità potrà essere oggetto di revisione alla luce dei risultati dello studio idraulico.

Variante PRG per il recupero degli immobili: "Il Tombone" e "I Macelli":

1. Deve essere prodotta la certificazione delle indagini geologico-tecniche;
2. Deve essere prodotta la carta di Pericolosità Idraulica secondo quanto riportato all'art. 80 della DCR 12/00;
3. Si consiglia di rivedere la carta degli aspetti particolari per zone sismiche, ricordando che per la classe 3 sono da prendere in considerazione solo cedimenti e cedimenti differenziali (in particolare per l'area dei Macelli) e l'instabilità per frane;
4. La carta di Fattibilità dovrà tener conto delle eventuali modifiche alla carta di pericolosità geologica (in considerazione di quanto espresso al punto precedente) e dovrà riportare la zonizzazione dell'atto urbanistico in adozione.

Variante PRG in Loc. Petroio:

1. La certificazione delle indagini geologico-tecniche deve essere prodotta con firma in originale;
2. Nella carta geomorfologica devono essere indicati i processi e il grado d'attività relativi alle scarpate individuate, inoltre non risulta chiara la forma indicata come "superficie d'erosione";
3. E' necessario produrre una carta, o considerazioni, riguardante gli aspetti particolari per zone sismiche;
4. La carta di fattibilità dovrà riportare la zonizzazione dell'atto urbanistico in adozione.

Rimanendo a disposizione per chiarimenti e/o incontri, si porgono cordiali saluti.

**Il funzionario per il territorio
e responsabile del procedimento**

Geol. Antonio Biamonte

Prot. in arrivo:	Prot. in partenza SI/04 n° 9145	Data 26.01.2004
	(da citare nella risposta)	

Al Comune di Chiusi

**E p.c. Alla Provincia di Siena
Servizio Urbanistica
All'att.ne dell'Arch. F. De Andreis**

**Ed alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Area Pianificazione
All'att.ne dell'Arch. R. Bencini**

OGGETTO : Variante al PRG ai sensi dell'art. 39 della LR 5/95 – Pratica n° 91/03

Richiesta integrazioni

In riferimento alla pratica indicata in oggetto questo Ufficio, al fine di poter esprimere proprio parere, rimane in attesa della documentazione già richiesta nell'incontro avvenuto il 13/01/04 e nel successivo colloquio telefonico con l'ing. Bavecchi del 20/01/04 e consistente in:

1. Verifiche idrauliche con portata ventennale;
2. Chiarimenti circa le condizioni considerate nella simulazione, in sostanza riconducibili ai tabulati di input e output del software utilizzato per la modellazione idraulica.

Si ricorda inoltre che l'istruttoria sulla relazione idrologico-idraulica è indispensabile per la successiva valutazione delle attribuzioni di fattibilità contenute nella relazione geologico-tecnica e si auspica che quanto richiesto ci pervenga in tempi rapidi, al fine di poter esprimere parere entro la data di convocazione della conferenza servizi del 6 febbraio prossimo, diversamente saremo nell'impossibilità materiale per poter valutare gli studi suddetti.

In attesa si porgono cordiali saluti.

**Il funzionario per il territorio
e responsabile del procedimento**

Geol. Antonio Biamonte

Prot. in arrivo:	Prot. in partenza SI/04 n° 14803	Data 06.02.2004
	(da citare nella risposta)	

Al Comune di Chiusi

**E p.c. Alla Provincia di Siena
Servizio Urbanistica
All'att.ne dell'Arch. De Andreis**

**Ed alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Area Pianificazione
All'att.ne dell'Arch: Bencini**

OGGETTO : Variante al PRG ai sensi dell'art. 39 della LR 5/95 – Pratica n° 91/03
Parere sulle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche

A seguito delle nostre richieste d'integrazioni del 20.10.03, prot. 12559, e del 26.01.04, prot. 9145, e dopo colloquio con i tecnici del Comune di Chiusi e con i progettisti delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche, avvenuto il 13.01.04; in data 07.01.04, prot. 725 e in data 02.02.04, prot. 11963, è stata depositata documentazione integrativa comprendente:

1. studi geologico-tecnici di supporto alle diverse previsioni a cura dei Geol. A. Toppi, Geol. G. Focardi e L. Cirri, Geol. A. Angeletti e Geol. C. Mafferi;
2. studi idrologico-idraulici dell'Ing. G. Bavecchi e dell'Ing. G. Terrosi;
3. scheda di deposito correttamente compilata e comprensiva di firme e timbri in originale dei tecnici incaricati per le indagini geologico-tecniche e del rappresentante comunale incaricato del deposito;
4. relazione, norme tecniche e cartografie di progetto (atti urbanistici).

L'istruttoria effettuata ha evidenziato che il deposito è stato correttamente completato rispetto a quanto richiesto dalla DGR 304/96, sia per quanto riguarda la scheda di deposito sia per quanto riguarda le certificazioni delle indagini geologico-tecniche.

Queste ultime sono state analizzate per verificare se redatte secondo quanto disposto dalla DCR 94/85 integrata, per gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica, dalla DCR 12/00. Si riportano di seguito i risultati di tale istruttoria:

- **Indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al PRG per il recupero degli immobili "Il Tombone" e "I Macelli" (Geol. C. Mafferi) e in Loc. Petroio (Geol. A. Angeletti):**

Per queste indagini le integrazioni soddisfano quanto osservato dal presente ufficio e le rendono conformi alla DCR 94/85 integrata, per gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica, dalla DCR 12/00.

- **Indagini geologico-tecniche di supporto alla proposta di Variante al PRG per la progettazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico (Geol. G. Focardi e Geol. L. Cirri):**

Si tratta delle indagini geologico-tecniche relative agli interventi necessari per la realizzazione di quattro casse d'espansione, utili alla mitigazione del rischio idraulico a valle, nelle seguenti località: Loc. Dolciano per il F. di Gragnano e il F. delle Capanne; Loc. Montallese per il T. Parce; Loc. Chiusi Scalo per il T. Montelungo e Loc. Il Colmatore per il T. Montelungo e il T. Tresa. Le aree utili alla laminazione delle portate prevedono i seguenti interventi: soglie sfioranti lungo gli argini dei corsi d'acqua, manufatti di scarico, arginature. Il presente parere riguarda la fattibilità geologico-tecnica degli interventi suddetti, mentre la funzionalità idraulica dei progetti sarà valutata in sede di rilascio di omologa che dovrà essere richiesta dal Comune ai sensi del RD 523/04, secondo le modalità indicate all'art. 79, comma 8, del PIT.

In merito, dunque, alle indagini geologico-tecniche, l'istruttoria ha evidenziato che sono state soddisfatte le nostre richieste d'integrazioni circa le cartografie d'analisi mancanti o errate già presentate, mentre si rimane perplessi sull'attribuzione della classe di fattibilità (classe 4), poiché i Geol. Focardi e Cirri attribuiscono agli interventi suddetti "fattibilità condizionata all'esecuzione di appropriate indagini geognostiche finalizzate alla verifica della stabilità dei corpi arginali, alla possibilità effettiva di cedimenti e/o sifonamenti o quant'altro necessario alla valutazione dell'esito dell'intervento". In sostanza si condividono tali affermazioni ma si rileva che corrispondono esattamente alla definizione di fattibilità di classe 3 e non 4 (DCR 94/85, art. 3.2).

Infine, per gli interventi in Loc. Il Colmatore si evidenzia la sostanziale differenza tra la cartografia di fattibilità presente nella relazione geologico-tecnica e quella riportata nello studio idrologico-idraulico e nelle cartografie urbanistiche di progetto, ciò rende la previsione stessa difforme alle normative di riferimento (DCR 94/84; DGR 304/96; DCR 12/00).

➤ **Indagine geologico-tecnica di supporto alla Variante PRG per le previsioni fin qui non richiamate (Geol. A. Toppi e Ing. G. Bavecchi e Ing. G. Terrosi):**

Si riportano di seguito i risultati dell'istruttoria sulle indagini geologico-tecniche contenute nella relazione del Geol. A. Toppi, supportate dalle verifiche idrologico-idrauliche effettuate dagli Ing. G. Bavecchi e G. Terrosi (la cui istruttoria è stata eseguita dalla Sezione Idraulica del presente Ufficio):

1. Si rileva, innanzi tutto, che nella relazione dell'Ing. G. Terrosi, la classificazione di pericolosità idraulica è ottenuta, erroneamente, in base all'art. 7, comma 6, della DCR 230/94, infatti il PIT (DCR 12/00) modifica tale articolo rendendo obbligatoria la determinazione delle classi di pericolosità idraulica anche all'interno degli Ambiti A e B di cui alla DCR 230/94 stessa. Inoltre, si riscontrano alcuni errori nell'attribuzione della classe di pericolosità per alcune previsioni. Per tali motivi si considera, ai fini dell'attribuzione delle classi di pericolosità idraulica nelle aree di previsione, quanto riportato nella relazione del Geol. A. Toppi che, tranne un caso dovuto a un probabile errore grafico evidenziato di seguito, individua correttamente le classi di pericolosità idraulica;
2. Si riscontra un'incongruenza per quanto riguarda la previsione n° 191 in merito alla classificazione di pericolosità idraulica che, il Geol. A. Toppi, individua correttamente in classe 4 nella relazione mentre la indica in classe 3 in cartografia, pertanto si prega voler correggere tale discrepanza;
3. Le previsioni con n°: 11, 14, 16, 22, 35, 36, 42, 47, 68, 79, 82, 83, 88, 98, 114, 117, 147, 154, 173, 178, 185, 190; sono conformi alla DCR 94/85 integrata, per gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica, dalla DCR 12/00;
4. Per quanto riguarda la previsione n° 107, dalla relazione dell'Ing. G. Terrosi si rileva la presenza di rischio idraulico determinato dal T. Chianetta ma non sono individuati gli interventi necessari per la messa in sicurezza degli interventi previsti, da ciò ne consegue che la previsione non risulta conforme alle DCR 94/85 e 12/00, per gli aspetti relativi alla pericolosità idraulica;
5. Per quanto riguarda l'intervento sul T. Montelungo, l'Ufficio sottolinea che la messa in sicurezza delle previsioni è subordinata all'effettiva efficienza di laminazione della cassa, indicata nello studio idrologico-idraulico e in particolare alla portata laminata che viene dichiarata. La verifica della funzionalità idraulica dovrà comunque essere valutata in sede di rilascio di omologa ai sensi del RD 523/04, che deve essere richiesta dal Comune a questo Ufficio secondo le modalità indicate all'art. 79, comma 8, del PIT. Tuttavia, avendo riscontrato alcune perplessità sullo studio idrologico-idraulico e in particolare circa l'individuazione della quota s.l.m. di massimo invaso e dell'effettiva area allagabile, si richiede di definire più accuratamente tali aspetti. Inoltre, si ritiene auspicabile concordare fin da ora con le Ferrovie dello Stato la possibilità di utilizzare il rilevato ferroviario della direttissima FI-Roma quale argine, così come emerge dagli elaborati progettuali depositati. Ciò detto, si concorda con l'attribuzione di una classe di fattibilità 4 per le previsioni n° 54, 55, 108, 110, 112 e 191, nelle quali gli interventi previsti sono condizionati alla realizzazione della cassa di laminazione lungo il T. Montelungo;
6. E' necessario attribuire una classe di fattibilità univoca alla previsione n° 117;
7. Per quanto riguarda la previsione n° 87, interessata dal rischio idraulico del T. Montelungo e in sicurezza una volta realizzata la cassa di laminazione, si rileva la presenza nell'area di previsione di un fosso che l'attraversa per intero, per il quale non è stato determinato il livello di rischio idraulico eventualmente presente. S'invitano i progettisti a valutare tale aspetto e, di conseguenza, integrare eventualmente la classificazione di fattibilità (che rimane comunque 4) con le considerazioni conseguenti;
8. Si concorda con la redazione della tabella sinottica per la determinazione della fattibilità in aree agricole, ricordando che interventi ricadenti in pericolosità idraulica 3 e 4 e in pericolosità geologica 4 non potranno essere attuati in quanto privi della corretta attribuzione di fattibilità discendente dalla realizzazione di indagini idrologico-idrauliche e geotecniche, qui mancanti, prescritte dalla DCR 12/00 e dalla DCR 94/85.

Cordiali saluti.

Il responsabile della P.O.

Difesa del Suolo

Geol. Antonio Biamonte

Prot. in arrivo: 28502/04	Prot. in partenza SI/04 n°	Data
	(da citare nella risposta)	

Al Comune di Chiusi

**E p.c. Alla Provincia di Siena
Servizio Urbanistica
All'att.ne dell'Arch. De Andreis**

**Ed alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Area Pianificazione
All'att.ne dell'Arch: Bencini**

OGGETTO : Variante al PRG ai sensi dell'art. 39 della LR 5/95 – Pratica n° 91/03

Parere finale

A seguito delle nostre richieste d'integrazioni in merito a quanto in oggetto, in data 04.03.04 prot. 28502, è stata depositata la seguente documentazione, integrata con fax del 18.03.04:

5. Atti urbanistici integrativi: Norme Tecniche d'Attuazione, Allegato A, Elaborati grafici di Progetto Elaborati di Quadro Conoscitivo;
6. Integrazioni alle indagini geologico-tecniche a cura del Geol. A Toppi;
7. Integrazione alle indagini idrologico-idrauliche a cura dell'Ing. G. Bavecchi;
8. Rettifica del Geol. G. Focardi.

L'istruttoria effettuata ha evidenziato che il deposito è stato correttamente completato rispetto a quanto richiesto dalla DGR 304/96, sia per quanto riguarda gli atti urbanistici sia per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche.

Viste tutte le integrazioni depositate si ricorda che, come affermato nella nostra precedente nota del 06.02.04, prot. 14803, la corretta classificazione di pericolosità idraulica delle aree oggetto di variante è quella redatta dal Geol. A. Toppi.

In definitiva, le indagini geologico-tecniche depositate a supporto della Variante al PRG, così come completate e integrate dal Comune, sono risultate conformi alla normativa vigente, fatta eccezione per quelle relative alle previsioni n° 107 e in Loc. Il Colmatore, come già ricordato nella precedente nota.

Cordiali saluti.

**Il funzionario per il territorio
e responsabile del procedimento**

Geol. Antonio Biamonte

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Dott. Ing. M. D'Alfonso