

**N. protocollo e data:**

Comune di Comune di Chianciano Terme  
REGISTRO UFFICIALE  
0015885 - 18/10/2013  
INGRESSO  
06.02. Urbanistica: strumenti di attuazione  
del Piano regolatore generale

Spazio riservato all'ufficio

Pratica n. \_\_\_\_\_

Protocollo speciale:

Osservazione n. \_\_\_\_\_

Al Sindaco del Comune di Chianciano Terme  
Via Solferino n.3  
53042 Chianciano Terme (SI)

12

**Oggetto:** Osservazione, ai sensi del comma 2, art. 17 della LR n. 01/2005 e s.m.i. al Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18.07.2013  
(in tre copie originali)

**La sottoscritta:**

Nome	Marcella
Cognome	Ercolani
Nato/a	Tivoli (RM) il 03/05/1936
Codice Fiscale	_____
Residente in	Chianciano Terme
Località	Chianciano Terme
Via	1° Maggio n° 19

**in qualità di:**

- Privato/a cittadino/a \_\_\_\_\_
- Tecnico incaricato dalla proprietà  
(con delega da allegare) \_\_\_\_\_
- Rappresentante dell'associazione o Ente \_\_\_\_\_
- Legale rappresentante della Società Ercolani Vezio & F. di Marcello e Marcella Ercolani  
con sede a \_\_\_\_\_
- altro (specificare) \_\_\_\_\_

presa visione del Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione consiliare n. 43 del 18.07.2013  
al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico di Chianciano Terme, presenta la seguente osservazione:

**Localizzazione dell'area/edificio interessati dalla proposta:**

Località	Chianciano Terme				
Via	1° Maggio			n. civ.	19
Foglio catastale	10	Particella/e	758	Superficie	3-4
			2068		
			88		
			1973		

**Barrare l'elaborato interessato dalla richiesta di modifica:****Progetto di Piano Strutturale**

- Relazione generale
- Norme Tecniche

**Elaborati grafici:**

- Tav. 4. – STRATEGIA TERRITORIALE: U.T.O.E. (1:10.000)

 **MODIFICA CARTOGRAFICA**

**Riferimento come da PSC adottato:** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18.07.2013

**Proposta di modifica:**

Utilizzazione di parte della cubatura residua a disposizione della zona artigianale (sottozona D2 normata all' art. 48 delle N.T. di PRG adottate con delibera Del C.C. n.102 del 3/8/1992) da utilizzare nella zona B8a normata all' art. 29 delle N.T.

**Motivazione della proposta:**

Nel PSC adottato si è potuta rilevare una mancanza d'equilibrio nel trattamento tra le singole zone artigiane e la sottozona D2. In tale sottozona è prevista, dal piano di lottizzazione approvato con deliberazione Consiliare del 18/09/1986, una cubatura da utilizzare nei singoli lotti. Tale volumetria è quindi a disposizione della sottozona D2.

La proposta per il contributo al PSC è quella di poter utilizzare parte di tale volumetria a servizio di quei manufatti artigianali, come quelli di via 1° Maggio n°19 della ditta denominata "Ercolani Vezio & F. Snc di Ercolani Marcello e Ercolani Marcella", al di fuori della sottozona D2 del PRG esistente, per migliorare la propria immagine e soddisfare ad eventuali, necessarie, modifiche dettate da normative sul mondo del lavoro e quindi della produzione (realizzazione di sale esposizione, mostre ed uffici, locali tecnici specialistici per la produzione, compartimentazione dell'ambiente lavorativo e separazione di particolari lavorazioni su volumetrie separate dai locali esistenti ecc.).

Da non sottovalutare l'aggiornamento tecnologico utilizzando sistemi legati all'applicazione d'energie alternative (realizzazioni di volumetrie necessarie alla messa a norma di particolari settori della produzione ed utilizzo d'energie alternative per il miglioramento energetico delle stesse strutture produttive, fotovoltaico ecc.) senza utilizzare, per interventi di dimensioni non consistenti, la forma perequativa.

**MODIFICA NORMATIVA**

Riferimento come da PSC adottato: ( art. 9., comma.5.)

**Art. 9 - Subsistema funzionale degli insediamenti urbani: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico**

1. In riferimento agli ambiti di cui all'art. 8 comma 2 delle presenti Norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05, di cui ai successivi commi

**5. Tessuto urbano degli anni sessanta -settanta:** ambito in cui si riscontrano criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico ed insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, in relazione al processo di trasformazione e di ampliamento. Al fine di salvaguardare le connotazioni di questa fase di sviluppo urbano, il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare le specificità morfologiche e tipologiche, in modo che la riqualificazione urbana ed edilizia, pur nella sua specificità, concorra alla attribuzione di qualità di Chianciano. Vi sono inoltre, per le parti più a monte, relazioni inadeguate con il contesto ambientale e paesaggistiche che devono essere affrontate e riqualificate, anche attraverso il ridisegno del margine urbano (per l'ipotesi di nuova viabilità a monte vedi art. 10 comma 2).

Il Regolamento Urbanistico dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, sia sotto il profilo delle prestazioni energetiche che della qualità architettonica e tipologica, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, il miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche, nonché della mobilità che dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali.

Tali azioni dovranno essere perseguite prioritariamente attraverso strategie e programmi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato, favorendo, attraverso strumenti di tipo perequativo, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, della necessaria varietà ed articolazione delle funzioni urbane (mixité), di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal R.U. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/riconversione degli organismi edilizi.

**Proposta di modifica:**

Utilizzazione di parte di tale volumetria a servizio di quei manufatti artigianali (siti in zona B8a), al di fuori della sottozona D2 del PRG esistente, come quelli di via 1° Maggio n°19 della ditta denominata "Ercolani Vezio & F. Snc di Ercolani Marcello e Ercolani Marcella", per migliorare la propria immagine e soddisfare ad eventuali, necessarie, modifiche dettate da normative sul mondo del lavoro e quindi della produzione (realizzazione di sale esposizione, mostre ed uffici, locali tecnici specialistici per la produzione, compartimentazione dell'ambiente lavorativo e separazione di particolari lavorazioni su volumetrie separate dai locali esistenti ecc.). Tale proposta servirebbe a non utilizzare, per interventi di dimensioni non consistenti, la forma perequativa.

A corredo dell'osservazione si allega le seguente documentazione in Tre copie:

1. Stralcio cartografia PSC (formato massimo A4) con indicazione dell'area oggetto di osservazione. Indicare con un perimetro di colore BLU il perimetro dell'area di proprietà ed in colore ROSSO il perimetro dell'area interessata dall'osservazione
2. Planimetrie catastali
3. Eventuale documentazione fotografica












Altro (indicare): Inserimento cartografico di P.R.G.

Chianciano Terme, li 18.10.2013

In fede  
Manello Onofri

# STRATEGIA TERRITORIALE - UTOE





## LEGENDA

-  Delimitazione U.T.O.E.
-  Nuclei consolidati di antica formazione ed area interagente
-  Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana
-  Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard
-  Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione
-  Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo
-  Direttrici funzionali ed ecologiche
-  Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo programmate dai vigenti strumenti urbanistici
-  Nuove polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo
-  Unità di Paesaggio "Monte Cetona Senese" Fonte:PTC
-  Unità di Paesaggio "Val di Chiana Senese" Fonte:PTC



## INVARIANTI STRUTTURALI FUNZIONALI ED AREAII

### RISORSE DI RILEVANZA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA ESOCIALE

#### Risorse di valore ambientale e naturalistico



-  Bosco
-  Elementi naturalistici e vegetazionali (alberi monumentali, viali alberati, filari...)
-  Riserva di Pietraporciana
-  SIC Lucicobella (DGR n° 444 del 05/07/04)

#### Componenti del sistema idrico









-  Reticolo idrografico
-  Bacini d'acqua

## BENI DI RILEVANZA STORICA, ARCHITETTONICA, TESTIMONIALE ESOCIALE

### Patrimonio di rilevante valenza archeologica




-  Area archeologica
-  Terme romane di Mezzomiglio

### Patrimonio di rilevante valenza architettonica, testimoniale, funzionale



-  Villa
-  Albergo di valore storico-architettonico
-  Edificio termale di valore storico-culturale
-  Edificio di antica formazione presente al 1825
-  Edificio di antica formazione
-  Cimitero
-  Museo archeologico/ Polo museale
-  Rete dei percorsi di interesse storico e paesaggistico

## INVARIANTI STRUTTURALI PRESTAZIONALI

### Risorse di valenza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale



-  Area a connotazione storico-archeologica e paesaggistica
-  Visuali paesaggistiche
-  Punti di interesse panoramico

### Risorse di rilevante valenza sociale-culturale

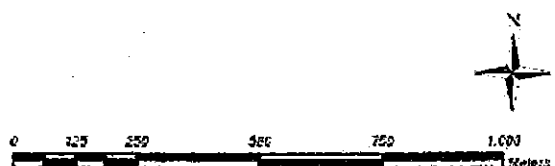
-  Strutture termali di valore curativo-sociale
-  Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Nucleo antico                     | 5 Piazza Italia-Viale Donna       |
| 2 Museo archeologico e polo museale | 6 Piazza Martiri Perugini         |
| 3 Impianti sportivi                 | 7 Terme Sallate                   |
| 4 Terme Sant'Elena                  | 8 Terme Acquasanta e Parco Fucoli |

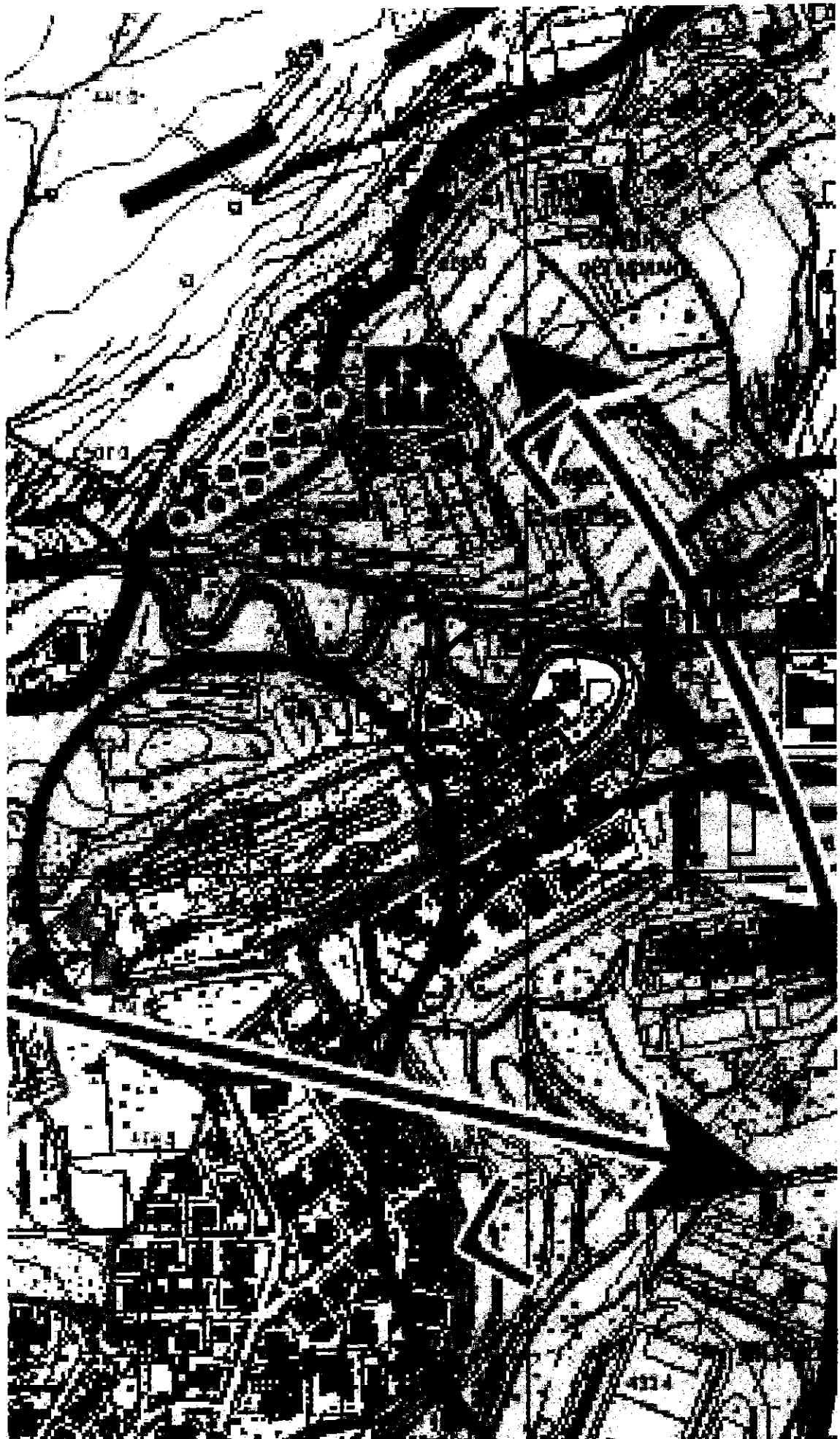
## RIFERIMENTI CARTOGRAFICI DI BASE

-  AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO AL 2004 (FORTE UFFICIO TECNICO)
-  Strada Statale n°140

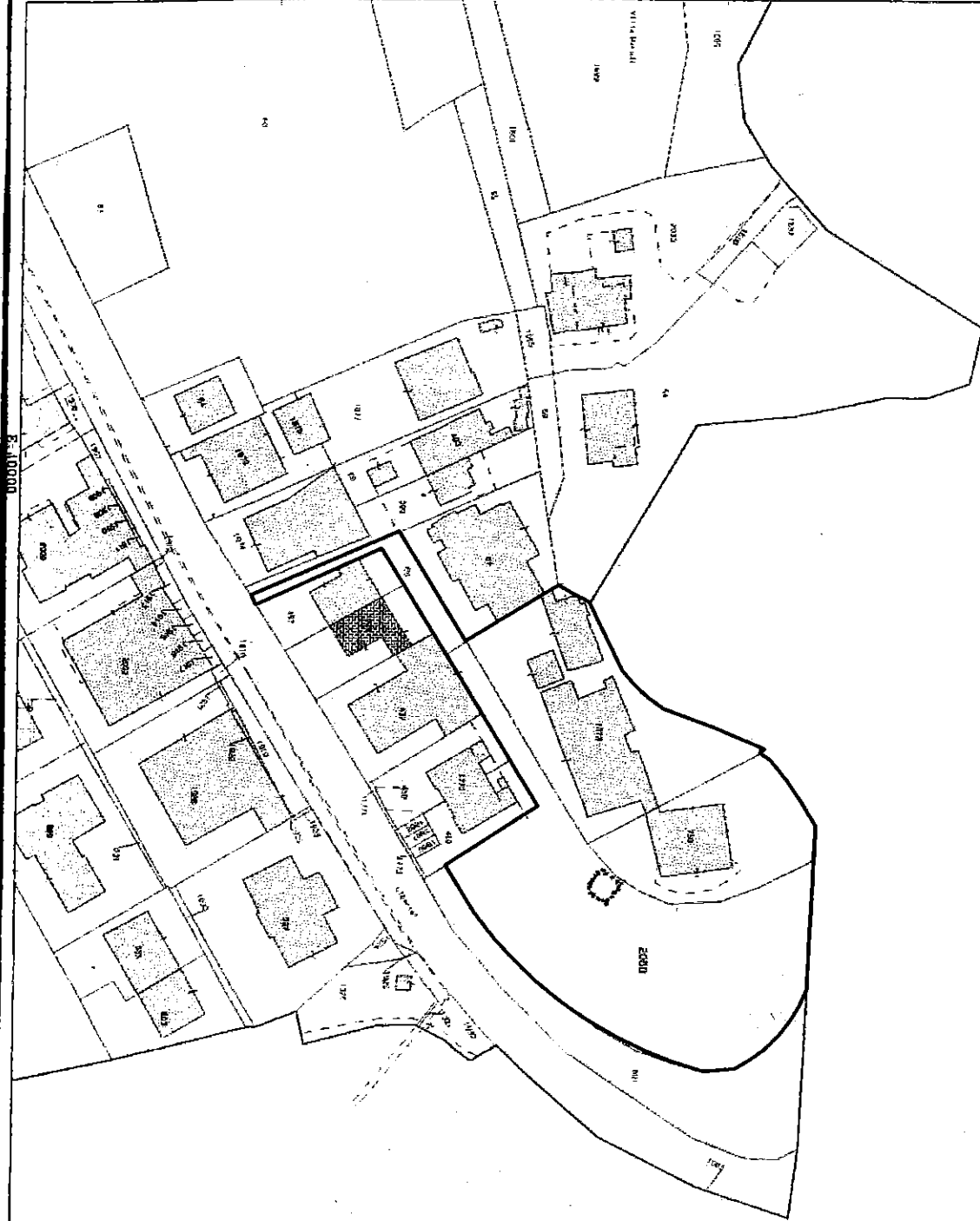
CTP Scala 1:25.000 e 1:25.000



ESTRATTO del P.S.C. "area interessata dalle osservazioni"  
PROPRIETA' ERCOLANI V. & f. SNC



N. 28900



———— PROPRIETA' ERCOLANI V. & f. SNC

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## 1989

L. U. 17.8.1942 n. 1150 e successive  
modificazioni e integrazioni

### TAV. 28

## ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO

( 1 / 2000 )

### PREVISIONI DEL P.R.G.

(NORME TECNICHE Titolo IV)

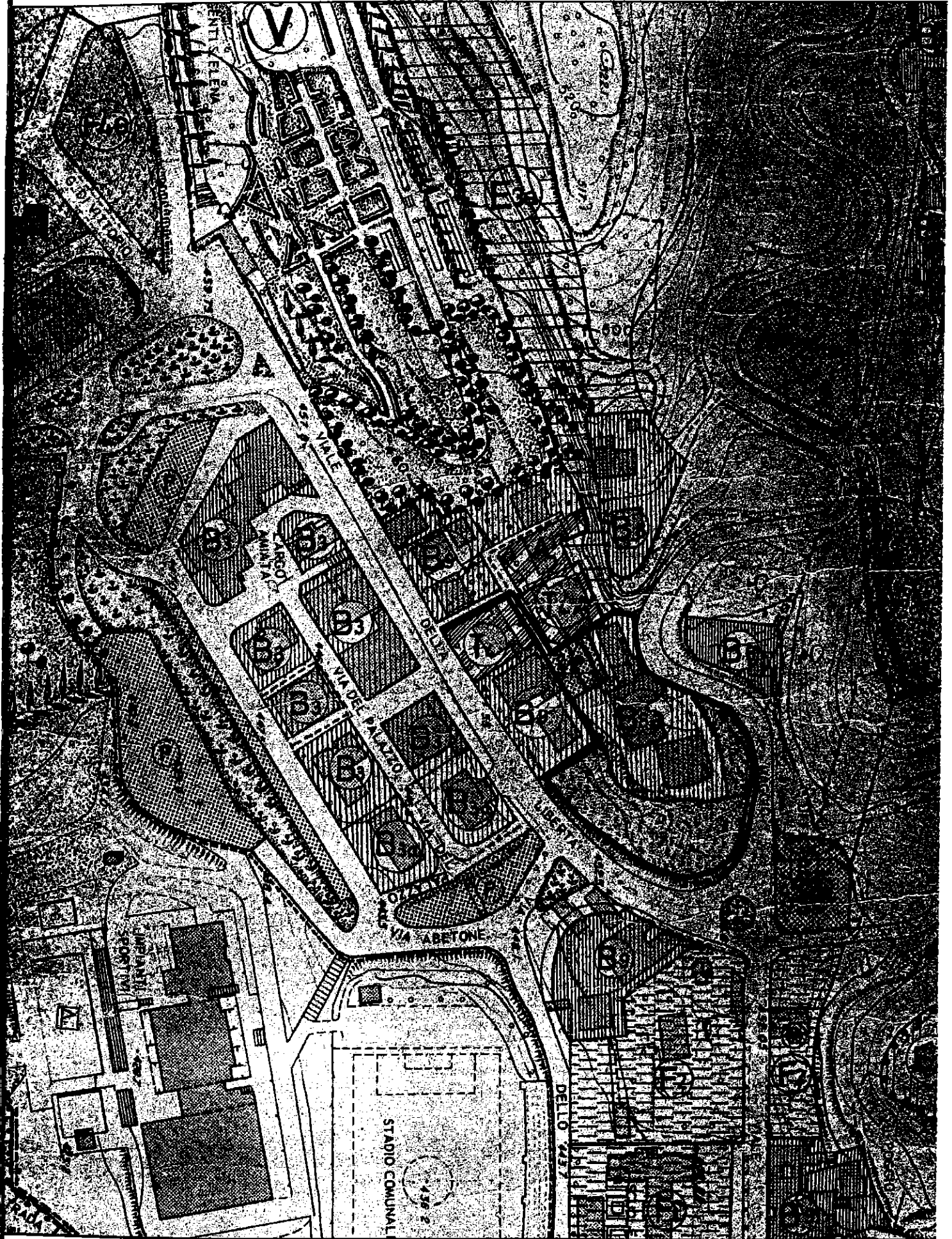
Zone per insediamenti a prevalenza residenziale (art. 19)

		<p>ZONA EDIFICATA DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE (art. 20)</p>
		<p>ZONE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE ESISTENTI (B) (art. 21) — Sottozone B1 (art. 22) — Sottozone B2 (art. 23) — Sottozone B3 (art. 24) — Sottozone B4 (art. 25) — Sottozone B5 (art. 26) — Aree B6 (art. 27) — Aree B7 (art. 28)</p>
		<p>• AREE B8 (art. 29)</p>
		<p>SOTTOZONE SATURE B9 (art. 30) AREE DI COMPLETAMENTO B10 (art. 31) AREA P.E.E.P. (ex legge 167/B1) (art. 32) AREE B12 RESIDENZIALI IN ZONE AGRICOLE (art. 33)</p>
		<p>ZONE TERRITORIALI OMogenee (C) (art. 34)</p>



ESTRATTO DI P.R.G. ATTUALE

PROPRIETA' ERCOLANI V. & f. SNC



**COMUNE DI CHIANCIANO TERME**  
**PROVINCIA DI SIENA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE  
DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI)

Proprietà: Ditta Ercolani Vezio & Figli Snc  
di Ercolani Marcello ed Ercolani Marcella

Diita Marmi ed affini

Legale rappresentante : Ercolani Marcella

Via 1° Maggio n°19.

Chianciano Terme (SI)

# ESTRATTO DI P.R.G. ATTUALE

## PUNTI DI SCATTO FOTOGRAFICO

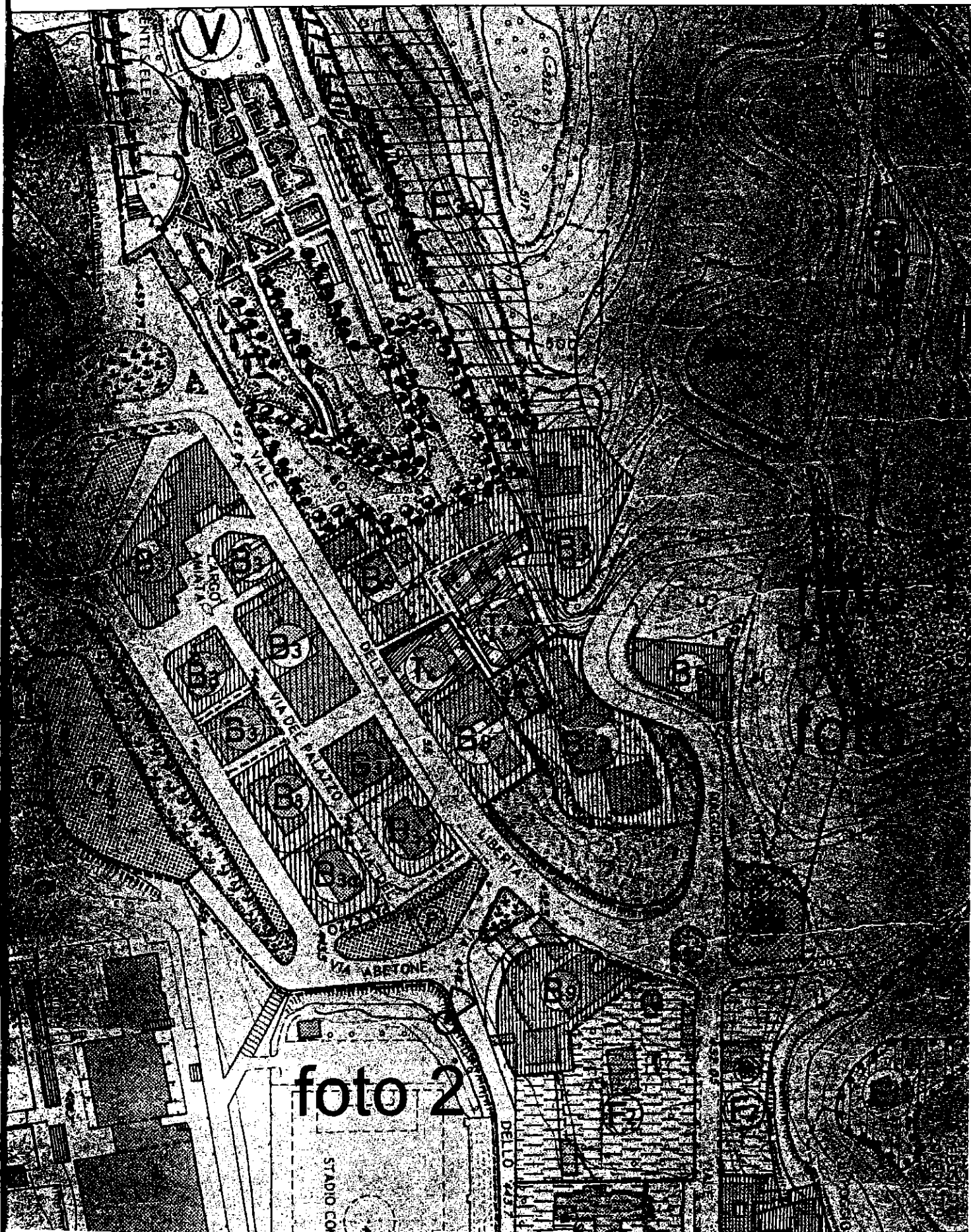




FOTO 1





Uffici Provinciali di Siena - Tariffario  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2013

Data: 16/10/2013 - Ora: 17.48.05  
Visura n.: T249104 Pag: 1

Fine

<b>Dati Anagrafici</b>	<b>Denomiazione:</b> ERCOLANI VEZIO & FIGLI S.N.C. DI MARCELLO E MARCELLA ERCOLANI
<b>Sede</b>	<b>Territori e Fabbricati</b> sita in tutta la provincia di SIENA
	<b>PROG. AN. VEZIO &amp; FIGLI S.N.C. DI MARCELLO E MARCELLA ERCOLANI con sede in CHIANCIANO TERME C.F.:</b> <b>00045600525</b>

### 1. Unità Immobiliari situate nel Comune di CHIANCIANO TERME (Codice C668) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	1973	3	1			C/3	7	601 m <sup>2</sup>	Euro 1.707,15	VIALE PRIMO MAGGIO n. 19 piano: SI - T - I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2011 n. 4508 - I/2011 in atti dal 20/01/2011 (protocollo n. SI0008265) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ERCOLANI VEZIO & FIGLI S.N.C. DI MARCELLO E MARCELLA ERCOLANI con sede in CHIANCIANO TERME	90045600525*	(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	VERBALE DI TRASFERIMENTO del 12/12/1984 Voltura n. 5291 - I/2007 in atti dal 15/11/2007 (protocollo n. SI0141736) Repertorio n. 12158 Rogante: NOTAIO SERRAVEZZA SULLA SCADUTA SANI DI MATTEI Reg. n. 1178 del 18/12/1984 Voltura n. 6 n. 1178 del 18/12/1984 REGOLARIZZAZIONE SOCIETA' DI FATTO		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica