COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)

PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Comparti oggetto di riadozione – Schede Norma con fattibilità geologico-tecnica degli interventi

Febbraio 2017

Sindaco

Andrea Marchetti

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Tutela ambientale, Responsabile del procedimento

Arch. Anna Maria Ottaviani

Garante dell'Informazione e partecipazione

Arch. Nadia Ciccarella

Addetto alla comunicazione del Garante

Dott.ssa Patrizia Mari

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Collaboratori:
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

Collaboratori:
Dott. Geol. Enrico Giomarelli
Dott. Alessandro Ciali

Valutazione Ambientale Strategica
Paesaggio - Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori:
Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi
Eleonora Iacoponi

Economia Territoriale

Prof. Nicola Bellini

Diritto Amministrativo

Prof. Avv. Paolo Carrozza

INDICE

F Ambiti perequativi di trasformazione

F2. Via della Vittoria p.1

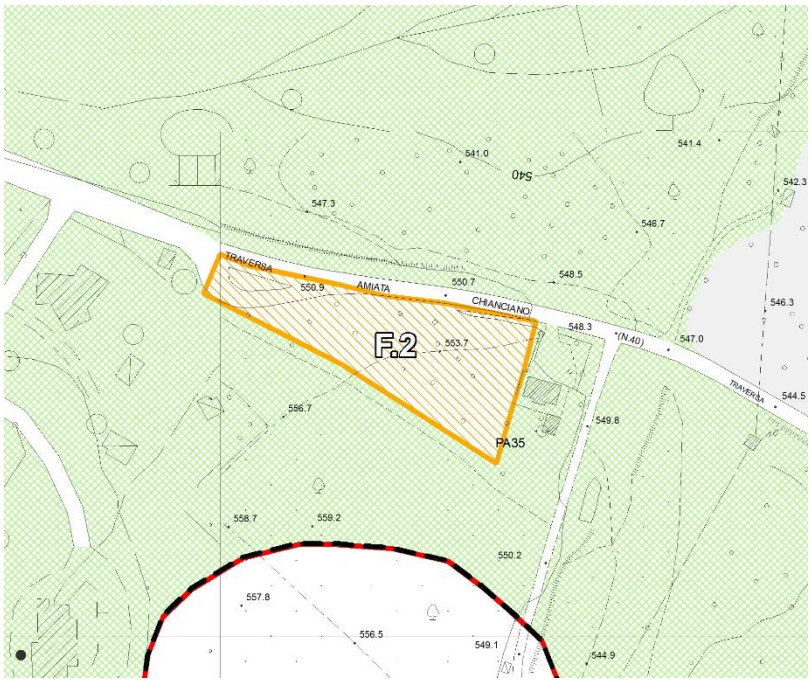
F3. Via Monti p.7

P Parcheggio pubblico

PP2. Madonna della Rosa p.13

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

F-Ambiti perequativi di trasformazione	
U.T.O.E. **Scheda Norma Comparto F.2. Via della Vittoria – Comparto da riadottare**	
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso strategie di delocalizzazione dei volumi degradati e/o sottoutilizzati, con il loro trasferimento in aree che contribuiscano alla qualificazione del disegno del margine urbano.
Intervento soggetto a	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata, articolato per comparti funzionali
Funzioni ammesse	Residenziale, residenziale specialistico e social housing /cohousing
Interventi ammessi	Nuova costruzione collegata al trasferimento perequativo di volumi di proprietà pubblica o di interesse pubblico ai sensi art. 56 NTA
Vincoli del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale/ Direttrici funzionali ed ecologiche/ Percorsi di interesse storico
Superficie Territoriale	4498 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Parametri territoriali: Ut= 0,1 mq/mq, per complessivi mq 450 di SUL (subordinati al trasferimento di una equivalente quantità di SUL ai sensi art. 56 NTA)
	H max: 7,50MT (2 piani) Rcopertura: 35% sup fondiaria
<u>Attuazione programmata degli interventi</u>	L'intervento potrà essere attivato attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, che definisca un assetto unitario dell'area. L'attuazione degli interventi dovrà prevedere la prioritaria esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore.
Standard Urbanistici	In misura proporzionale alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della Superficie Territoriale (compreso viabilità e fasce di connessione ecologica/parco.)

Orientamenti per la progettazione	Il Piano Attuativo dovrà individuare l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. I nuovi interventi residenziali dovranno privilegiare soluzioni architettoniche in grado di inserirsi armonicamente nel contesto urbano e paesaggistico, preferibilmente con tipologie unifamiliari o bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle "condizioni alla trasformazione" della presente scheda.
Condizioni alla trasformazione	**<u>Ambiente</u>:** ***Acqua*** • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: • la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate; • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. ***Energia*** • Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto; **<u>Paesaggio:</u>** *1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia* • La nuova edificazione dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico. • Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti. • Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante. • La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. • Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica. • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e mantenere opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi *2 Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi* • L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l'andamento morfologico del luogo.

	L'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto. • Le soluzioni architettoniche dovranno relazionarsi in modo organico con il contesto paesaggistico e dialogare con il verde. • I percorsi e gli spazi pubblici esistenti e di previsione dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale fra le diverse unità di intervento e tra queste ed il tessuto urbano esterno al comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale. • Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna. • Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici. **<u>Geologia/idraulica</u>:** **GEOLOGIA e LITOLOGIA** **Ne comparto F2** affiora la **Formazione di S.Fiora (FIA) costituita d**a: Argilliti fogliettate con intercalati livelli litoidi di arenarie calcarifere, marne e calcari marnosi (Cretacico sup.) Si evidenzia la presenza di una faglia in direzione Nord/Sud, che mette a contatto tettonico i terreni della successione toscana con quelli della successione Ligure esterna **MORFOLOGIA** L'area risulta sub pianeggiante e/o con pendenze molto blande e non presenta problemi di carattere geomorfologico **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO** **Nel comparto F2** per la litologia presente , argilliti etc., il grado di Permeabilità di tutta l'area è **basso**, (PF/BA per porosita' e fessurazione). **Il comparto F2 rientra nella** Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80) e nell'Area di concessione Bagni Chianciano Per le normative riguardanti le Zone di protezione si rimanda alle NTC, mentre per La Classe ed il Grado di Sensibilità alla disciplina del PTCP 2010. Nell'area non sono presenti pozzi, mentre a Nord è presente la sorgente termale Sillene. **CONTESTO IDRAULICO:** Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua.

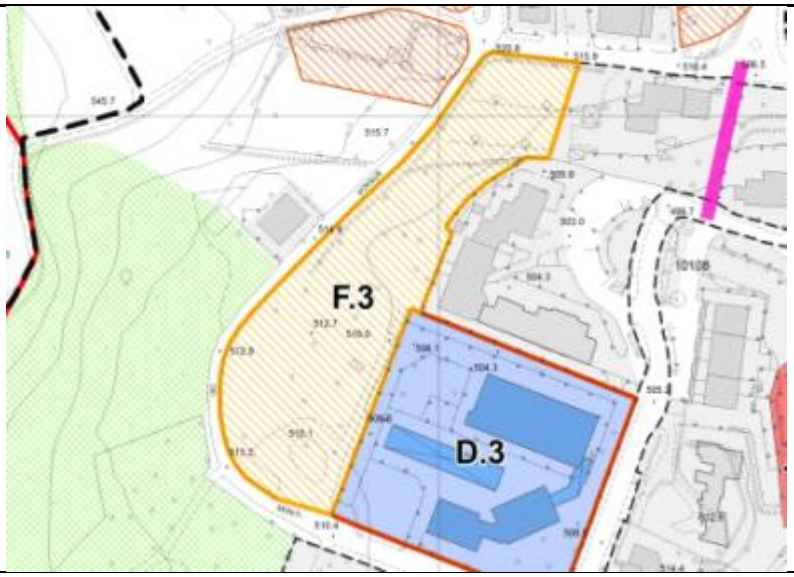
	PERICOLOSITA' GEOLOGICA: **media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto) **PERICOLOSITA' SISMICA:** **Il comparto F2** trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana. Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità **PERICOLOSITA' IDRAULICA** **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)** **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO**: nessuna **SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata** **FATTIBILITA'** Fattibilità idraulica F1, Fattibilità geologica F2 (vedi prescrizioni) **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)** L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale **AREE SENSIBILI(Puntl 10.1.1 -10.1.2-10.1.3 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)** L'area rientra nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010) a **Classe 1 - Vincolo Elevato** **PRESCRIZIONI** 1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità G2** un'eventuale progettazione di intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C. **2.** Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità **3.** Il comparto F2 rientrando, sia nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), che nell'Area di concessione Bagni Chianciano, dovranno essere rispettate le relative normative. 4. Il comparto F2, rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale, per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dellart. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che: a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari,

	al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree 5. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali; NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

F-Ambiti perequativi di trasformazione	
U.T.O.E.	**Scheda Norma Comparto F.3. Via Monti – Comparto da riadottare**
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	Riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso strategie di delocalizzazione dei volumi degradati e/o sottoutilizzati, con il loro trasferimento in aree che contribuiscano alla qualificazione del disegno del margine urbano.
Intervento soggetto a	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata, articolato anche per subcomparti funzionali
Funzioni ammesse	Servizi, direzionale; residenziale, residenziale specialistico e social housing /cohousing
Interventi ammessi	Nuova costruzione collegata al trasferimento perequativo di volumi degradati ai sensi art. 56 NTA
Vincoli del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale/ Direttrici funzionali ed ecologiche
Superficie Territoriale	8885mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Parametri territoriali: Ut= 0,1 mq/mq, per complessivi mq 888 di SUL (subordinati al trasferimento di una equivalente quantità di SUL ai sensi art. 56 NTA)
	H max: 7,50MT (2 piani) R copertura: 35% sup fondiaria
Attuazione programmata degli interventi	L'intervento potrà essere attivato anche per subcomparti funzionali attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, che definisca un assetto unitario dell'area. L'attuazione degli interventi dovrà prevedere la prioritaria esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore.
Standard Urbanistici	In misura proporzionale alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della Superficie Territoriale (compreso viabilità e fasce di connessione ecologica/parco.)

Orientamenti per la progettazione	Il Piano Attuativo dovrà individuare l'assetto complessivo dell'area, l'articolazione in eventuali subcomparti funzionali, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. Le aree a verde pubblico e a standard dovranno essere funzionalmente connesse al tessuto urbano esistente, e preferibilmente ubicate in corrispondenza della testata sud del comparto; dovranno inoltre essere previste idonee sistemazioni a verde lungo via dei Monti con funzione di qualificazione del margine urbano e di mitigazione paesaggistica Gli eventuali nuovi interventi residenziali dovranno privilegiare soluzioni architettoniche in grado di inserirsi armonicamente nel contesto urbano e paesaggistico, preferibilmente con tipologie unifamiliari o bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle "condizioni alla trasformazione" della presente scheda.
Condizioni alla trasformazione	**<u>Ambiente:</u>** ***Acqua*** • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate; Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. ***Rifiuti*** devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. ***Energia*** Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto; **<u>Paesaggio:</u>** *1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia* • Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica. • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico. Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti. Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una

	progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. *Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi* • L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l'andamento morfologico del luogo, quali tipologie a gradoni con coperture inerbite e/o terrazze verdi. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto. • Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde, mediante la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (vetrate, porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). • Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti; • Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna. • Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici. **<u>Geologia/idraulica</u>:** **GEOLOGIA e LITOLOGIA** Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato **MORFOLOGIA** Il comparto è interessato da un versante con pendenze blande che diventano più accentuate nella parte a Nord. L'area non presenta attualmente problematiche dal punto di vista morfologico; rientra comunque in un'area interessata da una frana di scivolamento non attiva (PF2). CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Il comparto **non** rientra nell'area di protezione delle sorgenti termali CONTESTO IDRAULICO: Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:** **media G2** (dagli elementi morfologici, litologici e giaciturali l'area risulta a bassa propensione al dissesto) e **PF2** (area a pericolosità media-frana non attiva) ai sensi del Pai Arno **PERICOLISITA' SISMICA:** **Locale media S2** (zona stabile suscettibile di amplificazione locale.)

	PERICOLOSITA' IDRAULICA **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)** **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO: area a pericolosità media PF2 (frana non attiva.)** **SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA):PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata** **FATTIBILITA'** Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni.) **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)** L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale **PRESCRIZIONI** 1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2 e PF2 Pai Arno** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C. 2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali; NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

COMPARTO F3 - STRADA DI MONTI Schema direttore

Legenda

Delimitazione comparto F3 - Ambiti perequativi di transformazione

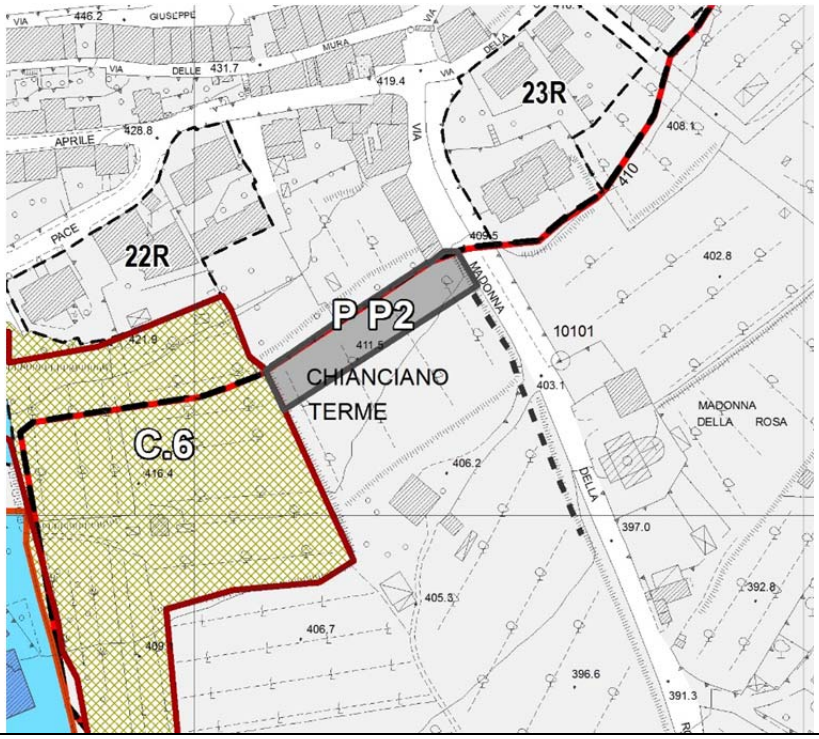
Potenziamento della struttura del verde: Progettazione integrata con la soluzione architettonica, quale mitigazione dell'impatto visivo

Orientamenti delle modularità in riferimento al tessuto

Scala 1:2.000

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

P-Parcheggio pubblico	
U.T.O.E.	**Scheda Norma Comparto PP2- Madonna della Rosa – Comparto da riadottare**
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	Implementare la dotazione di parcheggio pubblico
Intervento soggetto a	Progetto di iniziativa pubblica / privata convenzionata,
Funzioni ammesse	Parcheggio pubblico
Vincoli del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04) c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 metri
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione/ Direttrici funzionali ed ecologiche/ Percorsi di interesse storico
Superficie Territoriale	1155 mq
Orientamenti per la progettazione	L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio, per un massimo di 30 posti auto, dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento rispetto alla Chiesa *Madonna delle Rose*, al contesto rurale e paesaggistico, nonché in relazione al centro storico.
Condizioni alla trasformazione	***Ambiente*** ***Acqua*** • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. ***Rifiuti*** • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. ***Energia*** • L'inst*allazion*e di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;

Suolo e Sottosuolo

• La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.

Paesaggio

- Si prescrive che l'intervento sia inserito armonicamente nel contesto paesaggistico, attraverso opportune sistemazioni a verde, fondo prevalentemente inerbito e mantenimento del maggior numero possibile di piante di olivo esistenti.
- Deve essere mantenuta la vegetazione esistente, di cui saranno individuate opportune misure di protezione durante i lavori di realizzazione
- La pavimentazione sarà in materiale permeabile ed in colori naturali simili alla terra locale, o in tappeto erboso carrabile realizzato in macroterme
- Deve essere prevista una opportuna sistemazione a verde, esplicitata attraverso cartografie di dettaglio, rivolta all'inserimento nel contesto rurale circostante ed alla mimetizzazione delle auto in sosta attraverso la previsione di folte alberature e siepi di specie autoctone o naturalizzate allevate e mantenute in forma libera, in modo da garantirne forme e colori simili ad aree boscate o a piantagioni di connotazione rurale.

Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

• Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare rispetto alla Chiesa Madonna delle Rose, al contesto rurale e paesaggistico, nonché in relazione al centro storico. In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto in modo da mitigare gli impatti percettivi da e verso il centro storico.
L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli inerbiti.
Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.

• Le sistemazioni dei percorsi dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAAb) costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è di 6°-7°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosita' con Grado molto basso (P/MB). Presenza di una modesta falda superficiale come risulta anche dai pozzi presenti nell'area.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua.

	PERICOLOSITA' GEOLOGICA: **media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto) **PERICOLISITA' SISMICA:** **Locale media S2** (zona suscettibile di amplificazioni locali) **PERICOLOSITA' IDRAULICA** **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)** **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO**: nessuna **SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata** **FATTIBILITA'** Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni) **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)** L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale **PRESCRIZIONI** **1.** Per essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** per la progettazione dell'intervento, limitato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, non è necessario indicare particolari tipologie di indagini geognostiche ma, come prescrizione, dovranno essere mantenute le attuali quote e/o morfologia senza previsione di opere murarie e manufatti. Si dovranno inoltre limitare gli sbancamenti, provvedere ad una adeguata regimazione delle acqua meteoriche e all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo. **2.** L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali. NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto