



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Relazione

Approvazione

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

Valutazione Ambientale Strategica

Paesaggio - Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori:

Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi

Eleonora Iacoponi

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

Collaboratori:

Dott. Geol. Enrico Giomarelli

Dott. Alessandro Ciali

Economia Territoriale

Prof. Nicola Bellini

Diritto Amministrativo

Prof. Avv. Paolo Carrozza

Sommario¹

Premessa	2
Dal Piano Strutturale al Piano Operativo	3
Opportunità e vincoli per lo sviluppo economico di Chianciano Terme alla luce del nuovo Piano Operativo	11
Il Piano Operativo e la nuova Legge regionale	14
La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti	15
<i>Il patrimonio edilizio di valore storico architettonico</i>	15
<i>La riqualificazione del tessuto urbano</i>	17
<i>Gli insediamenti produttivi e di servizio</i>	20
<i>Spazi e servizi di interesse collettivo</i>	20
<i>Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità</i>	21
Il sistema delle Aree Termali	24
Il territorio rurale.....	27
La disciplina paesaggistica	29
La disciplina della trasformazione	32
Il Dimensionamento del Piano Operativo	36
DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE E VERIFICA DELLE COERENZE INTERNE ED ESTERNE E DELLA CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE.....	62
Appendice – Approvazione.....	119

¹ Il presente documento è costituito dalla Relazione adottata con Del. C.C. n. 68 del 10.12.2015 integrata dall'Appendice – Approvazione redatta a seguito delle controdeduzioni approvate con Del. C.C. n. 43 del 7.07.2016 e dell'esito della Conferenza Paesaggistica.

Premessa

La formazione del Piano Strutturale ha rappresentato un momento importante e significativo per la comunità di Chianciano Terme. L'Amministrazione Comunale, attraverso il processo partecipativo, ha potuto analizzare i fenomeni in atto ed in modo particolare, approfondire criticamente la situazione di crisi socio-economica che ha segnato il territorio. In ragione di questa specificità e della complessità delle componenti strutturali tra loro interagenti, gli strumenti tradizionali della pianificazione urbanistica non risultavano del tutto appropriati e sufficienti per delineare ed affrontare temi di così ampia portata.

Il Piano Strutturale sottolineava che Chianciano stava attraversando uno dei momenti più difficili della sua storia recente, caratterizzato da una gravissima crisi economica che poneva seri interrogativi sul futuro e l'identità della stessa città.

La complessità della realtà storica ed in atto presupponeva la costituzione di un gruppo interdisciplinare. In tal senso, oltre alla struttura tecnica dell'Amministrazione Comunale ed i professionisti incaricati, hanno partecipato al gruppo di lavoro anche esperti di economia sotto la guida del Prof. Bellini della Scuola Superiore di Sant'Anna di Pisa. Questa struttura ha rappresentato il nucleo operativo centrale di riferimento, ascolto, dialogo, che, secondo le forme di partecipazione, hanno coinvolto la collettività, le istituzioni le associazioni che hanno partecipato al processo di piano.

Attraverso *focus group* sono stati svolti gli approfondimenti tematici e delineate le scelte indirizzate dagli obiettivi segnalati dall'Amministrazione Comunale.

La formazione del Piano Strutturale ha costituito il primo significativo avvio di questo processo indispensabile ed urgente per una programmazione adeguata alla realtà territoriale, sociale ed economica.

Dal Piano Strutturale al Piano Operativo

Il Piano Strutturale ed il Piano Operativo concorrono al governo del territorio ed in tal senso sono atti concatenati, precisando che il PO disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al PS.

Tra i capisaldi più significativi del PS richiamiamo: Lo Statuto del Territorio, le Invarianti Strutturali, i principi di sostenibilità, il dimensionamento e gli standard, le condizioni alle trasformazioni, le azioni per il riequilibrio socio-economico e non ultimi gli ampi aspetti della riqualificazione e della valorizzazione in senso lato (paesaggio, patrimonio storico testimoniale).

Dopo l'approvazione del PS nel *Dicembre 2013*, a seguito delle elezioni comunali si è formata una nuova compagine amministrativa, che ha proceduto alla formazione del PO condividendo la metodologia, i contenuti del PS vigente.

Ed ancora durante il percorso di elaborazione del Piano Operativo in data Novembre 2014 la Regione Toscana approvava le *Norme per il governo del territorio* che sostituivano il precedente testo normativo della LR 1/2005, che aveva guidato la formazione del PS di Chianciano Terme.

Di conseguenza i contenuti del PS venivano analizzati criticamente dal gruppo per valutarne le coerenze rispetto al nuovo quadro normativo.

Nell'individuare le coerenze è emerso che per alcuni aspetti, quali la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, per gli ambiti di pertinenza del nucleo storico e per le zone connotate da degrado, il PS anticipava i contenuti della nuova legge.

Inoltre il PS del Comune di Chianciano Terme evidenziava tra gli obiettivi strategici le azioni di riqualificazione urbana, limitando fortemente il consumo di suolo, verso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione, assunta quale elemento centrale per le specificità e l'estensione degli ambiti di degrado e di cessazioni di funzioni.

Questi elementi risultavano strategici anche per la nuova legge regionale.

Nel Marzo 2015, ancora durante la formazione del PO, la Regione Toscana procedeva all'approvazione del *PIT con valenza di Piano Paesaggistico* in accordo Stato-Regione. In tal senso sono state analizzate anche le coerenze con la disciplina ed in particolare la conformità con le *Schede di Paesaggio*.

Gli elaborati di PO venivano di conseguenza esplicitati rispetto alle nuove articolazioni normative.

E' da segnalare che durante il processo di formazione del Piano Strutturale il percorso metodologico e le modalità di programmazione urbanistica apparivano significative, in relazione

alla specificità della crisi socio-economica di Chianciano, alla Regione Toscana, che ne condivideva i contenuti proponendo un percorso metodologico sperimentale. Tale processo in sede locale ha visto il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati e diviene nei suoi contenuti elemento cardine della programmazione degli interventi di rigenerazione urbana e dei contenuti del presente piano operativo.

Già il Piano Strutturale individuava i limiti propri della pianificazione che, costretta entro la specifica disciplinarietà, non era in grado di rispondere e tracciare i processi di sviluppo in essere e catalizzarne di nuovi.

Il Piano Strutturale è divenuto quindi occasione per la comunità per sviluppare riflessioni ed approfondimenti, per delineare un'elaborazione condivisa delle specificità della crisi e del suo auspicabile superamento, individuando le strategie di innovazione più idonee per la qualificazione della città e del territorio.

Il presupposto per avviare il processo di rinnovamento socio-economico, fortemente atteso dalla comunità locale, è stato quello di definire **un'idea di città**.

Richiamiamo di seguito alcune riflessioni che sono state acquisite dal piano operativo quale capisaldi di azioni strategiche :

Una nuova idea di città è il presupposto indispensabile per avviare quel processo di rinnovamento socio economico, fortemente atteso dalla comunità locale, che si manifesta anche attraverso processi di riqualificazione urbanistica. Chianciano deve ritrovare un proprio ruolo ed una propria identità (costituita a sua volta da una pluralità di identità) non solo nel contesto territoriale di riferimento (l'ambito sub-regionale senese e della val di chiana), ma anche rispetto ai circuiti di relazioni a scala nazionale ed internazionale.

*Il rinnovamento ed il rilancio del territorio e dell'economia chiancianese non è concepibile senza una riflessione profonda sul futuro della città. Tale riflessione deve partire ovviamente, dalla tradizione termale, dal patrimonio storico, dal paesaggio, risorse per le quali Chianciano è conosciuta, e, rispetto a queste sarà opportuno catalizzare nuove sinergie per divenire attrattiva, e quindi **aprirsi a nuove declinazioni in grado di intercettare le aspettative e le esigenze della società contemporanea**. In questo senso, la risorsa termale costituisce indubbiamente il punto di partenza e di riferimento per la formazione di una credibile strategia di sviluppo territoriale, ma al tempo stesso va associata ad altre funzioni ed economie.*

*E' ormai acquisizione condivisa che il tessuto socio-economico di Chianciano debba superare una condizione di monofunzionalità legata al turismo termale tradizionale per aprirsi ad una **più ampia***

vocazione di accoglienza, ad una molteplicità non solo di “turismi”, ma anche di funzioni pregiate collegate ai settori innovativi della cultura, della ricerca e dell’economia.

La cultura dell’accoglienza può essere interpretata anche attraverso nuove forme di attrattività residenziale, in grado di invertire il declinante trend demografico e di consentire alle generazioni più giovani di fare di Chianciano il loro luogo di lavoro e di abitazione.

Ciò può avvenire attraverso l’offerta di **modelli urbanistici adeguati ed innovativi**, in particolare sotto il profilo insediativo, oltre che di qualità architettonica, ambientale ed energetica e del verde. In questo senso costituisce un riferimento fondamentale l’esperienza europea delle green city e della città smart e dei loro ecoquartieri, la cui applicazione potrebbe contribuire a innescare un efficace processo di riqualificazione e rigenerazione dell’ingente patrimonio edilizio urbano.

Le potenzialità offerte dal contesto territoriale e dall’ubicazione possono consentire l’attuazione di strategie riconsiderando la centralità della valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale, dei servizi e delle infrastrutture esistenti, seppur da riqualificare ed innovare, rivolte alla:

- **attrazione di attività economiche non direttamente collegate al comparto turistico-ricettivo**, con particolare riferimento a quelle della cosiddetta “economia della conoscenza” e dell’innovazione tecnologica, attraverso l’offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, del benessere, ecc.); è da valutare con attenzione anche la possibilità di potenziare il settore commerciale come fattore di riqualificazione urbana (città commerciale, dello shopping, ecc.);
- **diversificazione ed ampliamento delle tipologie di offerta turistica**: a partire dalla consolidata vocazione termale (da rinnovare e riqualificare), è possibile potenziare l’offerta ed i servizi legati al turismo culturale, congressuale, ricreativo-sportivo e del benessere, sia attraverso la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture e delle attività esistenti (alcune hanno già avviato un proprio percorso di riqualificazione), che attraverso la possibile realizzazione di interventi “attrattori” di nuovi tipi di utenza (servizi in senso lato, parchi tematici, eventi, ecc.);
- **sperimentazione di nuovi modelli residenziali** attraverso i quali invertire il declino demografico e favorire il ricambio generazionale nella comunità, nonché favorire un generale processo di riqualificazione urbana ed insediativa. La specificità della struttura urbana di Chianciano può infatti determinare le condizioni per sperimentare operazioni di rinnovo urbano rivolte alla realizzazione di modelli insediativi innovativi sia di recupero, che di rigenerazione (vedi

le esperienze europee in tema di ecoquartieri, social-housing, co-housing e autorecupero), che possano esprimersi anche attraverso linguaggi architettonici contemporanei.

L'apertura a queste nuove funzioni urbane non può essere ovviamente intesa come mera sommatoria di attività o di utenze, ma deve inserirsi in uno scenario di coerenza con una immagine territoriale caratterizzata e credibile.

In altre parole, le diverse opzioni strategiche devono comporsi all'interno di un sistema di sinergie e rafforzamento reciproco, tale da costituire il fondamento unitario di una rinnovata identità urbana, caratterizzata da una pluralità di azioni.

Per Chianciano la scelta potrebbe essere quella di perseguire una visione del termalismo estesa alla salute, all'ambiente ed al benessere in senso lato, proponendosi in prospettiva come "città del benessere e dell'accoglienza", aperta alle nuove forme "verdi" del turismo, dell'economia e dell'abitare (tale connotazione, peraltro, si porrebbe in continuità storica con la visione di "città giardino" che guidò il piano urbanistico degli anni quaranta).

In particolare, il Piano Strutturale considera come opportunità strategica indirizzare l'evoluzione culturale, socioeconomica, urbanistica e territoriale di Chianciano verso i seguenti scenari:

1) città della cultura del benessere e del termalismo:

- Benessere (wellness, leisure, enogastronomia, ambiente);
- Salute (prevenzione, educazione alimentare, riabilitazione sportiva, soggiorni salute)

2) città dell'innovazione e dell'accoglienza:

- Turismo (cultura, paesaggio, sport, congressualità, eventi, tempo libero);
- Innovazione (ricerca, formazione, sviluppo di nuove attività e servizi, smart city/green city);
- Nuovi modelli abitativi e ricettivi ("vivere in albergo", housing ecosostenibile).

L'appartenenza ad un contesto territoriale di eccellenza artistica e paesaggistica, e di così forte attrazione internazionale, può consentire una connotazione della città in chiave "complementare" al circuito dei centri d'arte vicini, offrendosi come luogo di elaborazione e di sperimentazione di un dialogo contemporaneo tra architettura urbana e paesaggio rurale.

E' da sottolineare in questo senso il carattere di **Chianciano come luogo della modernità**, evidente anche nel significativo patrimonio di architetture novecentesche e nella connotazione della struttura urbana, che ha determinato la sua rappresentazione nel tempo che ne rappresenta una specificità rispetto agli altri centri medievali del senese.

In quest'ottica, una visione del paesaggio e dell'ambiente urbano in termini di "percezione sensoriale" può essere un elemento attraverso il quale si potrà determinare il profondo

rinnovamento necessario per guidare i processi di rigenerazione e riqualificazione urbana senza cedere alla ricorrente tentazione di affidarsi ad interventi magniloquenti di più o meno celebrate "archistar".

In sintesi, il modello di città a cui Chianciano dovrebbe tendere è quello di una città fondata in primo luogo su di un rinnovato concetto di "qualità della vita", ovvero sulla capacità di rafforzare i "desideri ordinari" della vita urbana, sull'esempio delle eco-città europee: "il tempo che si rallenta, i servizi che funzionano, la facilità di raggiungere le funzioni e le attività cittadine, un generalizzato senso di benessere e di orgoglio di appartenenza ad un luogo". Elementi di facile propagazione, che, se congiunti ad una illuminata visione politica, riescono a configurarsi come "nuovi attrattori" non solo di residenti e visitatori, ma anche di talenti e creatività.

La riqualificazione urbana

Il rinnovamento e lo sviluppo socioeconomico della Città in chiave di città dell'accoglienza, del benessere e delle innovazioni hanno come presupposto indispensabile l'attuazione di una efficace politica di riqualificazione, rigenerazione e rivitalizzazione urbana.

L'attuale consolidamento del tessuto urbanistico agisce infatti da fattore di impedimento delle potenziali trasformazioni della città, in quanto presenta elevati livelli di densità edilizia, una generalizzata assenza di qualità architettonica, frammentazione ed inefficienza degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale, i quali spesso non sono in grado di svolgere il ruolo di tessuto connettivo tra le diverse parti dell'organismo urbano.

E' necessario quindi innescare un processo generalizzato di riqualificazione che consenta sia il rinnovamento e la crescita di qualità del comparto turistico-termale, che l'avvio di un processo di rigenerazione sociale ed urbana attraverso strategie di attrazione di settori economici innovativi che determinano una nuova domanda insediativa (residenziale e non).

La riqualificazione dello spazio urbano, nella sua articolazione pubblico/privato, è l'elemento centrale di questo processo, che dovrà essere comunque guidato e controllato dal soggetto pubblico quale garante dell'equilibrio tra interessi privati ed interessi collettivi.

La capacità di pianificazione dell'amministrazione pubblica dovrà tradursi in atti e misure che favoriscano il coinvolgimento di attori locali e globali, mettendo a disposizione degli investitori strumenti efficaci e certezza dei tempi di attuazione, piuttosto che vincoli o limitazioni.

Potrà in tal senso essere strategico il ricorso a strumenti quali masterplan/progetto di città, etc in grado di svolgere una funzione catalizzatrice ed acceleratrice del processo di rinnovo urbano, che

possano ricorrere anche a interventi carattere misto pubblico/privato (mediante S.T.U., fondi immobiliari di investimento, projectfinancing o altri strumenti più agili).

Gli indirizzi da perseguire, in un quadro di pianificazione unitario, ma al tempo stesso aperto e flessibile rispetto alle dinamiche di evoluzione territoriale, possono essere sintetizzati in:

- *Valorizzazione del paesaggio e delle sue componenti rurali, storico, archeologiche, naturalistiche –ecologiche*
- *Potenziamento e valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistiche a scala territoriale e urbana e territoriale attraverso un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, prevedendo l'integrazione tra aree termali e parchi cittadini all'interno di un sistema di percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc.); l'apertura dei parchi termali alla città (in particolare il Parco Fucoli) può costituire un elemento fondamentale per la progressiva realizzazione dell'idea di "città-parco".*
- *Il piano operativo attraverso la programmazione della rigenerazione si pone come obiettivo di "riacquisire", quali spazi urbani molte aree oggi costruite. Queste ultime, attraverso soluzioni progettuali appropriate potranno dotare la città di spazi a verde. In tal senso il processo di attuazione del piano affronterà la messa a sistema di tali spazi che riconnessi con i parchi ed il verde pubblico esistente potranno costituire un consistente sistema del verde urbano. Il piano suggerisce inoltre l'opportunità, vista la consistenza del patrimonio immobiliare alberghiero di caratterizzare la città di Chianciano, nella sua parte di più recente formazione quale città "dai tetti giardino". All'interno della riqualificazione e della rigenerazione urbana potrebbe essere significativo elaborare un progetto comune tra strutture contigue tale da mettere a sistema le singole terrazze giardino creando anche percorsi di collegamento. Si potrebbe in tal senso realizzare il sistema di verde in quota all'interno del quale potrebbero essere collocate le serre, gli spazi comuni, i servizi all'interno di una consistente presenza del verde .Il "progetto di città" dovrà fare emergere la percezione delle "acque", all'interno della più ampia ed articolata progettazione del verde rafforzando l'identità di Chianciano quale centro termale.*
- *Valorizzazione e tutela delle componenti urbane portatrici di identità collettiva (centro storico, spazi e strutture del termalismo, parchi, musei ed aree archeologiche, impianti per lo sport, ecc.), anche attraverso la valorizzazione di specifiche polarità di carattere culturale (l'area tra il centro storico, il parco a valle e Mezzomiglio, il recupero di alcuni "contenitori" dismessi); importanza fondamentale a questo riguardo rivestono: la riqualificazione ed il recupero del centro storico, da attuarsi mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento*

dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; la valorizzazione del patrimonio archeologico, mediante il potenziamento degli spazi culturali ed espositivi nel territorio, la realizzazione di parchi ed itinerari tematici, eventi, ecc.

- *Qualificazione e potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di interesse generale in rapporto ai fabbisogni ed alle esigenze della popolazione residente e turistica;*
- *Riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, a partire dal sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale, luogo della vita sociale e promenade urbana da valorizzare favorendone la progressiva pedonalizzazione ed il suo inserimento nel sistema complessivo del verde che il Piano Strutturale intende programmare.*
- *Riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, ad esempio diversificando le modalità d'accesso, valutando la possibilità di recupero ed adeguamento di parte dei percorsi a monte in modo da dare l'accessibilità a pettine al tessuto di Chianciano. Inoltre si ritiene opportuno prevedere un piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale; in questo settore, sarà necessario procedere ad una azione di "ottimizzazione", anche capillare, della viabilità esistente piuttosto che pensare a nuove arterie viarie di problematica realizzazione e limitata utilità dato il carattere fondamentalmente urbano dei flussi veicolari. Il potenziamento del trasporto pubblico può rivelarsi strategico, soprattutto tenendo conto della conformazione pressoché lineare della struttura urbana.*
- *Qualificazione e adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, anche attraverso l'individuazione di premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana;*
- *Promozione di politiche di rigenerazione del tessuto urbano attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale finalizzati a:*
 - a) *la riqualificazione del comparto alberghiero;*
 - b) *l'insediamento di nuove forme di residenza o di attività urbane compatibili (commerciale, terziario avanzato, ecc.);*
 - c) *la riqualificazione in chiave architettonica, funzionale ed ambientale/energetica del patrimonio edilizio esistente; gli interventi di rinnovo/rigenerazione del tessuto urbano dovranno costituire l'occasione per sperimentare modelli insediativi, architettonici e tecnologici di avanguardia, in linea*

con le più avanzate esperienze di “eco-quartieri”; tali operazioni, da attivare mediante chiare e trasparenti sinergie pubblico/privato, potranno prevedere anche la delocalizzazione di volumetrie esistenti in aree libere integrabili in un coerente disegno urbano, anche attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e territoriale., da individuare nei successivi atti di governo del territorio, compresi nei piani di indirizzo, masterplan, piani guida, etc.

- *Apertura a funzioni con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, centro congressi, parco tematico, impianti sportivi ed attrezzature per il tempo libero, etc), purché coerenti con i valori ambientale, paesaggistici e territoriale, e portatori di sinergie positive rispetto al tessuto culturale ed economico locale. Tali funzioni non dovranno essere affrontate quali interventi episodici, ma coordinate tra loro dovranno far parte del sistema unitario di relazione degli spazi pubblici che, concatenato con l'elemento connettivo del verde, dei parchi termali e del territorio agricolo, rappresenterà l'ossatura principale dell'offerta urbana.*

E' opportuno sottolineare l'importanza che rivestono in questo processo:

a) il ruolo del soggetto pubblico, che, in coerenza con l'idea di città delineata dal Piano, coordina e dirige l'azione degli investitori pubblici e privati in modo aperto ma fermo rispetto agli obiettivi da perseguire;

b) lo strumento della perequazione a scala urbana e territoriale quale mezzo per attivare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana secondo principi di equità, efficienza e trasparenza, correlando eventuali nuovi impegni di suolo alla contestuale attivazione di concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente.

*In tal senso è fondamentale sottolineare che il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana non è un processo di natura urbanistico-edilizia, ma deve essere fondato sulla preliminare individuazione dei servizi, delle funzioni e delle economie in grado di innescare concretamente un processo di attrattività e di miglioramento della qualità urbana e di vita dei cittadini. **(dalla Relazione di Piano Strutturale)***

Opportunità e vincoli per lo sviluppo economico di Chianciano Terme alla luce del nuovo Piano Operativo

L'approvazione del nuovo Piano Operativo si colloca in uno **scenario economico caratterizzato dalla ripresa dell'economia turistica**, che nel corso dei primi mesi del 2015 ha registrato una dinamica positiva importante, anche per il turismo termale. Ciò ovviamente non risolve i problemi e non attenua le debolezze strutturali di Chianciano terme, ma delinea un contesto nel quale proporre uno sforzo significativo di investimenti materiali e immateriali, che permettano un riposizionamento dell'offerta turistica di Chianciano Terme, appare più realistico che in passato.

Va premesso che la valorizzazione economica di quanto previsto nel piano operativo richiede una sostanziale **sincronia degli interventi**. Potrebbe risultare controproducente un intervento sulle infrastrutture e sulle strutture alberghiere che non venisse immediatamente tradotto nelle strategie di marketing turistico e nella promozione del brand territoriale. Al tempo stesso messaggi ai mercati che non trovassero corrispondenza nelle realizzazioni rischierebbero di deteriorare la credibilità dell'offerta turistica chiancianese su quegli stessi mercati.

L'elemento indubbiamente di maggiore interesse risiede nella possibilità di incidere sull'immagine della città attraverso la demolizione di strutture in disuso e la **liberazione di spazi**, associata alla possibilità di aggregazione tra strutture alberghiere. In particolare si prevede la possibilità che ciò avvenga con **modalità innovative di alta qualità estetica**, come – in particolare – i camminamenti verdi in quota. Essi offrono la possibilità di “sorprendere” il visitatore offrendo inedite prospettive della città, secondo uno schema che già si è sperimentato in situazioni assai diverse (dal camminamento sulle mura di Pisa al recupero di ferrovie sopraelevate dismesse, come nei casi della *Promenade Plantée* di Parigi o della High Line di Manhattan).

Al tempo stesso, questi nuovi spazi permettono di sviluppare tematiche fortemente caratterizzanti l'immagine della città (tema del verde, tema dell'acqua), in dialogo con attività produttive (vivaismo), artigianali e artistiche. In altre parole, si può innescare un processo di revisione radicale dell'immagine percepita del tessuto urbano, specie se ciò potesse avvenire in coerenza anche con altri interventi, quali l'immissione di elementi di architettura ed arte contemporanea, la rivalutazione degli accessi alla città (le porte di Chianciano) e gli interventi sulla viabilità.

La modificata fruibilità dello spazio urbano potrebbe indurre a ripensare gli spazi dello shopping, che è una funzione essenziale del contesto esperienziale del turismo urbano, specie se connotata nel senso della qualità e dell'originalità.

Il secondo ambito in cui più importanti possono essere le discontinuità nel cammino di sviluppo riguarda il **centro storico**. Ai sensi del nuovo piano operativo, esso viene chiaramente a configurarsi come centro commerciale naturale. In tale direzione si possono prefigurare interventi che, a partire dalle esperienze (non sempre del tutto positive) degli altri centri commerciali naturali della Toscana, costituiscano opportunità di crescita qualitativa e quantitativa coerenti e sinergiche con il resto della città. I CCN ubicati in centri urbani di piccole dimensioni sono in effetti sottoposti alla duplice concorrenza dei centri commerciali "artificiali" e di quelli dei centri urbani vicini e rischiano di non offrire una quantità e varietà di offerta tale, comprensiva di negozi di gamma superiore, da posizionarsi su fasce di mercato più elevate ed a provenienza esterna (turisti).

In questa prospettiva le variabili decisive appaiono essere, innanzitutto: la qualità e l'ampiezza delle superfici commerciali messe a disposizione, la capacità di *governance* unitaria, il livello di adesione alle iniziative collettive (ad esempio: per la fidelizzazione collettiva, per la gestione del calendario di aperture festive, per le manifestazioni promozionali, per l'arredo urbano...), la continuità temporale dei servizi (nell'arco della giornata e nei fine settimana), la qualità degli accessi (parcheggi, scale mobili etc.).

Altrettanto importante è che si riesca a garantire una vitalità del centro, che non sia funzione unicamente degli orari di apertura degli esercizi commerciali. È quindi importante che si realizzi un'attrattività nei confronti di esercizi di ristorazione e ritrovo e nei confronti di attività di artigianato artistico, sia di tipo tradizionale che con connotazioni innovative sul piano della creatività (sul modello dei villaggi della Provenza francese) e della tecnologia.

Un complemento importante può derivare dalla presenza stabile di attività artistiche e culturali, come ad esempio la presenza di strutture per la formazione a carattere stabile (scuole di alta formazione) o temporaneo (Summer Schools) oppure secondo la formula degli "artisti residenti". Queste iniziative richiedono ovviamente un impegno finanziario specifico ed un collegamento con istituzioni esterne all'area, eventualmente a carattere internazionale. Specifiche opportunità

potrebbero riguardare anche il settore turistico e la formazione in tale ambito in collegamento con un'evoluzione dell'attuale scuola alberghiera.

La dimensione culturale di Chianciano Terme dovrebbe divenire un tratto visibile dell'offerta turistica. Ciò si realizzerebbe certamente con la presenza di un teatro attivo con una programmazione sia in ambito teatrale che musicale. Secondo modelli ben noti in ambito internazionale, si potrebbero poi proporre percorsi ispirati ad alcuni delle personalità (sia Pirandello a Fellini) che hanno soggiornato nella città.

Un terzo ambito di sviluppo riguarda ovviamente il settore termale, che richiede opportunità di crescita quali-quantitativa soprattutto nella direzione del termalismo del benessere, a partire da esperienze (terme sensoriali, piscine), già avanzate. Il tema del benessere si presta inoltre ad un collegamento esplicito con la qualità del cibo e quindi ad un impegno più forte nel turismo enogastronomico, con l'individuazione e promozione di percorsi ispirati alla qualità ed alla salubrità.

Un'importante discontinuità potrà essere introdotta dallo sviluppo di attività di ricerca e di centri di eccellenza sanitaria nel settore della prevenzione, in coerenza con i più recenti indirizzi delle politiche regionali.

Un quarto ambito di sviluppo riguarda il turismo sportivo e congressuale. In questo ambito sono necessarie valutazioni attente sulla competitività e sul posizionamento di Chianciano Terme, che non si limitino a sfruttare la rendita di posizione rispetto a Roma. E' importante recuperare una distintività dell'offerta, che consenta non solo di offrire pacchetti a prezzi contenuti, ma che esprima contenuti originali ed un impeccabile qualità di servizi.

Il Piano Operativo e la nuova Legge regionale

La formazione del Piano Operativo ha coinciso con l'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 65 del 2014 "Norme per il governo del territorio".

L'impostazione della legge regionale, essenzialmente fondata sul contenimento del consumo di suolo e sulla riqualificazione della città e del territorio, trova significative consonanze nelle strategie già definite dal Piano Strutturale del 2013, facilitando così il percorso di formazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica (prima Regolamento Urbanistico, oggi Piano Operativo).

Il procedimento di formazione dell'atto si è svolto ai sensi dell'art. 232 della legge regionale, relativo alla formazione di Piano Operativo per i comuni dotati di solo Piano Strutturale, come nel caso di Chianciano Terme.

In coerenza con il dettato regionale, il Piano Operativo è articolato in due parti:

- a) **La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**, di cui al comma 2 art. 95 della LR 65/14, valida a tempo indeterminato.
- b) **La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi**, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al comma 3 art. 95 della LR 65/14, con valenza quinquennale.

Le previsioni di cui alla lettera b) sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art.95 della LR 65/14.

Di conseguenza sia l'apparato normativo che la cartografia del Piano sono stati articolati in riferimento a queste due parti distinte sia sotto il profilo concettuale (inerente la valenza strategica delle previsioni) che sotto il profilo gestionale (inerente all'efficacia ed alle modalità attuative), in modo che sia nella lettura che nella gestione possano emergere con chiarezza i due "livelli di governo" del territorio comunale.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

Il patrimonio edilizio di valore storico architettonico

Il Piano individua, all'interno del territorio comunale, i beni di valore storico, architettonico o testimoniale da tutelare e valorizzare, riconosciuti nel quadro conoscitivo di P.S. e/o oggetto di ricognizione in sede di formazione del P.O.

Le disposizioni di tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico di valore storico, sia esso aggregato in nucleo edificato che riferito a singoli edifici o manufatti, costituiscono una componente fondamentale della disciplina di gestione del territorio comunale, per l'importanza ed il significato che tale patrimonio riveste per il mantenimento dell'identità culturale e paesaggistica del territorio.

I beni di interesse storico sono individuati ed articolati negli elaborati di Piano secondo la loro ubicazione (nel territorio urbanizzato o in quello rurale) e rispetto ad una scala di valori, che tiene conto dei valori architettonici e tipologici originari e degli eventuali successivi interventi alterativi).

Nel territorio urbanizzato troviamo:

- Nucleo consolidato di antica formazione corrispondente al centro storico di Chianciano.
- Edifici di valore storico architettonico
- Edifici di interesse tipologico o testimoniale.

Nel territorio rurale:

- Edifici di rilevante valore storico architettonico
- Edifici di valore storico architettonico

La tutela e conservazione degli organismi architettonici ed edilizi individuati, ma anche di quelli individuabili mediante successivi aggiornamenti conoscitivi, costituisce obiettivo prioritario del Piano Operativo. In tal senso, le disposizioni ad esso relative rivestono valore prevalente e passante rispetto alla disciplina generale riferita ai diversi ambiti territoriali.

Per la valorizzazione del patrimonio edilizio e la tutela dei suoi valori culturali, architettonici e tipologici, identitari, il P.O. ha elaborato un specifico articolato normativo prestazionale, che esplicita la valorizzazione della morfologia urbana e delle sue specificità (pavimentazioni, affacci, prospettive, arredo urbano, ecc.). Il P.O. esplicita inoltre le possibili azioni di conservazione e

rinnovamento del patrimonio edilizio. Il principio è quello di confermare gli aspetti testimoniali morfologici ed architettonici.

Il presupposto prioritario per ogni azione è la conoscenza approfondita del manufatto e dei suoi componenti, e non ultimo la comprensione delle tecniche esecutive e dei materiali appropriati per gli interventi. All'interno dell'articolato normativo vengono esaminati le componenti strutturali quali marcapiani, davanzali, lesene, murature, gli accessori, quali portoni e finestre, gli elementi decorativi, che parimenti agli involucri dovranno essere oggetto di tutela e valorizzazione.

Una riflessione sull'immagine della città impone anche di approfondire le specificità dell'inquinamento visivo, associato alla percezione invasiva degli impianti tecnologici e degli elementi impropri.

L'ambito denominato "***Nucleo consolidato di antica formazione***" identifica il centro storico di Chianciano, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela del nucleo murato. All'interno del nucleo, per il suo grande pregio storico, urbanistico e paesaggistico, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuando utilizzi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.

La valorizzazione del nucleo storico dovrà relazionare l'edificato con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alla salvaguardia ed alla valorizzazione del complessivo promontorio che caratterizza la morfologia dell'insediamento ed il suo aspetto paesaggistico. All'interno della valorizzazione dovranno essere promossi gli interventi per il recupero delle colture tradizionali e gli orti/giardino, ove documentabili. Il Piano evidenzia, in riferimento alla cartografia storica settecentesca, in continuità con *l'Antico Ospedale di via Solferino*, l'opportunità di associare al recupero del complesso edilizio la ricostruzione dell'antico giardino murato.

All'interno del nucleo storico è prevalente la funzione residenziale. Ai fini del recupero e della valorizzazione del nucleo storico, anche attraverso la sua rivitalizzazione con funzioni integrate e compatibili, l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale) e forme di ricettività turistica integrate con il tessuto urbano, anche sotto forma di albergo diffuso.

Oltre alla disciplina puntuale degli organismi edilizi, il Piano individua alcune parti di tessuto dove promuovere la formazione di Piani di Recupero attraverso la previsione di servizi e funzioni di pregio e/o di utilità pubblica, quali social housing, residenze specialistiche, servizi, in una logica di riqualificazione e rivitalizzazione diffusa (Antico Ospedale di via Solferino, Monastero-Castello Manenti).

In tal senso il recupero dei complessi edilizi, oltre a ripristinarne il valore culturale intrinseco riconosciuto, potrà, mediante il potenziamento degli spazi sociali, culturali ed espositivi, innescare nuove economie di qualità e quindi catalizzare l'insediamento di nuovi abitanti in centro storico.

Un passaggio fondamentale è riservato all'**Ambito interagente con il centro storico**, posto a corona del nucleo murato.

La dimensione paesaggistica del centro storico è tra i valori più eclatanti del territorio di Chianciano. Il centro storico, secondo la struttura del borgo murato di promontorio, si staglia in modo monolitico rispetto alla morfologia naturale dei declivi. Queste specificità hanno, in modo certo, determinato l'apposizione del vincolo paesaggistico.

Già il Piano Strutturale, nello Statuto del territorio e nelle Invarianti, esplicitava per questo ambito le azioni di salvaguardia e di valorizzazione.

Il Piano Operativo mette in atto questi indirizzi e prescrizioni ed esclude qualsiasi trasformazione che possa alterare questo delicato equilibrio, mentre favorisce i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

La riqualificazione del tessuto urbano

Il tessuto urbano di Chianciano si è formato attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dalla metà del novecento.

In coerenza con gli indirizzi di Piano Strutturale, per questi ambiti sono previste operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio, sia sotto il profilo della qualità architettonica e

tipologica che delle prestazioni energetiche, 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, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce.

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 urbanistici e edilizi dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal P.O. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/riconversione degli organismi edilizi.

In coerenza con la sua articolazione generale, Il Piano Operativo distingue, all'interno del tessuto urbano, gli interventi a scala edilizia (afferenti alla parte gestionale dello strumento urbanistico) da quelli a scala urbanistica (ricompresi nella disciplina della trasformazione).

Questi ultimi interventi, anche qualora non espressamente individuati e disciplinati negli elaborati di P.O., possono essere attivati su proposta dei soggetti interessati attraverso lo strumento del piano attuativo convenzionato e/o dei Piani di intervento per la rigenerazione urbana previsti dalla legge regionale, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale.

Sul piano della gestione, le azioni di riqualificazione potranno essere attuate su singolo organismo edilizio e/o su più organismi edilizi tra loro connessi, attraverso interventi di sostituzione edilizia che prevedano anche la riconfigurazione planivolumetrica delle strutture esistenti e la loro qualificazione architettonica, paesaggistica, prestazionale.

Per una più articolata e flessibile gestione della disciplina edilizia, il P.O. ha predisposto delle specifiche schede di isolato, orientative per l'attuazione degli interventi. Le schede contengono una ricognizione dettagliata dell'ambito interessato, comprensiva dei dati urbanistici rilevati attraverso GIS (Superficie territoriale e fondiaria, aree libere e ad uso pubblico, rapporto di copertura, altezze massime, ecc.). All'interno della scheda vengono anche richiamati, oltre agli

orientamenti per la progettazione, le condizioni alla trasformazione, con particolare riferimento all'ambiente, alla geologia, all'urbanistica.

Tale disciplina è predisposta a facilitare la comprensione e la possibilità che i cittadini e gli operatori possano ricorrere allo strumento dell'osservazione, inteso anche quale ulteriore forma di partecipazione alla formazione del Piano. In tal senso all'interno degli isolati vengono evidenziati i singoli edilizi che compongono il tessuto.

Il tema della **riqualificazione delle strutture ricettive** costituisce un tema centrale nell'elaborazione del Piano.

Il Piano Operativo tende a facilitare il processo di riqualificazione delle strutture alberghiere individuando una pluralità di azioni che, dalla semplice manutenzione, passando dalla ristrutturazione e dalla riqualificazione, possono dilatarsi fino ad operazioni complesse, quali quelle della rigenerazione in loco o per trasferimento volumetrico.

Per incentivare la qualità dei servizi, ricomprendendone all'interno le sistemazioni, gli spazi comuni, il Piano consente anche ampliamenti funzionali qualora vi siano i requisiti all'interno del lotto o qualora sussistano specifici accordi tra proprietà confinanti. Tutto ciò per superare i vincoli derivanti dalle normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

Per tali strutture sono consentiti, oltre agli interventi di riqualificazione previsti per la generalità del tessuto, anche interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui, rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a qualificare l'immagine urbana, con particolare attenzione all'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle sistemazioni a verde.

Sono inoltre previsti interventi per la realizzazione di solarium, giardini d'inverno, serre solari, copertura di piscine e spazi comuni attraverso involucri prevalentemente in vetro, interventi di riqualificazione e riconfigurazione con sistemazioni paesaggistiche e a verde dei solai di copertura esistenti.

Tali interventi, anche se attuati per singoli ambiti, possono apportare positive modifiche all'immagine urbana complessiva di Chianciano, con particolare riferimento al suo compatto skyline ed alle sue relazioni percettive con l'intorno territoriale.

L'obiettivo è favorire la valorizzazione e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso la qualificazione urbanistica ed architettonica delle strutture alberghiere esistenti contestualmente al loro adeguamento funzionale.

Gli insediamenti produttivi e di servizio

Il P.O. identifica inoltre le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio, promuovendone ed incentivandone la capacità di *riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica*, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente (energie rinnovabili, integrazione nel paesaggio). In tal senso sono favoriti interventi che comportano offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.) contribuendo alla competitività dell'economia chiancianese e del suo sistema produttivo.

Per il Piano di Lottizzazione Artigianale Astrone è ammessa la formazione di varianti al Piano Attuativo in essere finalizzate all'introduzione di funzioni collegate all'innovazione, alla ricerca ed alla formazione avanzata, nonché alla qualificazione dell'insediamento come APEA.

Spazi e servizi di interesse collettivo

Il tema degli spazi e dei servizi pubblici costituisce l'ossatura intorno alla quale deve essere costruito l'intero processo di riqualificazione/rigenerazione urbana.

Sebbene dalla ricognizione effettuata in sede di Piano Strutturale emerga una dotazione di standard urbanistici complessivamente soddisfacente sotto l'aspetto quantitativo, per una effettiva azione di riqualificazione urbana è indispensabile procedere al reperimento di spazi pubblici ed aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato.

Il Piano Operativo individua quindi specifici interventi per il potenziamento quantitativo e qualitativo della rete degli spazi e dei servizi di interesse generale, da attuare mediante progetti di iniziativa pubblica o nell'ambito del processo di rigenerazione del tessuto urbano esistente. Tale potenziamento dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riorganizzazione degli standard e delle aree pubbliche in modo funzionale agli obiettivi di riqualificazione ed efficientamento del tessuto urbano e del sistema della mobilità perseguite dal Piano.

In particolare, il P.O. definisce le seguenti azioni:

Potenziamento del sistema del verde urbano pubblico e di uso pubblico, nell'ambito di interventi di rigenerazione del tessuto urbano, anche attraverso demolizioni con contestuali trasferimenti perequativi di volumi e superfici che favoriscano il reperimento di aree a standard e servizi all'interno del tessuto edificato;

Riqualificazione del sistema della mobilità urbana rivolta a favorire una più ampia pedonalizzazione del contesto urbano programmando e localizzando gli standard a parcheggio rispetto a polarità integrate con il sistema insediativo, tali da consentire ai residenti ed ai turisti l'accesso agli isolati ed ai servizi.

In relazione all'obiettivo di favorire l'accessibilità al nucleo storico ed alle aree interessate da servizi di interesse collettivo il Piano individua inoltre standard a parcheggio da realizzare mediante iniziativa pubblica (Porta S. Giovanni, via Madonna della Rosa, c/o Stazione Carabinieri, Viale Umbria).

Ulteriori aree a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici) dovranno essere reperite in relazione al tipo ed alla dimensione delle funzioni insediate attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana di cui alle Schede di Trasformazione.

Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità

Il Piano Operativo prevede la riqualificazione del subsistema funzionale delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare la riqualificazione dovrà avvenire, attraverso la riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, separando i flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana. Costituisce criterio prioritario nella riorganizzazione del sistema della mobilità urbana la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda la pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano.

In relazione al sistema della mobilità, costituiscono obiettivi del Piano Operativo:

- La riqualificazione della direttrice di Viale della Libertà come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai diversi comparti urbani della città lineare;
- La regolamentazione dell'accessibilità articolata in relazione alle componenti della domanda (residenti, turisti, occasionali, ecc.) attratta/generata dalle diverse zone urbane per ottimizzare le prestazioni della capacità offerta dalla rete infrastrutturale (strade e parcheggi); realizzazione di una rete tecnologica infomobility (pannelli a messaggio variabile, indicatori parcheggi, ecc.) per gli utenti della città;
- Il potenziamento dell'offerta di sosta finalizzata a valorizzare i punti e le aree di maggiore attrazione della domanda garantendo un migliore livello di accessibilità;
- L'estensione delle zone pedonali e/o a traffico limitato per migliorare la fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani di maggiore pregio e attrazione della domanda, con contestuale localizzazione di parcheggi ed aree di sosta in corrispondenza dei nodi esterni di accesso all'insediamento o a particolari aree urbane.
- La riqualificazione della domanda dell'accessibilità al centro storico attraverso il potenziamento dell'offerta di sosta e la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per raccordare i diversi livelli altimetrici;
- Il potenziamento della rete dei percorsi pedonali per garantire una migliore connettività tra i diversi comparti urbani ed incentivare modalità di mobilità a impatto ambientale "zero";
- Gli interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);
- Il rafforzamento del trasporto pubblico per assicurare in particolare nei periodi di punta della domanda turistica un efficace livello di accessibilità tra le diverse zone urbane e una modalità di trasporto alternativa all'uso dell'auto, per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare urbano.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti, per quanto di competenza, sia nelle azioni di programmazione dell'Ente pubblico che nell'ambito degli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di iniziativa privata convenzionata. La programmazione degli interventi di riqualificazione del sistema di mobilità, preferibilmente da attuarsi attraverso uno specifico *Piano di Settore*, dovrà essere funzionalmente connessa con la valorizzazione ed il potenziamento del sistema del verde urbano e degli standard.

Per il *Nucleo consolidato di antica formazione* il P.O. individua, in conferma della precedente previsione di PRG, il sistema dei parcheggi funzionali all'accessibilità del centro storico. In relazione

alla morfologia ed alla qualità del paesaggio gli interventi previsti dovranno essere oggetto di specifica valutazione in riferimento alle possibili alterazioni percettive. Per quanto riguarda la risalita ubicata presso Porta San Giovanni potrà essere prevista la realizzazione di un sistema meccanizzato a cremagliera funzionalmente connesso al percorso storico di accesso.

Il P.O. individua l'area attualmente destinata a terminal bus come polarità di scambio intermodale per l'accesso all'insediamento, in grado anche di configurarsi come Porta Urbana qualora oggetto di potenziamento e riorganizzazione complessiva, anche in associazione a servizi di interesse pubblico e/o privato.

All'interno dell'accessibilità, anche con riferimento agli obiettivi del Piano Strutturale, è stato elaborato uno specifico Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche. In particolare sono state esaminate le condizioni di fragilità e criticità della struttura urbana, anche in relazione all'accessibilità dei servizi primari e delle strutture di uso pubblico. Appare opportuno che questo sintetico elaborato sia occasione di approfondimenti di dettaglio per elevare la qualità della struttura urbana rendendola non solo rispondente ai requisiti di legge ma elemento strategico della qualità dell'immagine urbana.

Il sistema delle Aree Termali

Il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del termalismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. Il Piano Strutturale, attraverso il PO, promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

Costituisce ulteriore obiettivo da perseguire la valorizzazione delle relazioni di tipo funzionale ed urbanistico tra i diversi complessi termali, nonché tra questi ed il tessuto cittadino, al fine di attivare opportune sinergie in termini di ampliamento della gamma di servizi offerti e delle modalità di fruizione degli stessi da parte sia della popolazione turistica, che di quella residente.

I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono la riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale, la valorizzazione dei caratteri paesaggistici, il miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguenti ricadute positive in termini di attrattività turistica e di indotto economico.

Acqua Santa e Parco Fucoli

E' prevista la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fucoli in connessione con il sistema del verde urbano e dei servizi, nel quadro di una strategia di apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco".

L'obiettivo è l'integrazione delle aree termali e dei parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc).

In tal senso il PO prevede la connessione funzionale e formale attraverso un parco a verde tra il Parco Fucoli e l'Acqua Santa, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale di tratti di viabilità.

Costituisce inoltre obiettivo integrato e complementare la riqualificazione e la valorizzazione degli stabilimenti termali esistenti, anche attraverso l'ampliamento dell'offerta di servizi e funzioni improntati al benessere ed al tempo libero.

La valorizzazione del Parco Fucoli attraverso interventi di apertura a nuove funzioni e modalità di fruizione si pone nel quadro della più complessa ed estesa strategia di riqualificazione e

valorizzazione che dovrà interessare i complessi termali, il sistema dei servizi urbani (di interesse collettivo, commerciali e terziari) e della mobilità. Sono da evidenziare i possibili collegamenti con l'asse urbano di Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini ed il sistema dei parchi termali storici (Acquasanta), nonché le eventuali sinergie con il limitrofo Polo Congressuale di previsione.

Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione ai delicati equilibri paesaggistici ed ambientali dell'ambito territoriale interessato, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica-idraulica ed alle relazioni visive con la struttura urbana, nonché rispetto al territorio rurale circostante.

In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato nel rigoroso rispetto non solo dell'identità consolidata del parco termale, ma anche dei segni territoriali e paesaggistici, attraverso l'adozione di linguaggi contemporanei di eccellenza.

Componente fondamentale del progetto dovrà essere la valorizzazione delle connessioni (in termini sia funzionali che percettivi) delle relazioni con il contesto urbanistico (Piazza Martiri Perugini e Parco dell'Acqua Santa, Quartiere Rinascente) e paesaggistico (sistema dei parchi a valle, percorsi ad alto valore paesaggistico). Il progetto e/o il Piano della mobilità dovrà evidenziare la soluzione funzionale per la realizzazione dell'interramento parziale e/o totale del tratto della viabilità, con i relativi parcheggi sotterranei.

Sillene

In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere ed alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde.

Per le Terme di Sillene potranno essere previsti interventi di valorizzazione collegati alla presenza delle piscine termali, favorendone la fruizione anche attraverso l'ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse.

Il progetto dovrà inquadrare gli interventi di ampliamento delle piscine termali e dei servizi termali/sanitari in un progetto unitario che si relazioni in modo organico al complesso termale esistente ed al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni percettive rispetto alla struttura urbana ed al territorio circostante.

Il progetto dovrà evidenziare la sistemazione a parco delle aree interagenti con il complesso termale.

Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante. In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.

Sant'Elena

Il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In tal senso individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali, attraverso azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto, in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.

Per il complesso di Sant'Elena Il P.O. prevede la possibilità di interventi di riqualificazione e riorganizzazione funzionale per ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse al termalismo (uffici, laboratorio, foresteria e servizi comuni).

Il Piano Attuativo individuerà puntualmente gli interventi da realizzazione per la riqualificazione/valorizzazione del complesso termale, ivi comprese un'eventuale nuova struttura ricettiva collegata al complesso termale, attuabile esclusivamente all'interno del processo di rigenerazione/riuso di volumi urbani degradati. Tutti gli interventi dovranno essere inquadrati all'interno di un progetto unitario comprensivo degli spazi a standard e ad uso pubblico, da prevedere anche esterni al comparto purché in connessione organica e funzionale con questo. La realizzazione della nuova struttura ricettiva è subordinata alla definizione di un assetto complessivo dell'area che preveda anche la riqualificazione paesaggistica de volumi utilizzati per l'attività di imbottigliamento e delle zona a monte del comparto.

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del parco, prevedendo la realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).

Il territorio rurale

Il Piano Operativo di Chianciano Terme relativamente al territorio rurale ha indirizzato la redazione delle norme seguendo le linee direttrici della LR 65/2014. Quindi, a partire dai contenuti e dagli indirizzi del PS ed in coerenza con essi, è stato delineato un PO rivolto alla tutela del territorio rurale, una tutela che passa attraverso la conservazione dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, senza mettere in secondo piano la componente produttiva agricola, il reddito degli agricoltori e di tutti coloro che, con le proprie attività, contribuiscono a mantenere l'aspetto ed il valore di Chianciano.

Il PO conferma la volontà di particolare tutela della pertinenza del nucleo storico, per la caratteristica tessitura a maglia fitta e per l'imprescindibile ruolo di percezione paesaggistica congiunta con il centro ; in questa area non è permessa l'edificazione ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché piccoli annessi per l'agricoltura amatoriale finalizzati ad incentivare il mantenimento delle colture su queste aree molto parcellizzate. Dando precise regole di dimensione e forma, nonché di superfici da tenere in produzione.

Nel territorio rurale in generale, per quanto riguarda la nuova edificazione sono permessi gli interventi previsti dalla Legge 65/2014 agli imprenditori agricoli ed a soggetti diversi (annessi amatoriali); per il patrimonio edilizio esistente nel QC di PS era presente una schedatura conoscitiva in base alla quale gli edifici sono stati raggruppati in categorie, a seconda del loro valore storico testimoniale, ed ciascuna di esse sono state date categorie di intervento.

Il PO ha confermato e fatte proprie le attività che il PS aveva individuato come compatibili nel territorio rurale da realizzare nel patrimonio edilizio esistente per le quali sempre il PS aveva dato un dimensionamento, che viene in toto messo a disposizione del PO. Tutto questo è per dare risposta ad abitanti di Chianciano che vivono o svolgono attività nel territorio rurale, permettendo piccoli ampliamenti oppure attraverso il recupero di volumi degradati , di introdurre nuove funzioni.

Una parte importante relativa al il territorio rurale, in coerenza con il PS e in risposta alla le 65/2014' è composta da norme sulle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica rivolte una corretta gestione a fini idrogeologici e di prevenzione dai fenomeni erosivi, nonché sulle opere di sistemazione ambientale in praterie e eventi di nuova edificazione ed in quelli comportanti la perdita della destinazione agricola.

Nel territorio rurale sono inoltre presenti la riserva naturale di Paietporciana e il sir Lucciolabella di cui sono state evidenziate le peculiarità per il primo nella relazione di QC di PS e per il secondo nello specifico studio di incidenza che costituisce parte integrante della VAS. Per entrambe queste aree sono assunti gli atteggiamenti di tutela derivanti dalle misure di conservazione dei piani di gestione vigenti , per il Sir sono state date ulteriori prescrizioni che sono state recepite nella Vas.

Dalla schedatura dei Beni storico-architettonici presenti nel territorio rurale facente parte del Quadro conoscitivo di Piano Strutturale, emergeva che a cinque schede veniva attribuito un valore eccezionale per le caratteristiche architettoniche, tipologiche e paesaggistiche:

scheda n 7: fattoria Chiarentana

Scheda n 11 Fattoria La Foce

Scheda n° 13 Podere Montauto

Scheda n°111 Podere Gabbiano

Scheda n° 332 Le camerelle (sito archeologico).

Poiché le prime due (Fattoria Chiarentana e Fattoria La Foce) figurano già come facenti parte dei BSA del PTCP di Siena corredate da pertinenze ai sensi dell'art. 13.14 del medesimo PTC, per le motivazioni sopra elencate, il Piano Operativo propone di inserire tra i beni storico-architettonici del PTCP della Provincia di Siena anche le altre tre schede (Podere Montauto, Podere Gabbiano ed il sito archeologico "Le Camerelle") di cui sono state individuate congrue pertinenze ,come evidenziato nella Tavola n. 1 di P.O..

La normativa riguardante le pertinenze dei BSA presenti nel territorio rurale è esplicitata all'art. 44 delle NTA.

La disciplina paesaggistica

L'approvazione, nel marzo dell'anno in corso, del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, ha reso necessario verificare il processo di formazione del Piano Operativo rispetto alla nuova disciplina paesaggistica regionale.

Tale disciplina, com'è noto, non si riferisce solo ai beni paesaggistici riconosciuti dal Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, individuati per decreto o rientranti tra le categorie tutelate per legge (le cosiddette ex Galasso), ma contiene specifici obiettivi e direttive riferite da estesi ambiti di paesaggio (il territorio di Chianciano è ricompreso dall'ambito n. 19 Piana d'Arezzo e Val di Chiana).

Nella scheda relativa si legge che dal punto di vista visivo l'ambito offre una notevole e strutturata associazione di paesaggi di pianura, collinari e montani, che si articola lungo l'intero asse delle depressioni e nei loro rapporti con i rilievi. Si tratta di uno dei paesaggi più aperti della Toscana, con visuali fortemente influenzate dalle asimmetrie dei rilievi e posizioni di grande dominanza percettiva. Il territorio dell'ambito si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana, a sviluppo nord-sud, con bassi rilievi collinari pliocenici in esso frammentati. Tale sistema si caratterizza per una estesa matrice agricola intensiva con monocoltura cerealicola prevalente, per il denso reticolo idrografico e per gli interessi processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione nella sua porzione più settentrionale.

Gli estesi sistemi collinari e alto-collinari della parte meridionale di Chianciano Terme ospitano mosaici di ambienti agricoli e aree forestali collinari da cui emergono i rilievi calcarei del Monte Cetona e di Pietraporciana, con importanti ambienti forestali mesofili e relittuali habitat prativi e rupestri. Gli ecosistemi forestali costituiscono la componente caratteristica dei rilievi che fanno da corona alla vasta pianura alluvionale della Val di Chiana, con la netta prevalenza dei boschi di latifoglie termofile (cerrete e querceti di roverella), ma anche con importanti presenze di boschi mesofili montani o planiziali.

Il paesaggio agricolo della Val di Chiana si caratterizza per la presenza di vaste pianure alluvionali interessate da coltivazioni intensive di seminativi e colture arboree (in particolare frutteti specializzati), da versanti collinari a dominanza di seminativi e vigneti e da una tipica fascia collinare e pedemontana con olivi terrazzati.

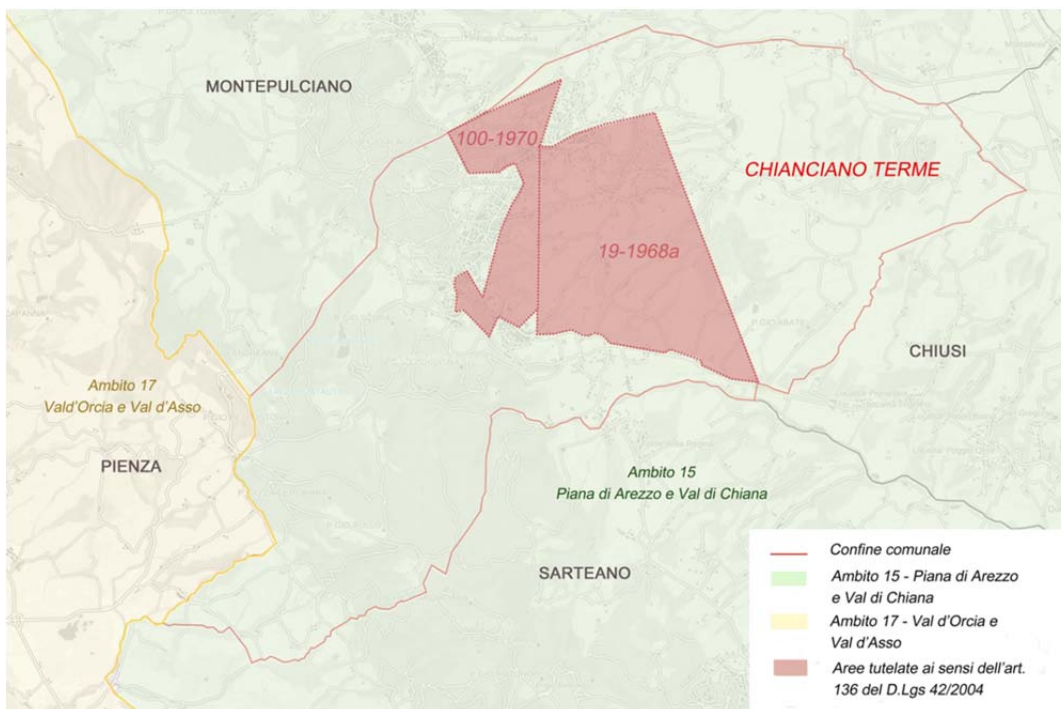
Aree sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, nel Comune di Chianciano Terme sono presenti due aree tutelate denominati "Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante" e "Zona collinare del comune di Chianciano Terme".

Ai sensi dell'art. 142, invece, nel territorio comunale di Chianciano Terme si ritrovano le seguenti aree tutelate:

- Territori ricoperti da foreste e boschi;
- Territori contermini ai laghi;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua;

Cartografia identificativa delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004



Inoltre nella cartografia di PO sono individuate le aree tutelate ai sensi dell'art. 136, estratte dal PIT paesaggistico della Regione Toscana (luglio 2014).

La disciplina del PIT contiene inoltre specifiche indicazioni relative alla disciplina delle quattro invarianti che costituiscono il patrimonio territoriale regionale, con particolare attenzione alle indicazioni per la riqualificazione dei morfotipi insediativi di formazione recente (cfr. allegato 2 del PIT).

Nella stesura del Piano Operativo e della relativa disciplina è stata effettuata una dettagliata ricognizione degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni che il Piano regionale individua per le diverse parti del territorio, recependo integralmente le relative disposizioni nell'articolato normativo (vedi il Titolo IV Capo IV delle NTA) e verificandone la coerenza con l'impianto complessivo del Piano.

Le puntuale ricognizione e verifica di quanto sopra richiamato è contenuta nel capitolo in calce alla presente relazione, unitamente alle verifiche di coerenza con il PTCP provinciale e di conformità al Piano Strutturale comunale.

La disciplina della trasformazione

Le strategie di rigenerazione urbana

Il Piano Operativo, sviluppando le prospettive del Piano Strutturale, individua nelle azioni di rigenerazione, l'elemento strategico per il rinnovo urbano e dell'immagine della città.

Gli interventi di rigenerazione sono prevalentemente riferiti agli ambiti di degrado interessati dalle strutture alberghiere dismesse. Quale approfondimento del Quadro Conoscitivo è stata svolta una ricognizione per individuare ad oggi i livelli di degrado e/o di sottoutilizzo all'interno del tessuto urbano.

Il P.O. ha individuato le aree urbane degradate nelle quali è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana. In tali aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 125 della L.R. 65/14 finalizzati alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero ed alla riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi dismessi, alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle connessioni con il tessuto urbano. Gli interventi sono realizzati attraverso Piani Attuativi o Piani di intervento ai sensi art. 125 L.R. 65/14, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I.

Il Piano Operativo indirizza anche verso progetti che aggregino più comparti, in modo da sviluppare soluzioni organiche, fortemente connotate sia dall'immagine architettonica che dalle relazioni con le aree a verde, risultanti dalle demolizioni di parti del costruito.

In tal senso, richiamando quanto esplicitato in relazione per la dotazione degli standard, il Piano Operativo prevede di inserire tali aree recuperate all'interno di un sistema delle aree a verde ad uso pubblico che dovranno connettersi alle altre pubbliche ed ai parchi.

Poiché il Piano, all'interno della rigenerazione, prevede anche possibilità di densificazione attraverso, accorpamenti, rifusioni e crescite in altezza, vengono privilegiate le progettualità indirizzate verso soluzioni di tetto a giardino, nelle quali potranno essere realizzate serre ed altri spazi di uso pubblico. Come accennato nella premessa, il Piano Operativo offre una suggestione di poter realizzare, attraverso interventi coordinati ed estesi progressivamente ad ampie parti del tessuto, un vero e proprio sistema di verde in quota. Questo sistema, simile ad altri esempi internazionali, può costituire un elemento attrattore ed un'emergenza paesaggistica che distingua la Chianciano contemporanea da altre città termali.

Operazioni di questa portata impegnano fortemente L'Amministrazione Comunale e non possono essere realizzate se non attraverso la concertazione tra pubblico e privato. Operazioni promosse da un singolo operatori difficilmente potranno inserirsi in una visione urbana.

Per perseguire questa visione di grande respiro e di forte livello di trasformazione, l'Amministrazione Comunale, seguendo l'esempio di altri simili processi, ha individuato nella "Banca del Volume" uno strumento che può consentire l'attivazione dei programmi di trasformazione, ed in particolare quelli collegati al trasferimento delle volumetrie degradate in aree concertate.

Tali programmi comportano la partecipazione ed il perseguimento di soluzioni concordate tra pubblico e privato.

In tal senso, l'AC potrà promuovere una società per la rigenerazione o altro istituto riconducibile alle esperienze delle STU secondo le normative nazionali vigenti. I soggetti che vorranno aderire alla finanza di progetto potranno conferire gli immobili degradati, dismessi e/o sottoutilizzati interni ad ambiti di rigenerazione o connotati da degrado, il cui valore dovrà essere stabilito secondo modalità di pubblica trasparenza. Ogni soggetto che conferirà le proprie volumetrie/aree nella Banca del Volume avrà diritto ad una quota millesimale valutata in relazione a parametri di evidenza pubblica prestabiliti, in coerenza con i valori immobiliari indipendentemente dagli incrementi attribuiti dal P.O. per la rigenerazione.

Analogamente potranno partecipare alla banca del volume i soggetti che intendono aderire con apporto di aree o comparti per l'atterraggio. Alla società di trasformazione potranno partecipare, anche attraverso quote di azionariato diffuso, altri soggetti pubblici o privati, con particolare riferimento a coloro che sono interessati al processo di riqualificazione abitativa.

L'apporto dell'AC avverrà attraverso la programmazione del progetto di rigenerazione nonché la dotazione dei servizi per l'attivazione della promozione e per l'attrazione di investimenti a supporto della rigenerazione

Le volumetrie /Sul eccedenti il dimensionamento rispetto alle previsioni stabilite dal PS dovranno concorrere alla definizione del programma per la rigenerazione territoriale (vedi LR 65/14). in tal senso l'A.C. andrà a promuovere e formare, attraverso accordi, un programma sottoscritto con altri soggetti pubblici.

A mezzo di appositi accordi istituzionali, nelle forma previste dagli articoli 24, 30 e 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, la banca della volumetria potrà essere estesa ad altri Comuni nel

quadro del processo di formazione di Piani Strutturali ed altri strumenti di governo del territorio di ambito sovracomunale.

Nell'ambito dei programmi di rigenerazione, il P.O. individua gli ambiti di potenziale atterraggio dei volumi oggetto di demolizione per la riqualificazione del tessuto urbano esistente. Tali interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo che definisca sia l'assetto delle aree di atterraggio che della aree di demolizione e trasferimento dei volumi oggetto di rigenerazione. Le previsioni, riferite all'intera area del comparto urbanistico, sono definite da specifica disciplina che stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle diverse destinazioni, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. La scheda norma dei comparti contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi, nonché l'eventuale quota di edilizia sociale.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce le regole morfologiche, i criteri di inserimento paesaggistico, le tipologie ammesse in modo coerente con i processi di formazione storica dell'edificato.

Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma.

I nuovi interventi dovranno perseguire un'architettura contemporanea, anche attraverso una crescita in altezza secondo i parametri stabiliti, privilegiando le relazioni tra architettura e contesto e le soluzioni del verde fortemente integrato con il costruito.

Le scelte effettuate attraverso lo strumento della pianificazione urbanistica sono prevalentemente rivolte ad una riqualificazione territoriale ed al perseguimento di utilità collettive, intendendo la "città" quale bene comune. Poiché il Piano individua principalmente le azioni di trasformazione in ambiti urbani degradati, e le associa a programmi pubblici per l'incremento di standard o a comparti di trasferimento idonei ad accogliere i nuovi carichi insediativi, appare opportuno il controllo della trasformazione anche sotto il profilo giuridico perequativo.

Il Piano quindi definisce forme di perequazione urbanistica in coerenza con la legislazione regionale vigente. Gli ambiti interessati alla perequazione sono esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato. Le forme di perequazione saranno regolate da accordi convenzionali tra l'Amministrazione, proprietari degli immobili e/o delle aree. Forme perequative potranno anche

essere strutturate in riferimento ai diritti edificatori derivanti dal conferimento degli immobili all'interno della Banca del Volume.

In relazione alla consistenza del patrimonio immobiliare oggetto di rigenerazione, proprio ed unico dell'attuale realtà di Chianciano, il Piano Operativo lancia anche il tema della perequazione territoriale, così come già accennato in precedenza.

Il Dimensionamento del Piano Operativo

Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14. Il Piano Operativo verifica altresì la conformità e la coerenza delle proprie previsioni rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative definito dal Piano Strutturale, con particolare riferimento all'art. 14 delle relative Norme.

Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:

- a) previsioni di trasformazione relative ad interventi ammessi nelle zone omogenee.
- b) previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle N.T.A.

Riguardo agli interventi di cui al precedente punto b), essendo questi di natura diffusa all'interno del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, il P.O., sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione, stabilisce un dimensionamento complessivo di riferimento, corrispondente alla quantità massima stimata degli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione di cui si prevede l'attuazione nel primo quinquennio di validità dello strumento urbanistico. All'interno del dimensionamento non sono ricompresi gli interventi di modesto incremento di SUL rivolti al miglioramento abitativo ed alla dotazione di servizi.

Per le finalità di cui sopra, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza, ai sensi art. 95 comma 8 della L.R. 65/14, con il dimensionamento complessivo di P.O. per la rigenerazione e con la sua ripartizione funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi edilizi diretti che comportino "nuovi insediamenti e nuove funzioni all'interno del territorio urbanizzato" (Art. 92 comma 4 della L.R. 65/14).

Attraverso gli atti di monitoraggio, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti allo strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo di Piano Strutturale.

Gli interventi relativi a nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente P.O. (PdL Case e Monti) si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati

entro il limite del dimensionamento disponibile di Piano Strutturale, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.

Criteri ed indirizzi per il dimensionamento del P.O.: il dimensionamento di P.O. viene articolato in riferimento alle principali azioni di riqualificazione:

- a) Il **recupero e la tutela del patrimonio abitativo diffuso**, con particolare attenzione al tessuto edificato che presenta ancora valori significativi sotto l'aspetto identitario, storico, tipologico ed architettonico (centro storico, patrimonio edilizio rurale);

Patrimonio abitativo nel territorio urbanizzato: il Piano Strutturale ipotizza, in relazione alle caratteristiche del tessuto abitativo esistente ed al suo livello di utilizzo, una potenzialità teorica di incremento residenziale di circa **500 abitanti**, pari a **215 alloggi e 16.500 mq di SUL** derivanti dal recupero del tessuto abitativo. Tali interventi saranno prevalentemente realizzati attraverso operazioni puntuali di recupero e ristrutturazione di singoli organismi edilizi, senza incidere sulle caratteristiche funzionali e morfologiche del tessuto di appartenenza, soprattutto nel caso degli interventi relativi al nucleo storico.

Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: il Piano Strutturale, sulla base delle analisi svolte e con particolare riferimento al censimento dei beni storici architettonici allegato al quadro conoscitivo, individua una potenzialità teorica di incremento residenziale di circa **100 abitanti**, pari a **40 alloggi e 3.300 mq di SUL**, derivanti da interventi di recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato per le esigenze delle attività agricole.

Il P.O. conferma integralmente tali potenzialità complessive, da attuare attraverso:

- la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV, Capi II e III delle NTA, valida a tempo indeterminato;
- i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente individuati dal P.O. nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma) e/o i Piani di Recupero del patrimonio edilizio rurale di cui all'art. 41 delle NTA (con validità quinquennale)

- b) La **rigenerazione ed il rinnovo del tessuto urbano** degradato sotto l'aspetto funzionale, edilizio, prestazionale, con specifico riferimento alle potenzialità di ristrutturazione urbanistica delle aree occupate da contenitori urbani dismessi e/o sottoutilizzati, nonché dalle strutture alberghiere che hanno cessato definitivamente l'attività. Tale opportunità consentirà l'insediamento di nuove funzioni terziarie, produttive e di servizio (anche di eccellenza) in grado di interagire sinergicamente con il comparto termale-alberghiero,

nonché supportare la realizzazione di nuove forme di residenza in grado di esercitare una capacità attrattiva nei confronti della popolazione locale e non.

Il Piano Operativo ha proceduto alla ricognizione, all'interno del territorio urbanizzato, delle zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14 (vedi elaborati Quadro Conoscitivo e loro integrazioni). Tali zone, rappresentate nella tav. 2 di PO, corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:

– edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive (alberghi e pensioni):

mc 328.008	Sup cop. Mq 25.555	SUL (stimata) 93.718 mq
------------	--------------------	-------------------------

– edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (Ospedale, ex Sip, Telecom);

mc 57.703	Sup cop. Mq 4.610	SUL (stimata) 16.486 mq
-----------	-------------------	-------------------------

– attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).

mc 29.870	Sup cop. Mq 3.948	SUL (stimata) 6.638 mq
-----------	-------------------	------------------------

SUL totale (stimata) 116.842 mq

L'entità complessiva delle superfici potenzialmente interessate da interventi di rigenerazione urbana è quindi stimata in **116.842 mq** di SUL, a fronte di un dimensionamento generale di Piano Strutturale pari a 103.000 mq, costituente peraltro riferimento orientativo e dinamico nel rispetto degli obiettivi prestazionali di Piano (cfr Art. 14 c.5.3 delle Norme di P.S.).

Tale incremento di SUL, pari a 13.843 mq, che il P.O. evidenzia rispetto al dimensionamento del P.S., deriva dall'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alla ricognizione del patrimonio edilizio dismesso, per il periodo tra l'adozione/approvazione del P.S. e la formazione del P.O.

Il P.O. prevede per le zone di cui sopra la possibilità di attivazione di interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente, attraverso la formazione di piani attuativi convenzionati e/o piani di intervento per la rigenerazione urbana, nonché delle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma).

In particolare, il P.O. prevede la possibilità di procedere alla sostituzione edilizia o alla ristrutturazione urbanistica degli edifici degradati, oppure alla demolizione degli stessi con contestuale trasferimento delle superfici demolite all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 57 delle NTA.

Ai fini della valutazione del dimensionamento complessivo, è necessario stimare:

- l'entità complessiva delle superfici potenzialmente interessate dal processo di rigenerazione;
- le funzioni attivabili attraverso gli interventi di rigenerazione;
- l'entità delle superfici oggetto di parziale o totale trasferimento negli ambiti di atterraggio individuato dal P.O., anche la fine di valutare l'incidenza degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA.

La potenzialità complessiva rilevata è pari a 116.842 mq di SUL, di cui 93.718 mq relativi a strutture turistico ricettive dismesse e 23.124 mq relativi ad altre strutture urbane.

In riferimento al periodo di efficacia quinquennale del P.O., si stima che **tale potenzialità complessiva possa essere effettivamente attivata in misura non superiore al 40 %** delle superfici disponibili, per un dimensionamento pari a **46.736 mq** di SUL

In coerenza e conformità con le disposizioni e gli indirizzi del vigente Piano Strutturale (Art. 14 comma 5 delle Norme), il recupero e la rigenerazione delle superfici di cui sopra dovrà essere attuato secondo la seguente **articolazione funzionale**, tenendo conto anche degli incrementi premiali previsti all'art. 52 del P.O. in relazione alle specifiche funzioni attivate nell'ambito del processo di rigenerazione:

- Residenza e residenza specialistica: non superiori al 60% del dimensionamento disponibile, pari a 28.042 mq (di cui almeno il 20% per Edilizia sociale, pari a 5608 mq);
- Attività turistico ricettive e servizi connessi: non superiori al 35% del dimensionamento disponibile, pari a 16.358 mq;
- Attività direzionali, commerciali, servizi ed attività urbane: non inferiori al 40% delle superfici complessivi da sottoporre a rigenerazione, pari a 18.694 mq, fino ad un tetto massimo di 32.715 mq.

Le eventuali SUL aggiuntive collegate agli incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA sono stimate in via cautelativa, ipotizzando che una parte non superiore al 50% delle superfici di rigenerazione sia oggetto di trasferimenti perequativi, con un parametro di incremento non superiore al 35%. Al fine del dimensionamento di questo primo piano operativo, la stima dei

volumi in incremento viene valutata intorno alla media del 30% tenendo conto che non tutti gli interventi (per le funzioni attivate e/o per le condizioni alla trasformazione) andranno a realizzare i limiti massimi percentuali.

SUL aggiuntive derivante da premialità: $46.736 \text{ mq} \times 50\% \times 30\% = 7.010 \text{ mq}$

Per cui, incrementando le SUL da rigenerare del fattore medio pari al 30%, ne risulta:

- Residenza e residenza specialistica: non superiori al 60% del dimensionamento disponibile, pari a **36.455** mq (di cui almeno il 20% per Edilizia sociale, pari a 7.291 mq);
- Attività turistico ricettive e servizi connessi: non superiori al 35% del dimensionamento disponibile, pari a **21.265** mq
- Attività direzionali, commerciali, servizi ed attività urbane: non inferiori al 40% delle superfici complessivi da sottoporre a rigenerazione, pari a **24.302** mq, fino ad un tetto massimo di **42.529**mq.

Il dimensionamento complessivo della rigenerazione per il primo quinquennio è quindi pari a:

$46.736 \text{ mq} + 7.010 \text{ mq} = \mathbf{53.746 \text{ mq SUL}}$, pari a circa il **50% del dimensionamento di P.S.**

All'interno di tale dimensionamento sono ricompresi gli interventi relativi ai comparti di rigenerazione urbana di cui alla sezione D delle Schede Norma – Allegato I delle NTA di P.O., pari a 31.600 mq di SUL.

Interventi previsti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

Comparto	Sup. territoriale (mq)	Destinazioni ammesse	SUL di previsione (mq) ²
D.1 Ex ospedale via Vesuvio	10.000	Social Housing, Residenza specialistica, Direzionale e servizi	7.500
D.2 Area Fiat	5.570	Direzionale e servizi, commerciale	3.000
D.3 Telecom	8.111	Turistico ricettivo, servizi	13.500
D.4 Porta Rinascente	2.379	Interesse collettivo	3500 ³
D.5 Villa Ramella	3157	Commerciale	2500
TOTALE			30.000 mq

c) La qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, anche attraverso l'individuazione di premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana. Il P.O. disciplina le possibilità d'intervento per la riqualificazione funzionale degli alberghi principalmente finalizzata ad ampliare/elevare l'offerta dei servizi ed alla qualificazione dell'immagine urbana, anche attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi

² Al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA

³ Si prevede l'integrale trasferimento delle superfici esistenti

attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui. Nell'ambito di tali interventi sono consentiti aumenti una-tantum fino al 10% della Sul esistente, per una Sul aggiuntiva teorica pari complessivamente a circa 30.000 mq da destinare prevalentemente a spazi di servizio.

d) Il consolidamento ed il potenziamento del tessuto terziario e commerciale diffuso quale elemento di promozione dell'economia locale ed elemento di valorizzazione polifunzionale del tessuto insediativo. Il P.O. disciplina le possibilità di insediare e/o ampliare attività commerciali al dettaglio, (anche nelle forme di galleria commerciale con esclusione di grandi strutture di vendita), attività direzionali, terziarie e di servizio all'interno del tessuto urbano esistente, anche nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente punto b), pari a 42.529 mq di SUL. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 28 delle NTA di PO, gli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio urbanizzato che comportano il cambio di destinazione d'uso di superfici non superiori a 300 mq non sono computati ai fini del dimensionamento.

Al fine di valorizzare funzionalmente il nucleo storico, l'Amministrazione Comunale potrà programmare, attraverso la partecipazione, azioni per l'organizzazione del centro commerciale naturale. Analogamente, la riqualificazione funzionale potrà essere attuata per il tessuto di recente formazione, anche contestualmente alle azioni di rigenerazione. L'Amministrazione Comunale potrà identificare i comparti più significativi per la realizzazione di gallerie commerciali (di attività individuali), in coerenza con la legislazione nazionale e regionale vigente.

e) Il completamento ed il consolidamento dell'insediamento produttivo esistente in loc. Astrone e il recupero delle strutture presenti nella *ex Cava Gessi* nell'ottica della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area; per l'insediamento produttivo in loc. Astrone è consentito il completamento degli interventi di cui al Piano Attuativo convenzionato con atto Rep. 11257 del 31/01/2007, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 delle NTA, per un dimensionamento complessivo residuo pari a mq 15.000 di SUL. Per l'ex Cava Gessi sono consentiti gli interventi di cui alla Scheda G.2 dell'Allegato 1, che comportano il recupero e l'ampliamento fino al 20% delle superfici esistenti per attività di stoccaggio ed essiccazione materiale vegetale da utilizzare per impianti di energia da fonti rinnovabili od altre tipologie di produzione di energia.

- f) La previsione di **funzioni di rilevanza pubblica e/o collettiva con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto**, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, congressi, parchi archeologici, golf, parchi tematici, impianti sportivi, spazi socio-sanitari ed attrezzature per il tempo libero).

Interventi previsti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

Comparto	Sup. territoriale (mq)	Destinazioni ammesse	SUL di previsione (mq) ⁴
A.1 - Parco dello Sport	162.000	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	4500
A.2 Terminal – Porta Urbana	13.871	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	750
A.3 - Scuola Alberghiera	66.688	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	2100
B.1 – Acqua Santa e Parco Fucoli	121.223	Funzioni complementari e di servizio al termalismo	3600
B.2 - Sillene	35.258	Attività termali	2300
B.3 – Sant’Elena	35.474	Foresteria /ricettività	5000 *
TOTALE			18250

*di cui 4500 da rigenerazione di volumi esistenti

- g) La **qualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di interesse generale** in rapporto ai fabbisogni ed alle esigenze della popolazione residente e turistica.

Il Piano Operativo, in aggiornamento del quadro conoscitivo di P.S., individua la dotazione complessiva di standard urbanistici esistenti all’interno del territorio comunale, pari a 462.059 mq.

Tale dotazione è stata valutata dal Piano Strutturale come quantitativamente soddisfacente in rapporto alla popolazione residente ed alle presenze turistiche (cfr. Art. 14 comma 4 delle Norme di P.S.). Il Piano Operativo individua specifici interventi per il potenziamento quantitativo e qualitativo della rete degli spazi e dei servizi di interesse generale, da attuare mediante progetti di iniziativa pubblica o nell’ambito del processo di rigenerazione del tessuto urbano esistente. Tale potenziamento dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riorganizzazione degli standard e delle aree pubbliche in modo funzionale agli obiettivi di riqualificazione ed efficientamento del tessuto urbano e del sistema della mobilità perseguite dal Piano. In particolare, il P.O. definisce le seguenti azioni:

⁴ Al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all’art. 52 delle NTA

- Potenziamento del sistema del verde urbano pubblico e di uso pubblico, nell'ambito di interventi di rigenerazione del tessuto urbano, anche attraverso demolizioni con contestuali trasferimenti perequativi di volumi e superfici che favoriscano il reperimento di aree a standard e servizi all'interno del tessuto edificato; la potenzialità massima di tali interventi può essere determinata in coerenza ai criteri di cui al precedente b), ipotizzando che rispetto agli interventi di rigenerazione previsti (pari a mq 46.736 di Sul e 39.061 di Superficie Territoriale) non più del 50% possa essere attuate attraverso trasferimenti perequativi. Quindi le aree che è possibile liberare dall'edificazione risultano $39.061/2 = 19.530$ mq, che corrisponde alla superficie complessiva massima delle aree ad uso pubblico reperibili all'interno del tessuto urbano consolidato. All'interno di questa potenzialità, per una parte di tali superfici, pari almeno al 50%, si prevede una configurazione come aree a verde privato (giardino/parco) ad uso pubblico, assimilabili per funzione a standard, mentre la restante superficie potrà effettivamente implementare la dotazione degli standard urbanistici.
- Riqualificazione del sistema della mobilità urbana rivolta a favorire una più ampia pedonalizzazione del contesto urbano programmando e localizzando gli standard a parcheggio rispetto a polarità integrate con il sistema insediativo, tali da consentire ai residenti ed ai turisti l'accesso agli isolati ed ai servizi. Tali standard sono in generale collegati alla contestuale attuazione degli interventi di rigenerazione del tessuto attraverso gli interventi disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I o agli interventi di cui agli art. 55 e 56 delle NTA.
- In relazione all'obiettivo di favorire l'accessibilità al nucleo storico ed alle aree interessate da servizi di interesse collettivo il Piano Operativo individua inoltre standard a parcheggio da realizzare mediante iniziativa pubblica nelle aree di cui all'art. 26 comma 5 delle NTA (Porta S. Giovanni, via Madonna della Rosa, c/o Stazione Carabinieri, Viale Umbria), per complessivi **mq 17.026**)

Ulteriori aree a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici) dovranno essere reperite in relazione al tipo ed alla dimensione delle funzioni insediate attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana di cui alle Schede di Trasformazione (Allegato I delle NTA) o all'art. 55 delle NTA (interventi di rigenerazione urbana), nella

misura di 30 mq/ab per i nuovi abitanti insediati e comunque in quantità non inferiore a quelle previste dal P.O. e dalla normativa vigente per le nuove funzioni insediate.

Il P.O. prevede quindi, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, un aumento qualitativo e quantitativo degli standard urbanistici a servizio della popolazione residente e di quella turistica (non inferiore a mq 19.530 + 17.026 = **mq 36.556**), cui vanno aggiunti gli standard relativi alle nuove funzioni insediate a seguito degli interventi di rigenerazione.

E' riportata di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

Riepilogo Dimensionamento del P.O. e raffronto con il Piano Strutturale														
Tipologie di intervento ed ambito di localizzazione		Residenza		Turistico ricettivo		Commerciale (medie strutture)		Direzionale, terziario e servizi di interesse privato		Industriale e artigianale		Attività agricole e connesse		%
		P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	
GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso (UTOE)	16.600 mq 500 ab.	16.600 mq 500 ab.											100
	Interventi di recupero del patrimonio diffuso - territorio rurale	3.300 mq 100 ab.	3.300 mq 100 ab.	3.500 mq (attività compatibili in territorio rurale)	3.500 mq (attività compatibili in territorio rurale)							**	**	100
TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)*	< 62.000 mq 1900 ab.	<36.455 mq 1105 ab.	< 36.050 mq	<21.265 mq	P.S. 41.000 <mq < 72.100 P.O. 24.302 <mq < 42.529								52
	Totale potenzialità rigenerazione urbana (UTOE)			P.S. 103.000 mq P.O. 53.746 mq										
	Dimensionamento residuo di PRG (UTOE)									15.000 mq	15.000 mq			100
	Nuovi servizi collegati alle polarità di cui all'art. 14 co. 9.3 del P.S.							35.000 mq	18.250 mq					43
	TOTALE SUL	81.900		P.S. 103.000 mq		>P.O. 53.746 mq			15.000	15.000				
	TOTALE ABITANTI	2.500	1.705											

* quote indicative e flessibili riferite alla potenzialità complessiva di rigenerazione urbana (i simboli < e > indicano rispettivamente le soglie massime e minime di riferimento per le singole funzioni)

** da determinare in sede di PAPMAA in base alle esigenze delle aziende agricole operanti sul territorio

Quadro Conoscitivo del patrimonio edilizio esistente delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico art. 95 co 5 lettera b)

Il Piano Operativo individua il **perimetro del territorio urbanizzato**, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 224 e 232 della LR65/14 e corrisponde “alle parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della Legge”.

Il territorio rurale nel PS di Chianciano “è rappresentato dall’intero territorio comunale escluso il centro abitato, l’Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell’immagine urbana e degli standard ”(cfr art. 6 comma 3 Norme PS).

In coerenza con l’art. 4 co 4 LR 65/14 e con gli indirizzi di strategia territoriali definiti alla Tav. 4 del PS approvato si considera territorio urbanizzato anche l’insediamento produttivo esistente in loc. Astrone in quanto classificato dal PS tra gli ambiti “ della riqualificazione e della rigenerazione urbana”.

Dunque il perimetro del territorio urbanizzato, comprendente:

- a) Centro abitato (di cui Tav 2b PS approvato con DCC 74/2013);
- b) Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana di cui Tav. 4 Strategia territoriale-Utoe;
- c) Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell’immagine urbana e degli standard (di cui Tav 1 PS approvato con DCC 74/2013).

Il PO, in conformità con il PS, disarticola il centro abitato rispetto alla cronologia, alla funzione, etc. In tal senso riconosce l’ambito denominato “Nucleo consolidato di antica formazione” che identifica quella parte del sistema insediativo che riveste particolare valore storico-architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detti nuclei. In questo ambito, assimilato alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuando utilizzi compatibili e strategie finalizzate all’innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.

Tutti gli interventi sono condotti nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alle Schede dell'Elaborato 3B del vigente PIT relative ai beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968 e D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970), come puntualmente richiamati precedentemente.

Inoltre costituisce parte integrante del Piano Operativo il Quadro Conoscitivo di riferimento, costituito da:

- *Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale 2007*

Relazioni:

Economia: Studi di economia territoriale

Geologia: Relazione geologica preliminare

Mobilità: Il Sistema della mobilità

Urbanistica: Relazione

Censimento BSA del territorio aperto: Relazione e schede fabbricati (n.1/n.350)

Integrazione Schede BSA - Schede n 351/352

Cartografia:

1.1- Vincoli e tutela delle acque termali(1:10.000)

1.2- Sistemi infrastrutturali e tecnologici e atti della programmazione e pianificazione territoriale e di settore(1:10.000)

2- Ricognizione del PRG vigente e dello stato di attuazione(1:10.000)

3.1- Città e sistema degli insediamenti Servizi al cittadino (1:5.000)

3.2- Città e sistema degli insediamenti Attività produttive e ricettività (1:10.000)

4.1-Uso e copertura del suolo (1:10.000)

4.2- Paesaggio (1:10.000)

5- Documenti materiali della cultura (1:10.000)

Censimento BSA – Tav. 01

Censimento BSA – Tav. 02

Censimento BSA – Tav. 03

Censimento BSA – Tav. 04

Quadro Conoscitivo Aggiornamento 2010

Relazione generale composta da:

- Aspetti urbanistici (a cura dell'Arch. Mauro Ciampa)
- Aspetti socio-economici (a cura del Prof. Nicola Bellini)
- Aggiornamento Quadro Conoscitivo-Territorio rurale (a cura Dott. Agr. Elisabetta Norci)

Elaborati grafici:

Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:10.000)

Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:5.000)

Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM1444/68)(1:5.000)

Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010 (1:5.000)

Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010 (1:5.000)

Tav. 2.3 A L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto (1:5.000)

Tav. 2.3 B L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere (1:5.000)

Tav. 2.4 Variazione della destinazione d'uso nel periodo 1987-2010 (1:5.000)

Tav. 2.5 Edifici ricettivi: stato socio economico al 2011

Allegato 1: Schede descrittive degli edifici ricettivi cessati/sospesi

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo condotto in sede di P.O.

Tav. QC1 – Uso del suolo (scala 1:10.000)

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo di P.O.:

- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Siena
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Il tessuto edificato appartenente al **centro storico** di Chianciano Terme è costituito dal nucleo esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni successive che rivestono carattere testimoniale.

I tratti caratteristici del periodo medioevale sono ancora dominanti nella struttura urbana del nucleo antico, la cui particolare conformazione “a fuso” è portata ad esempio da Luigi Piccinato nel suo studio Urbanistica medievale (Firenze 1943), ma si possono notare anche alcuni segni di epoca rinascimentale dovuti ad interventi di ricostruzione a seguito delle distruzioni belliche nelle guerre medicee.

Il *Nucleo consolidato di antica formazione* è rappresentato in scala 1:1000 nella Tavola 4 di PO.

Per tale ambito, depositario di significativi valori storici, tipologici, testimoniali, nonché della comunità, già il Piano Strutturale ne definisce indirizzi di tutela e valorizzazione promuovendo azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità, alla rivitalizzazione sociale e abitativa del centro storico, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa. In tal senso il PS demandava al R.U., oggi PO, di individuare azioni di valorizzazione funzionale e sociale del centro storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto, individuando strategie di sostegno e reintroduzione della residenza e di attività culturali, ricettive e commerciali.

Inoltre il PS riteneva necessario predisporre una specifica disciplina di dettaglio (Piano del Centro Storico) che assicurasse la conservazione del patrimonio edilizio esistente, ne promuovesse il recupero con funzioni coerenti e perseguisse la valorizzazione dello spazio urbano mediante un'attenta disciplina che almeno riguardi i materiali, le finiture, etc.

Inoltre il PS favoriva un sistema di accesso e mobilità all'interno del nucleo antico volto a favorire ed incentivare il permanere della residenza e delle altre funzioni nel tessuto storicizzato (accessi con impianti meccanizzati, aree di parcheggio a servizio dei residenti, ecc).

Di conseguenza per il nucleo storico, oltre agli obiettivi ed indirizzi derivanti dal PS, attraverso sopralluoghi ed analisi di dettaglio aggiornate sono emerse, criticità e potenzialità.

In cartografia (Tav.4) ad ogni edificio o manufatto esistente è associato un numero in modo da identificarlo; in questo modo attraverso sopralluoghi è stato possibile per ogni edificio analizzare e comprenderne il valore architettonico, storico, tipologico, nonché l'eventuale degrado fisico, socio-economico e le alterazioni dovute ad interventi edilizi non coerenti.

L'Allegato III ricomprende fotograficamente tutti gli edifici appartenenti al centro storico che sono anche individuati in tavola.

Attraverso questa analisi, supportata anche dalla documentazione di Piano Strutturale e dalle schede allegate al PRG, ad ogni edificio vengono associate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, in coerenza con i valori storici, tipologici, architettonici riconosciuti e dagli elementi per superare l'eventuale degrado.

Sempre nella Tavola 4 vi sono due specifiche perimetrazioni corrispondenti alle zone connotate da degrado, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero.

Tali aree sono: l'ex *Monastero* ed il *Vecchio Ospedale*.

Inoltre, già come evidenziava il PS, il nucleo è connotato da fenomeni di degrado urbano:

- sottoutilizzo; prevale la funzione residenziale, poche sono le attività di servizio, direzionali e commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato) in atto.
- scarsa qualità degli immobili e insufficiente manutenzione;
- il PRG vigente stabilisce che *per ogni nuovo alloggio è subordinata alla presenza dei seguenti requisiti:*
 - a) almeno tre vani utili, tutti dotati di aperture che consentano il passaggio sia dell'aria che della luce;*
 - b) un apposito vano per i servizi igienico-sanitari con le caratteristiche del punto 12,a) del presente articolo;*
 - c) una cucina con le caratteristiche di cui al punto 12,b) del presente articolo;*
 - d) un accesso singolo e indipendente dalla parte comune o direttamente dalla strada.*
- insufficienti investimenti nell'arredo urbano ed in manufatti di qualità artistica/ architettonica
- mancanza di interventi "attrattori";
- individuare nuove accessibilità al contorno.

Opportunità e potenzialità:

- tessuto ed edifici di interesse storico architettonico testimoniale;
- percezione paesaggistica del nucleo storico, il cui intorno rurale è caratterizzato da un tessuto a maglia stretta di cui è ancora leggibile la matrice storica, già individuato dal PS quale *Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione*
- tessuto caratterizzato da area pedonale e zone a traffico limitato.
- possibile sperimentazione di nuovi modelli residenziali da PS attraverso i quali invertire il declino demografico e favorire il ricambio generazionale nella comunità, nonché favorire un generale processo di rivitalizzazione.

Per quanto riguarda il **tessuto urbano** a prevalente destinazione residenziale e/o ricettiva formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dalla metà del novecento, è assimilabile alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Dall'analisi il tessuto è articolato in:

- **Ambito di prima espansione del centro storico e dell'area termale:** caratterizzato da episodi di notevole interesse storico-architettonico e rilevanza funzionale. All'interno del quale vi sono strutture esistenti, con funzioni strategiche pubbliche e private.

- **Tessuto urbano degli anni cinquanta:** in tale ambito si riscontrano le maggiori criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico, insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, vetustà e degrado del patrimonio edilizio esistente, con presenza di edifici abbandonati e/o sottoutilizzati. L'ambito si caratterizza inoltre per la diffusa presenza, all'interno del tessuto edilizio, di strutture ricettive (in attività, sottoutilizzate e/o dismesse). Il tessuto presenta un potenzialità diffusa di recupero dovuto all'abbandono/cessazione/degrado delle strutture alberghiere esistenti, ed allo stesso tempo è connotato da una qualità architettonica non sempre significativa e in molte parti alterata in conseguenza di addizioni ai corpi principali che hanno determinato anche la frammentazione ed inefficienza degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale, i quali spesso non sono in grado di svolgere il ruolo di tessuto connettivo tra le diverse parti dell'organismo urbano.

- **Tessuto urbano degli anni sessanta-settanta:** ambito con connotazione più spiccatamente residenziale, 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.

- **Tessuto di espansione pianificato degli anni ottanta-novanta:** corrisponde alle porzioni di tessuto pianificato realizzate in attuazione delle previsioni di PRG degli anni settanta ed ottanta. Presenta le caratteristiche tipologiche e funzionali dei tessuti precedentemente citati, se pur dotato di una più soddisfacente quantità di servizi ed infrastrutture.

Il Piano Operativo individua, all'interno del territorio urbanizzato, le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, nonchè nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi anche in riferimento alla L. 457/78.

Tali zone corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:

- edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive (alberghi e pensioni);
- edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (Ospedale, ex Sip, Telecom);
- attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).

Inoltre poiché il tema della rigenerazione e rivitalizzazione è prioritario nella strategia di PS, il PO procede ad una *accurata ed aggiornata ricognizione delle aree/edifici connotati da degrado (patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato)*, riportando nelle Tavv. 1,2 e3 di PO l'individuazione di dette aree differenziate rispetto alla funzione turistico-ricettiva.

Dall'analisi conoscitiva è possibile distinguere all'interno del tessuto edilizio:

- a. isolati urbani a prevalente funzione residenziale**
- b. isolati urbani a prevalente destinazione turistico ricettiva/mista.**

In generale si denota:

- un tessuto saturo, compatto, con modesti spazi a verdi e di relazione;
- la mancanza di tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano;
- la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;
- una bassa qualità dal punto di vista urbanistico e sotto il profilo della qualità architettonica e tipologica, nonché dalla mancanza delle prestazioni energetiche;
- una offerta alberghiera talvolta obsoleta, tale da aver bisogno di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi , in particolare sarebbe opportuno elevare il livello dei servizi ed a qualificare l'immagine urbana, con particolare attenzione all'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle sistemazioni a verde.

In generale si riscontra un tessuto da riqualificare rispetto alle infrastrutture e ai servizi, oltre all'opportunità di miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche e della

mobilità (separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce).

Inoltre sono state individuate due zone degradate in territorio rurale:

- Ex depuratore di Ruoti: dove vi sono strutture e manufatti esistenti, che potrebbero essere riusati e/o riconvertiti anche per la localizzazione di strutture comunali quali magazzini e serre per la gestione del verde urbano.
- Ex Discarica di Cavernano: attualmente dismessa da riqualificare dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Mentre in località Astrone vi è una zona produttiva-artigianale da completare, il cui Piano Attuativo convenzionato è ancora in essere. Il Piano Strutturale comunque promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente (energie rinnovabili, integrazione nel paesaggio). Il PS consente anche l'introduzione ed il potenziamento dell'attività commerciale, all'interno degli insediamenti artigianali in loc. Astrone, purché coerente e/o collegata con l'attività artigianale/produttiva e non concorrenziale rispetto alle tipologie commerciali consentite nel centro abitato.

La cava Gessi è anch'essa in località Astrone connotata da degrado in quanto dismessa.

Per quanto riguarda il **patrimonio edilizio presente in territorio rurale** già il P.S. contiene la schedatura (Quadro Conoscitivo – Censimento BSA del territorio aperto), per il quale il P.O. detta una specifica disciplina rivolta a tutelare il patrimonio insediativo di interesse architettonico e paesaggistico nel rispetto della tipologia edilizia originaria degli edifici in cui ancora questa risulta leggibile, dettando regole per le trasformazioni necessarie alle popolazioni residenti. Gli edifici presenti nel territorio rurale, che sono stati censiti in sede di formazione del P.S., sono stati classificati in base al loro valore architettonico, storico e testimoniale in quattro classi:

- **Edifici di rilevante valore storico architettonico e testimoniale** sono quelli che mantengono una integrità dei caratteri storici e architettonici originari. Sono gli edifici più antichi e più rari dal punto di vista tipologico ed architettonico, di cui appaiono conservati i caratteri

architettonici originari (forma, tipologia, materiali e tecniche costruttive) e di cui permane il valore documentario.

- **Edifici di valore storico architettonico e testimoniale (V)** che comprendono edifici di non rilevante prestigio quali case coloniche od annessi rustici, anche non antichi, da conservare tuttavia come espressione di determinati periodi storici e modalità architettoniche/costruttive. Sono quelli che hanno costituito parte integrante della cultura contadina e del sistema produttivo agricolo storico e quindi costituiscono, nella configurazione tipologica ed architettonica e nella frequenza, strutture fondamentali del paesaggio agrario. Di conseguenza in questa categoria sono compresi tutte le tipologie di edifici presenti nel territorio rurale dalle case coloniche ai semplici annessi isolati.

- **Edifici di scarso valore architettonico o che lo hanno perso a seguito di interventi (SV):** comprendono due gruppi di edifici di minore interesse architettonico e documentario rispetto ai precedenti. Il primo gruppo corrisponde ad edifici che, pur prendendo origine dall'utilizzazione agricola storica del territorio, hanno perso parte del loro valore architettonico e documentario a causa di recenti ristrutturazioni o di restauri pesanti, oppure edifici che, pur intatti, per essere stati costruiti in un periodo recente, presentano caratteri architettonici, tipologici e costruttivi estranei alla loro collocazione ed alla natura dei luoghi in cui si collocano. Il secondo gruppo corrisponde agli edifici tipologicamente estranei al territorio rurale, quali residenze extraurbane, ville, villette, case di agricoltori con tipologia urbana.

- **Edifici di valore nullo (N):** in questa categoria sono compresi gli edifici che sono stati considerati di valore architettonico nullo.

Ogni edificio già in PS è stato identificato con un numero, al quale si rimanda all'Allegato IV per l'assegnazione del valore riconosciuto.

Altro elemento conoscitivo che l'Amministrazione Comunale ha provveduto a pubblicare, ai sensi art. 95 comma 8 L.R. 65/2014, è stato **l'Avviso**. Infatti, a seguito dell'Avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, ai fini dell'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del Piano Strutturale, tutti i soggetti pubblici e privati interessati sono stati invitati a presentare proposte che sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione nella definizione del Piano Operativo. L'Amministrazione comunale ha così assunto le proposte pervenute quali contributi alla redazione del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi

all'approvazione del P.O., nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi strategici dello stesso, e fermi restando i criteri di sostenibilità, equità, trasparenza e interesse generale che presiedono alle scelte di pianificazione urbanistica.

L'ammissibilità delle proposte è stata subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) Rispetto dei vincoli sovraordinati e delle disposizioni di legge e/o derivanti da strumenti di pianificazione sovra comunale (PIT, PTC).
- 2) Coerenza con il Piano Strutturale vigente, con particolare riferimento al dimensionamento, alle Invarianti Strutturali e allo Statuto del territorio ed agli aspetti idraulici e geologici.
- 3) Le eventuali proposte relative ad interventi di trasformazione di suolo non edificato siano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come definito in conformità con le disposizioni di cui all'art. 232 e 224 della L.R. 65/14.

Le proposte sono state valutate tenendo conto dei seguenti **criteri generali**, che costituiscono **requisiti di priorità**, sia in fase di definizione delle scelte pubbliche che nella selezione/valutazione delle proposte presentate da soggetti interessati:

- 1) Interventi relativi al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, alla valorizzazione e tutela delle componenti urbane portatrici di identità collettiva, alla riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, alla qualificazione delle strutture ricettive, alla realizzazione di funzioni con potenzialità attrattive ad alto valore aggiunto nonché alla riqualificazione di aree compromesse o degradate (in coerenza con gli indirizzi strategici di cui agli artt. 12 e 13 del vigente Piano Strutturale).
- 2) Caratteristiche qualitative delle proposte di intervento in riferimento agli obiettivi di riqualificazione del contesto paesaggistico ed urbano, nonché alle disposizioni per la qualità degli insediamenti di cui agli artt. 62 e 63 della L.R. 65/14.
- 3) Ricadute positive sul tessuto sociale ed economico, in termini di occupazione, servizi, nonché riqualificazione di aree degradate.
- 4) Interventi commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, etc) rispetto al periodo di efficacia quinquennale delle previsioni, anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi nonché dei requisiti dei proponenti (unitarietà di intenti e piena disponibilità delle aree interessate).

Sono emersi circa 90 contributi, di cui un'ottantina di privati. I temi ricorrenti sono stati:

RIQUALIFICAZIONE CON AMPLIAMENTI:

- Interventi all' ultimo piano (per attività ricettiva e residenziale)
- Attività produttiva
- Attività alberghiera

PARCHEGGI:

- Garage completamente interrato
- Monetizzazione

CAMBIO D'USO:

- da alberghiero a comunità d'alloggio per anziani
- da alberghiero a residenza
- da residenziale a direzionale privato
- centro storico
- piani terra cambio d'uso flessibile

REALIZZAZIONE NUOVE UNITA' ABITATIVE

PEREQUAZIONE demolizione volume e trasferimento in altra area

CAMPO GOLF/CENTRO SPORTIVO/Area attrezzata camper

RIVEDERE NORME VIGENTI.

Monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti

L'Amministrazione Comunale ha provveduto ad effettuare una ricognizione in relazione ai dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale, in modo da supportare le previsioni del P.O .

La L.R. 96/1996 e s.m.i. prevede che il bando per l'ammissione agli alloggi ERP debba essere pubblicato ogni 4 anni. L'ultimo bando è stato pubblicato nell'anno 2013, con posti zero disponibili e 24 domande presentate (dato fornito dagli uffici comunali).

Il Piano Operativo individua previsioni di nuova edilizia residenziale sociale (social housing) collegate ai comparti di rigenerazione urbana di cui all'art. 55 delle NTA ed ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio di interesse storico di cui ai comparti C1 e C2 dell'Allegato I delle NTA.

Criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità (art. 95 co 5 lettera e).

Il PO, in coerenza con il PS, individua azioni volte alla riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, ad esempio diversificando le modalità d'accesso e l'implementazione di aree a parcheggio strategiche. Il PO rimanda ad un *piano della mobilità* l'individuazione di percorsi protetti, a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale. Inoltre il PO prevede il potenziamento del trasporto pubblico che può rivelarsi strategico, soprattutto tenendo conto della conformazione pressoché lineare della struttura urbana.

Il Subsistema comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R della L.R. 1/05, ed in particolare:

- le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);

- le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
- le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

Il Piano Operativo prevede anche la riqualificazione del subsistema funzionale delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale intende promuovere, attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana. Costituisce criterio prioritario nella riorganizzazione del sistema della mobilità urbana la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda la pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano.

In relazione al sistema della mobilità, costituiscono obiettivi del Piano Operativo:

- a. riqualificazione della direttrice di Viale della Libertà come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai diversi comparti urbani della città lineare;
- b. regolamentazione dell'accessibilità articolata in relazione alle componenti della domanda (residenti, turisti, occasionali, ecc.) attratta/generata dalle diverse zone urbane per ottimizzare le prestazioni della capacità offerta dalla rete infrastrutturale (strade e parcheggi); realizzazione di una rete tecnologica infomobility (pannelli a messaggio variabile, indicatori parcheggi, ecc.) per gli utenti della città;
- c. potenziamento dell'offerta di sosta finalizzata a valorizzare i punti e le aree di maggiore attrazione della domanda garantendo un migliore livello di accessibilità;
- d. estensione delle zone pedonali e/o a traffico limitato per migliorare la fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani di maggiore pregio e attrazione della domanda, con contestuale localizzazione di

parcheggi ed aree di sosta in corrispondenza dei nodi esterni di accesso all'insediamento o a particolari aree urbane.

e. riqualificazione della domanda dell'accessibilità al centro storico attraverso il potenziamento dell'offerta di sosta e la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per raccordare i diversi livelli altimetrici;

f. potenziamento della rete dei percorsi pedonali per garantire una migliore connettività tra i diversi comparti urbani ed incentivare modalità di mobilità a impatto ambientale "zero";

g. interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);

h. rafforzamento del trasporto pubblico per assicurare in particolare nei periodi di punta della domanda turistica un efficace livello di accessibilità tra le diverse zone urbane e una modalità di trasporto alternativa all'uso dell'auto, per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare urbano.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti, per quanto di competenza, sia nelle azioni di programmazione dell'Ente pubblico che nell'ambito degli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di iniziativa privata convenzionata. La programmazione degli interventi di riqualificazione del sistema di mobilità, preferibilmente da attuarsi attraverso uno specifico Piano di Settore, dovrà essere funzionalmente connessa con la valorizzazione ed il potenziamento del sistema del verde urbano e degli standard.

Inoltre per la Viabilità esistenti l'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, dovrà definire, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

Per gli interventi sulle strade extraurbane non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione

veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi sulle strade urbane il P.O. individua nella tav. 3 i principali interventi di adeguamento e riqualificazione funzionale della viabilità urbana, da attuare nel quinquennio di validità dello strumento di pianificazione. Per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento, da definire eventualmente anche nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede norma di cui all'Allegato I.

Per i Percorsi pedonali e ciclabili il P.O. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di P.O.. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

Per i Parcheggi pubblici e privati il P.O. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere turistico ricettivo, produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di P.O.

Di particolare importanza risulta la *Porta Urbana/Terminal*, Scheda Norma A2 contenuta nell'Allegato I, che prevede la realizzazione di un terminal turistico che svolge un ruolo di accoglienza/informazione/parcheggio (minibus turistici elettrici, bici assistite, *carsharing*). In particolare, il terminal potrà agire da nodo di interfaccia con la rete del trasporto pubblico ed i vari sistemi di *infomobility*, concorrendo in modo significativo ad attuare pratiche di mobilità sostenibile e capaci di coniugare il rapido accesso ai servizi con la godibilità dell'ambiente urbano.

I risultati attesi dell'intervento sono:

- aumento della qualità urbana con diminuzione dei mezzi e degli impatti urbanistici ed ambientali nei momenti di picco dei flussi turistici;
- miglioramento della mobilità legata ai flussi turistici nelle loro diverse modalità di accesso/spostamento con conseguente razionalizzazione del trasporto pubblico.

Per la sua posizione ed estensione, tale infrastruttura è potenzialmente idonea come “Porta Urbana/Terminal turistico”, con funzione di controllo ed accoglienza degli accessi cittadini e nodo scambiatore delle diverse modalità di trasporto urbano. La progettazione della nuova Porta Urbana dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità e mobilità urbana, da programmare attraverso specifici atti e provvedimenti di settore.

Oltre alle funzioni strettamente connesse con la mobilità e la sosta, la porta dovrà assumere un ruolo simbolico di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista. In tal senso, particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle caratteristiche architettoniche e funzionali delle strutture e degli spazi inedificati del nuovo complesso, che dovranno svolgere un ruolo di qualificazione e presentazione dell'immagine urbana in coerenza con i caratteri del contesto paesaggistico. Importante sarà, nella progettazione della sistemazione a verde del contesto, ricomprendere gli assi viari, la rotatoria ed il verde all'intorno, privilegiando un'immagine di forte suggestione anche quale richiamo della qualità del centro termale.

Il PO rimanda ad un *piano della mobilità* l'individuazione di percorsi protetti, a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale, etc.

il P.O. individua, in conferma della precedente previsione di PRG, il sistema dei parcheggi funzionali all'accessibilità del centro storico. In relazione alla morfologia ed alla qualità del paesaggio gli interventi previsti dovranno essere oggetto di specifica valutazione in riferimento alle possibili alterazioni percettive. Per quanto riguarda la risalita ubicata presso Porta San Giovanni potrà essere prevista la realizzazione di un sistema meccanizzato a cremagliera funzionalmente connesso al percorso storico di accesso.

DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE E VERIFICA DELLE COERENZE INTERNE ED ESTERNE E DELLA CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE

In conformità alle disposizioni dell'art. 95 comma 7 della L.R. 65/14, il Piano Operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio.

Anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 18 comma 2 della legge regionale, il presente documento evidenzia i profili di coerenza interna ed esterna della proposta di P.O., nonché la conformità con il quadro normativo di riferimento. In particolare, sono state verificate:

- 1) La conformità e la coerenza con il Piano Strutturale comunale
- 2) La coerenza rispetto al PTCP della Provincia di Siena
- 3) La coerenza rispetto al PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

1. Conformità e coerenza con il Piano Strutturale comunale

Il Piano Operativo si è formato nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 74/2013, con particolare riferimento ai seguenti contenuti:

- a. Obiettivi ed azioni (Titolo I art. 5 delle Norme di P.S.)
- b. Statuto del territorio ed Invarianti Strutturali (Titolo II art. 11 delle Norme di P.S.)
- c. Strategia - Dimensionamento (Titolo III art. 14 delle Norme di P.S.)

a. OBIETTIVI ED AZIONI

La seguente tabella riporta sinteticamente gli obiettivi e le azioni individuate dal Piano Strutturale (art. 5) con affiancati i riferimenti normativi alle relative azioni/previsioni di Piano Operativo. Per una descrizione più dettagliata delle azioni previste dal P.O. si rinvia ai documenti di valutazione contenuti nel Rapporto Ambientale – VAS che costituisce parte integrante del presente strumento di pianificazione.

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni	Disciplina di P.O.
OG 1 - Sostenibilità sociale	A - Miglioramento della qualità urbana e territoriale	A1 - Adeguamento delle dotazioni di standard e servizi	Artt.25, 29 e 59
		A2 - Soddiscamento della domanda insediativa attraverso interventi di rifunzionalizzazione, di sostituzione e completamento del tessuto urbano, anche attraverso logiche perequative a scala locale e territoriale	Artt. 54,55,56
		A3 - Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (social housing – ecoquartieri), da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.	Ar. 10 co 6 lettera b) e art.60
		A4 - Miglioramento della funzionalità del tessuto urbano attraverso l'individuazione di percorsi protetti, parcheggi di servizio ai residenti, servizi a scala di quartiere, tali da garantire l'accessibilità equilibrata alle varie funzioni urbane	Art. 27
		A5 - Valorizzazione del centro storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto individuando strategie di reintroduzione di attività culturali, ricettive e commerciali	Art.20
		A6 - Incremento e valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi nelle aree interne ed esterne all'insediamento (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura)	Art.24, 25, 48 co1.5
		A7 - Rifunzionalizzazione delle aree di Piazza Italia e delle attrezzature termali, anche attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l'identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano	Art. 48 co 4.3
	A8 - Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente	Art. 3 pto b), art. 22	
	B - Miglioramento della qualità della mobilità	B1 - Riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale	Art.27 co2
		B2 - Adeguare il collegamento viario a monte dell'insediamento anche attraverso l'eventuale individuazione di un corridoio infrastrutturale che colleghi le viabilità esistenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche	Non previsto
B3 - Individuazione e potenziamento di una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di fruizione per i residenti ed i visitatori		Ar. 27 co4 e Scheda A.2 Allegato I NTA	
OG 2 - Sostenibilità economica	C – Innovazione e diversificazione del sistema produttivo	C1 - Differenziazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti con incentivazione di attività innovative di servizio e di terziario avanzato (settori tecnologici e di ricerca, sanitario, culturale, commerciale ecc.)	Scheda G.1 Allegato I NTA

	D - Diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica	D1 - Riqualficazione del settore ricettivo-alberghiero attraverso strategie di qualificazione ed innovazione dell'offerta turistica, anche con interventi di riconversione controllata delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualficazione dell'organismo urbano.	Artt.23, 51 co4, 55, 56
	E - Miglioramento della capacità di attrazione del territorio comunale in termini di investimenti, funzioni ed utenti	E1 - Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio	Scheda A.1, B, D.1, D.2 Allegato I NTA
		E2 - Promozione di una strategia di "place-branding" che, oltre a rilanciare l'immagine salutistica-termale della città, valorizzi la capacità di attrazione del territorio comunale quale polo di servizi e nuove funzioni (culturali, scientifiche, sanitarie e di ricerca, ambientali, ecc.), anche in relazione alle dinamiche di area vasta	Scheda A.1, B, D.1, Allegato I NTA
OG 3 - Sostenibilità ambientale	F - Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricola	F1 - Sostegno all'agricoltura multifunzionale, quindi dando agli agricoltori la possibilità di svolgere funzioni non strettamente agricole ma compatibili con l'agricoltura e soprattutto legate al territorio es, cure per il corpo legate al territorio (es. cure per il corpo, trattamenti benessere) e ai prodotti del territorio (es. al vino)	Art.39
		F2 - Sostegno a chi, nel praticare agricoltura a qualunque titolo, si impegna a recuperare componenti del territorio e del paesaggio: es. dimensione sostenibile dei campi, viabilità storica o di collegamento con percorsi turistici	Art.38
		F3 - Tutela e valorizzazione dei siti di interesse storico-archeologico attraverso la programmazione di Parchi e percorsi tematici	Art. 48 co 2.1
		F4 - Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale	Art. 32 co 10
		F5 - Incentivazione agli imprenditori agricoli che svolgono attività sociali o di educazione ambientale o alimentare, anche permettendo la realizzazione di spazi necessari per lo svolgimento di tali attività	
		F6 - Promozione di strategie per la tutela del territorio, degli equilibri idrogeologici e degli assetti paesaggistici storicizzati	Art.43
	G - Tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica	G1 - Individuazione di modalità di tutela e definizione delle attività e delle forme di fruizione compatibili nelle aree protette e nei siti di interesse comunitario (Pietraporciana, Lucciolabella)	Art. 48 co 1.3 e 1.4
	H - Tutela della porzione di territorio rurale intorno al paese	H1 - Individuazione di interventi sostenibili con il mantenimento della porzione di paesaggio intorno al centro storico. Quest'ultima assume significato di invariante	Art.42
	I - Incentivazione delle energie rinnovabili	I1 - Definizione di strategie per la riqualficazione energetica ed ambientale del patrimonio costruito	Art. 62.2.2
		I2 - Definizione di regole per la progettazione sostenibile di nuovi insediamenti ed infrastrutture	Art. 16
I3 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.		Art.62	

OG 4 - Sostenibilità istituzionale	L - Partecipazione dei cittadini	L1 - Elaborazione–valutazione delle scelte di Piano mediante un percorso aperto e partecipato, con particolare approfondimento degli aspetti di percezione/sensibilità della comunità locale rispetto ai valori del paesaggio urbano e rurale, nonché delle problematiche socio-economiche e delle eventuali proposte degli operatori locali per la rivitalizzazione del tessuto economico	Art.55
	M - Interrelazioni con l'area vasta e coordinamento con gli Enti territoriali interessati	M1 - Valutazione delle scelte in un quadro di pianificazione intercomunale e di area vasta attraverso il coordinamento ed il confronto delle strategie programmatiche, anche con l'attivazione di strumenti perequativi e scala territoriale.	Art.55

b. STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTI STRUTTURALI

Il Piano Strutturale definisce le Invarianti Strutturali, individuate graficamente nella Tavola 3 di P.S. denominata *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*. Per tali elementi, in relazione al loro valore riconosciuto, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che in sede di Piano Operativo.

Gli elaborati di Piano Operativo individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali, la relativa disciplina di tutela e valorizzazione nel rispetto delle disposizioni di P.S.

Il P.O., in conformità al Piano Strutturale, ha riconosciuto, definito e disciplinato:

- ***Invarianti Strutturali puntuali ed areali:***

- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, che ricomprendono le risorse di valore ambientale e naturalistico:

- a. *Bosco*
- b. *Elementi naturalistici e vegetazionali*
- c. *Riserva Pietraporciana*
- d. *Sir Lucciolabella*
- e. *Direttrici funzionali ed ecologiche*
- f. *Componenti del sistema idrico*
- g. *Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale*

- beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale, che ricomprendono il patrimonio di rilevante valenza archeologica ed il patrimonio di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale:

- a. *Patrimonio di rilevante valenza archeologica*
- b. *Patrimonio di rilevante valenza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale*

- ***Invarianti Strutturali prestazionali:***

- risorse di rilevanza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale:
 - a. *Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione,*
 - b. *Area a connotazione storica archeologica e paesaggistica*
 - c. *Visuali paesaggistiche e punti di interesse panoramico*
 - d. *Rete dei percorsi panoramici ad alto valore paesaggistico*
- risorse di rilevante valenza sociale e culturale:
 - a. *Aree e strutture termali di valore curativo-sociale*
 - b. *Parchi e giardini pubblici*
 - c. *Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari:*

Le categorie di risorse e beni individuati contribuiscono a determinare l'identità culturale, sociale e paesaggistica del territorio, nonché a formare il Patrimonio Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14, e sono state pertanto oggetto di un'articolata normativa di tutela e di valorizzazione, per la quale si rinvia al Titolo IV Capo IV Sezione II delle NTA di Piano Operativo, con particolare riferimento all'art. 48.

c. STRATEGIA - DIMENSIONAMENTO

Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14. Il Piano Operativo verifica altresì la conformità e la coerenza delle proprie previsioni rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative definito dal Piano Strutturale, con particolare riferimento all'art. 14 delle relative Norme.

L'Art. 10 della NTA del Piano Operativo individua puntualmente il dimensionamento delle previsioni di Piano Operativo relative alle diverse funzioni e distinto per tipologie di intervento. La tabella riepilogativa in calce a detto articolo (alla quale si rinvia) evidenzia il raffronto con il Piano Strutturale e verifica la coerenza dei due strumenti di pianificazione.

2. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 74/2013 contiene una puntuale e dettagliata verifica della propria coerenza con il vigente PTCP (cfr. Piano Strutturale, Rapporto Ambientale VAS, pagg. 186-188 ed Allegati II e III).

Dato che il Piano Operativo, come anche evidenziato al precedente punto 1, costituisce strumento di attuazione delle indicazioni statutarie e strategiche di P.S., possiamo ritenere conseguente la sua coerenza con i contenuti generali del PTCP.

CORRELAZIONE TRA IL PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME E PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)															
PIANO STRUTTURALE COMUNALE		PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) - STRATEGIA													
		DISCIPLINA (Articoli)													
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
A - Miglioramento della qualità urbana e territoriale	A1	X		X	X		X				X		X	X	
	A2	X	X	X	X						X		X	X	
	A3	X	X	X	X								X	X	
	A4	X	X	X	X	X					X		X	X	
	A5	X	X	X	X	X					X			X	
	A6	X	X	X		X				X				X	
	A7	X	X	X									X	X	
	A8	X	X	X	X									X	X
	A9	X		X											X
B - Miglioramento della qualità della mobilità	B1	X		X		X								X	
	B2	X		X		X								X	
	B3	X		X		X						X		X	
C - Diversificazione del sistema produttivo	C1	X	X	X			X		X		X		X	X	
	C2	X					X		X		X	X	X	X	
D - Diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica	D1	X	X	X							X	X		X	
	D2	X					X				X	X		X	
E - Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole favorendo, ove compatibile, le modalità di "filiera corta"	E1	X								X	X	X	X	X	
	E2	X								X		X		X	
	E3	X								X		X		X	
	E4	X								X				X	
	E5	X								X				X	
F - Tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica	F1	X										X		X	

CORRELAZIONE TRA IL PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME E PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)														
PIANO STRUTTURALE COMUNALE		PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) - STRATEGIA												
		DISCIPLINA (Articoli)												
OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	15	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
G - Tutela della porzione di territorio rurale intorno al centro storico	G1	X	X	X										X
H - Incentivazione delle energie rinnovabili	H1	X		X										X
	H2	X												X
	H3	X												X

Il Piano Strutturale ha comunque definito specifici *indirizzi per il Regolamento Urbanistico* (oggi Piano Operativo a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge regionale) volti ad assicurare il rispetto, in fase di formazione di questo atto di governo del territorio, delle disposizioni del PTCP ad esso direttamente e/o indirettamente relative.

Si riporta quindi la seguente tabella riepilogativa contenente le raccomandazioni per la pianificazione comunale previste dal vigente PTCP e, a fianco, i riferimenti normativi alle relative azioni/previsioni di Piano Operativo, dal raffronto di qual si evince la coerenza degli indirizzi di pianificazione.

[Indirizzi per il RU desunti dalle verifiche di coerenza esterna \(Estratto del Rapporto Ambientale di PS – Tabella 37\)](#)

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
Sostenibilità sociale	A - Miglioramento della qualità urbana e territoriale	A1 - Adeguamento delle dotazioni di standard e servizi	<ul style="list-style-type: none"> Nell'ambito della dotazione di standard e servizi, bisogna tenere conto anche delle problematiche legate alla gestione delle risorse idriche. In particolare sono da valutare le problematiche legate a: approvvigionamento idrico e livello delle falde; rete di distribuzione; rete fognaria; risparmio, riuso e ricircolo; depurazione (PTCP, art. 10.1) È necessario che la rete idrica di distribuzione venga monitorata in modo da controllare ed evitare perdite in modi da contenere sprechi (nel caso della rete di approvvigionamento) e 	Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
			<p>inquinamento delle falde (nel caso delle fogne) (PTP, art. 10.1.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ogni intervento edilizio nelle zone dove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, deve prevedere l'adozione di misure atte ad evitare infiltrazione causate da perdite a fognature o fosse biologiche. Le limitazioni non sussistono in caso di interventi d'emergenza (PTCP, art. 10.1.2) • Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dello smaltimento e della depurazione, devono essere sempre garantiti la funzionalità e l'adeguatezza della rete fognaria, degli impianti di depurazione dei reflui, delle modalità di raccolta dei rifiuti e contribuire alla loro corretta destinazione finale, assegnando priorità a riutilizzo, a recupero e a riciclaggio (PTCP, artt. 11.4.2, 11.4.3) • Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista del corretto uso delle risorse idriche, i Comuni regolamentano le misure idonee al risparmio, differenziate per misure e possibili fonti alternative alla rete acquedottistica e alle acque sotterranee. Per l'approvvigionamento idrico in grado di soddisfare gli usi meno esigenti, si può adottare l'impiego delle acque di superficie e di riciclaggio nonché stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi (PTCP, art. 11.4.4) • Per le aree produttive di livello locale il PTCP promuove la riconversione fisico-funzionale e l'utilizzo per l'aumento e la riqualificazione delle dotazioni di servizi ed attrezzature, anche artigianali e commerciali, per i centri abitativi, nonché la riconversione ad uso residenziale se compatibile con il sistema urbano provinciale (PTCP, art. 12.1) • Le attività produttive di interesse comunale che hanno un bacino di utenza di prossimità, devono essere organizzate in un contesto gestibile e controllato, in salvaguardia del paesaggio urbano. Per queste aree gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere completamenti, saturazioni, e modeste espansioni in continuità fisico-funzionale con le aree esistenti, che ne costituiscano completamento e definizione morfologica. La riorganizzazione delle infrastrutture in queste aree deve essere caratterizzata da 	

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
			sostenibilità ambientale e contenere il consumo di suolo; deve tenere conto inoltre degli eventuali maggiori costi di gestione a carico dei comuni per garantire servizi e manutenzioni (PTCP, art. 12.2)	
		A2 - Soddisfacimento della domanda insediativa attraverso interventi di rifunzionalizzazioni, di sostituzione e completamento del tessuto urbano, anche attraverso logiche perequative a scala locale e territoriale	<ul style="list-style-type: none"> • La rifunzionalizzazione ed il completamento del tessuto urbano nel suo complesso, include anche l'adeguamento della rete idrica e fognaria (PTCP, art. 10.1) • Per le azioni di rifunzionalizzazione, di sostituzione e completamento del tessuto urbano in zone dove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, si deve tenere conto della necessità di adottare provvedimenti per limitare le infiltrazioni di sostanze inquinanti. Inoltre ogni opera di scavo deve tenere conto della soggiacenza minima della falda. Le limitazioni non sussistono in caso di interventi d'emergenza (PTCP, art. 10.1.2) • Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (PTCP, art. 10.5.2) • La pianificazione locale deve stabilire e quantificare la capacità massima di carico insediativo espressa in mq (PTCP, art. 11.1) 	<p>Art. 48, co. 1.7- Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale</p> <p>Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</p>

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		<p>A 3 - Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (social housing - ecoquartieri), da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'individuazione di modelli insediativi legati a logiche di compatibilità ambientale, quali gli ecoquartieri, devono prevedere anche dei servizi di gestione della risorsa idrica concepiti e realizzati coerentemente ai principi di uso sostenibile della risorsa (PTCP, art. 10.1) • Secondo l'articolo del PTCP gli strumenti di pianificazione contengono norme atte a garantire che gli edifici siano collocati e abbiano un orientamento tale da ottimizzare l'accesso alla radiazione solare per l'inverno contenendo la dispersione termica e aumentando la possibilità di sfruttare la ventilazione naturale nel periodo estivo tramite adeguate aperture. Tali criteri devono essere valutati nelle scelte operative in fase di pianificazione e progettazione dagli organi comunali competenti (PTCP, art. 10.3) • La pianificazione locale deve stabilire e quantificare la capacità massima di carico insediativo espressa in mq (PTCP, art. 11.1) • Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dell'efficienza energetica, il presente PTCP indica la preferenza per metodi e misure di progettazione capaci di ottimizzare l'efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici, piuttosto che il ricorso generalizzato alle tecnologie a posteriori. A tali fini, le scelte insediative danno conto dei caratteri dei siti, delle condizioni di soleggiamento e ombreggiature, degli stati vegetazionali, della piovosità e della ventosità; in modo che sia possibile utilizzare al meglio le risorse in ordine alle stagioni e agli effetti attesi (PTCP, art. 11.4.7) 	<p>Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti</p> <p>Art. 10 – Dimensionamento del P.O.</p>
		<p>A4 - Miglioramento della funzionalità del tessuto urbano attraverso l'individuazione di percorsi protetti, parcheggi di servizio ai residenti, servizi a scala di quartiere, tali da garantire l'accessibilità equilibrata alle varie funzioni urbane</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nel PTCP viene promosso come elemento fortemente qualificante il sistema urbano, quello dei sistemi degli spazi aperti in quanti in grado di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui rispetto agli spazi aperti privati, aumentando così le prestazioni ambientali e i benefici effetti sulla salute umana (PTCP, art. 13.5) 	<p>Art. 25 – Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard</p> <p>Art. 29 - Servizi ed attrezzature di interesse collettivo</p>

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
	A5 - Valorizzazione delle relazioni del centro storico con le aree adiacenti attraverso la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto e il recupero del patrimonio edilizio esistente	<ul style="list-style-type: none"> La pianificazione locale deve stabilire e quantificare la capacità massima di carico insediativo espressa in mq (PTCP, art. 11.1) Nel PTCP viene promosso come elemento fortemente qualificante il sistema urbano, quello dei sistemi degli spazi aperti in quanti in grado di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui rispetto agli spazi aperti privati, aumentando così le prestazioni ambientali e i benefici effetti sulla salute umana (PTCP, art. 13.5) Per i centri storici il PTCP orienta verso azioni in grado di garantire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione (PTCP, art. 13.9) La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico (PTCP, art. 13.12) 	<p>Art. 10 – Dimensionamento del P.O.</p> <p>Art. 25 – Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard</p> <p>Art. 29 - Servizi ed attrezzature di interesse collettivo</p> <p>Art. 20 – Nucleo consolidato di antica formazione</p> <p>Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti</p>	
	A6 - Incremento e valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi nelle aree interne ed esterne all'insediamento (rete ecologica urbana, integrazione	<ul style="list-style-type: none"> L'incremento e valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi può essere realizzata tramite una progettazione funzionale alla promozione e tutela degli ambiti di visualità e panoramicità (PTCP, art. 13.11) 	<p>Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità</p> <p>Art. 48 – Disciplina delle Invarianti Strutturali</p>	

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		costruito-natura)		
		A7 - Rifunionalizzazione delle aree di Piazza Italia e delle attrezzature termali, anche attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l'identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano	<ul style="list-style-type: none"> Nell'ambito della rifunionalizzazione dell'area di Piazza Italia, bisogna adottare strategie di tutela quali/quantitativa delle risorse idrotermali e verificare l'integrità delle reti di approvvigionamento idrico e fognarie (PTCP, art. 10.1.1) I PS devono individuare le aree di salvaguardia delle opere di captazione idrica destinate al consumo umano e termale secondo quanto stabilito dal DLgs 152/2006; se le aree così individuate interessano più comuni, ognuno di esse deve recepire il regime di tutela. Alla salvaguardia di tali ambiti va applicata la disciplina di cui all'art. 10.1.2. (PTCP, art. 10.1.5) Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (PTCP, art. 10.6.2) 	<p>Art. 48, co. 1.7- Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale</p> <p>Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</p>
		A8 - Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente	<ul style="list-style-type: none"> Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (PTCP, art. 10.6.2) La riqualificazione energetico-prestazionale del patrimonio edilizio esistente, può realizzarsi anche tramite la copertura degli edifici tramite pannelli fotovoltaici (PTCP, art. 13.22) 	<p>Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</p>
		A9 - Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale	<ul style="list-style-type: none"> Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali devono contenere il riconoscimento delle fragilità e dei valori paesaggistici puntuali delle pertinenze e del bene, nonché le fragilità e i valori paesaggistici dell'insieme territoriale (PTCP, art. 13.14) 	<p>Art. 32 – Territorio Rurale</p> <p>Art. 19 – Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale</p>

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
	B - Miglioramento della qualità della mobilità	B1 - Riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale	<ul style="list-style-type: none"> La progettazione di nuove infrastrutture per la mobilità deve essere accompagnata da specifici elaborati relativi all'impatto acustico. (PTCP, art. 11.4.6) 	Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità
		B2 - Adeguare il collegamento viario a monte dell'insediamento anche attraverso l'eventuale individuazione di un corridoio infrastrutturale che colleghi le viabilità esistenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche	<ul style="list-style-type: none"> Per ogni intervento previsto dagli strumenti di pianificazione, le visualità e le percezioni dalle viabilità, devono essere considerate componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio (PTCP, art. 13.10) 	Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità Art. 48 – Disciplina delle Invarianti Strutturali
		B3 - Individuazione e potenziamento di una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di fruizione per i residenti ed i visitatori		Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità
Sostenibilità economica	C - Diversificazione e del sistema produttivo	C1 - Differenziazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti con incentivazione di	<ul style="list-style-type: none"> Per i centri storici il PTCP orienta verso azioni in grado di garantire la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici (PTCP, art. 13.9) 	Art. 20 – Nucleo consolidato di antica formazione

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		attività di servizio e di terziario avanzato (settori tecnologici e di ricerca, sanitario, culturale, ecc..)		
		C2 - Promozione di una strategia di "place-branding" che, oltre a rilanciare l'immagine salutistica-termale della città, valorizzi la capacità di attrazione del territorio comunale quale polo di servizi e nuove funzioni (culturali, scientifiche, sanitarie e di ricerca, ambientali, ecc.), anche in relazione alle dinamiche di area vasta	<ul style="list-style-type: none"> Una delle strategie attuabili per aumentare la capacità di attrazione del territorio comunale, può essere quella di inserire attività sportive, quali il golf, in ambito rurale (PTCP, art. 13.28) 	<p><i>Art. 31 – Servizi ed attrezzature a carattere privato</i></p> <p><i>Allegato I NTA</i></p> <p><i>Schede Norma</i></p> <p><i>b.1, b.2, b.3, d.1, d.2, d.3</i></p>
	D - Diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica	D1 - Riqualficazione del settore ricettivo-alberghiero anche con strategie di riconversione controllata delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualficazione dell'organismo		

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		urbano		
		D2 -Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio		
Sostenibilità ambientale	E - Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole favorendo, ove compatibile, le modalità di "filiera corta"	E1 - Sostegno all'agricoltura multifunzionale, dando agli agricoltori la possibilità di svolgere funzioni non strettamente agricole ma compatibili con l'agricoltura e soprattutto legate al territorio (es. cure per il corpo, trattamenti benessere) e ai prodotti del territorio (es. al vino)	<ul style="list-style-type: none"> Il PTCP stabilisce quali sono le attività connesse e compatibili con quella agricole in modo da regolamentare il settore mantenendo un'elevata tutela dell'ambito rurale (PTCP, art. 14.2) 	Art. 32 – Territorio Rurale
		E2 - Sostegno a chi, nel praticare l'agricoltura a qualunque titolo, si impegna a recuperare	<ul style="list-style-type: none"> Le prescrizioni per la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, e l'ammissibilità delle attività agricole esercitate dall'uomo, sono condizionate dalla garanzia della sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio rurale. (PTCP, art. 14.2) 	Art. 43 – Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		componenti del territorio e del paesaggio es: dimensione sostenibile dei campi, viabilità storica o di collegamento con percorsi turistici, ecc.		Art. 44 - Prescrizioni <i>per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale</i>
		E3 - Tutela e valorizzazione dei siti di interesse storico-archeologico attraverso la programmazione di Parchi e percorsi tematici		
		E4 - Incentivazione agli imprenditori agricoli che svolgono attività sociali o di educazione ambientale o alimentare, anche permettendo la realizzazione di spazi necessari per lo svolgimento di tali attività	<ul style="list-style-type: none"> La riconversione di infrastrutture dismesse o sottoutilizzate può essere sfruttata ai fini promossi dall'azione del PS limitando il consumo di suolo e di risorse altrimenti necessario per realizzare nuovi spazi dedicati (PTCP, art. 12.1) 	Art. 41 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola
		E5 - Promozione di strategie per la tutela del territorio, degli equilibri idrogeologici e degli assetti paesaggistici storicizzati	<ul style="list-style-type: none"> La tutela del territorio da un punto di vista idrogeologico, deve considerare la necessità di contenere, entro limiti stabiliti caso per caso, l'emungimento di acqua delle falde e la captazione dalle sorgenti (PTCP, art. 10.1) Oltre agli aspetti quantitativi delle risorse idriche e idrotermali, è necessario tutelarne anche le caratteristiche qualitative (PTCP, art. 10.1.1) I PS devono individuare le aree di salvaguardia delle opere di captazione idrica destinate al consumo umano e termale secondo quanto stabilito dal DLgs 152/2006; se le aree così individuate interessano più 	Art. 42 - Disciplina dell'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
			<p>comuni, ognuno di esse deve recepire il regime di tutela. Alla salvaguardia di tali ambiti va applicata la disciplina di cui all'art. 10.1.2. (PTCP, art. 10.1.5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per gli ambiti caratterizzati da localizzazione incoerente al contesto paesaggistico e rurale il PTCP promuove la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale rilocalizzazione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica (PTCP, art. 12.1) • Il PTCP punta a diffondere pratiche agricole che esercitino anche funzioni attive per la salvaguardia da fenomeni di frana, smottamento, alluvione, ristagno, esondazione (PTCP, art. 14.2) • Nel territorio rurale la conservazione degli edifici e manufatti di interesse testimoniale o di valore storico prevale per la determinazione degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili (PTCP, art. 14.3) 	<p>Art. 43 – Buone</p> <p><i>pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica</i></p> <p>Art. 44 - Prescrizioni</p> <p><i>per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale</i></p> <p>Art. 48, co. 1.7- Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale</p> <p>Art. 19 – Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale</p>
	F - Tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica	F1 - Individuazione di modalità di tutela e definizione delle attività e delle forme di fruizione compatibili nelle aree protette e nei siti di interesse comunitario (Pietraporciana,		

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		Lucciolabella)		
	G - Tutela della porzione di territorio rurale intorno al centro storico	G1 - Individuazione di interventi sostenibili con il mantenimento della porzione di paesaggio intorno al centro storico. Quest'ultima assume significato di invariante in relazione alla sua funzione di tutela dell'immagine paesaggistica di Chianciano	<ul style="list-style-type: none"> • L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesistica del presente piano e della tutela della bio-diversità. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico (PTCP, art. 10.3) • Secondo quanto stabilito dal PTCP, è da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di pertinenza dei centri e degli aggregati (PTCP, art. 13.20) • Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio, in coerenza con le Leggi e regolamenti regionali vigenti, escludono di norma i siti con beni paesaggistici e culturali per la localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, qualora se ne riconosca l'incompatibilità con le esigenze di tutela e vi ammettono, invece, unicamente soluzioni per il soddisfacimento dei consumi (PTCP, art. 13.22) • I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio (PTCP, art. 13.11) 	<p>Art. 45 – Disciplina degli aspetti paesaggistici</p> <p>Art. 46 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04</p>
	H - Incentivazione delle energie rinnovabili	H1 - Definizione di strategie per la riqualificazione energetica ed ambientale e del patrimonio costruito	<ul style="list-style-type: none"> • L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesistica del presente piano e della tutela della bio-diversità. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico (PTCP, art. 10.3) 	<p>Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</p>

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME			Raccomandazioni per le attività di pianificazione	Disciplina di P.O.
VI GENERA LI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI		
		H2 - Definizione di regole per la progettazione sostenibile di nuovi insediamenti ed infrastrutture	<ul style="list-style-type: none"> • Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio, in coerenza con le Leggi e regolamenti regionali vigenti, escludono di norma i siti con beni paesaggistici e culturali per la localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, qualora se ne riconosca l'incompatibilità con le esigenze di tutela e vi ammettono, invece, unicamente soluzioni per il soddisfacimento dei consumi (PTCP, art. 13.22) • Nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola limitando è limitata la collocazione di nuove espansioni urbane, di insediamenti industriali od artigianali e di infrastrutture e di nuova edificazione ad uso ricettivo (PTCP, art. 14.3) 	<p>Art. 45 – Disciplina degli aspetti paesaggistici</p> <p>Art. 46 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04</p>
		H3 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione di energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale	<ul style="list-style-type: none"> • Secondo quanto riportato del PTCP, bisogna evirare la realizzazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità (PTCP, art. 13.20) • Gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio, in coerenza con le Leggi e regolamenti regionali vigenti, escludono di norma i siti con beni paesaggistici e culturali per la localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, qualora se ne riconosca l'incompatibilità con le esigenze di tutela e vi ammettono, invece, unicamente soluzioni per il soddisfacimento dei consumi (PTCP, art. 13.22) • Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse (PTCP, art. 14.3) 	<p>Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</p> <p>Art. 45 – Disciplina degli aspetti paesaggistici</p> <p>Art. 46 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04</p> <p>Art. 32 – Territorio Rurale</p>

In adempimento alle disposizioni di cui all'art. 13.14 del PTCP (***Pertinenze dei Beni Storici Architettonici***), il Piano Operativo recepisce nella Tav. 1 le aree di pertinenza individuate dal PTCP 2000 e le integra di ulteriori aree ad esse assimilate derivanti dalla formazione del Quadro Conoscitivo di P.S.; la disciplina di tali aree è definita nell'art. 44 comma 4 delle NTA del Piano Operativo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13.14 del PTCP.

3. Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Ai sensi dell'art. 95 co5 lettera a), le previsioni del PO sono supportate dalla ricognizione in riferimento alla tutela e alla disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione art. 92 co 3 lettera e), in riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici.

Il Rapporto Ambientale contiene la ricognizione relativa al PIT Paesaggistico della Regione Toscana che colloca il Comune di Chianciano Terme all'interno dell' 15 - *Piana di Arezzo e Val di Chiana*. Nella scheda relativa si legge che dal punto di vista visivo l'ambito offre una notevole e strutturata associazione di paesaggi di pianura, collinari e montani, che si articola lungo l'intero asse delle depressioni e nei loro rapporti con i rilievi. Si tratta di uno dei paesaggi più aperti della Toscana, con visuali fortemente influenzate dalle asimmetrie dei rilievi e posizioni di grande dominanza percettiva. Il territorio dell'ambito si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana, a sviluppo nord-sud, con bassi rilievi collinari pliocenici in esso frammentati. Tale sistema si caratterizza per una estesa matrice agricola intensiva con monocoltura cerealicola prevalente, per il denso reticolo idrografico e per gli interessi processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione nella sua porzione più settentrionale.

Gli estesi sistemi collinari e alto-collinari della parte meridionale di Chianciano Terme ospitano mosaici di ambienti agricoli e aree forestali collinari da cui emergono i rilievi calcarei del Monte Cetona e di Pietraporciana, con importanti ambienti forestali mesofili e relittuali habitat prativi e rupestri. Gli ecosistemi forestali costituiscono la componente caratteristica dei rilievi che fanno da corona alla vasta pianura alluvionale della Val di Chiana, con la netta prevalenza dei boschi di latifoglie termofile (cerrete e querceti di roverella), ma anche con importanti presenze di boschi mesofili montani o planiziali.

Il paesaggio agricolo della Val di Chiana si caratterizza per la presenza di vaste pianure alluvionali interessate da coltivazioni intensive di seminativi e colture arboree (in particolare frutteti specializzati), da versanti collinari a dominanza di seminativi e vigneti e da una tipica fascia collinare e pedemontana con olivi terrazzati.

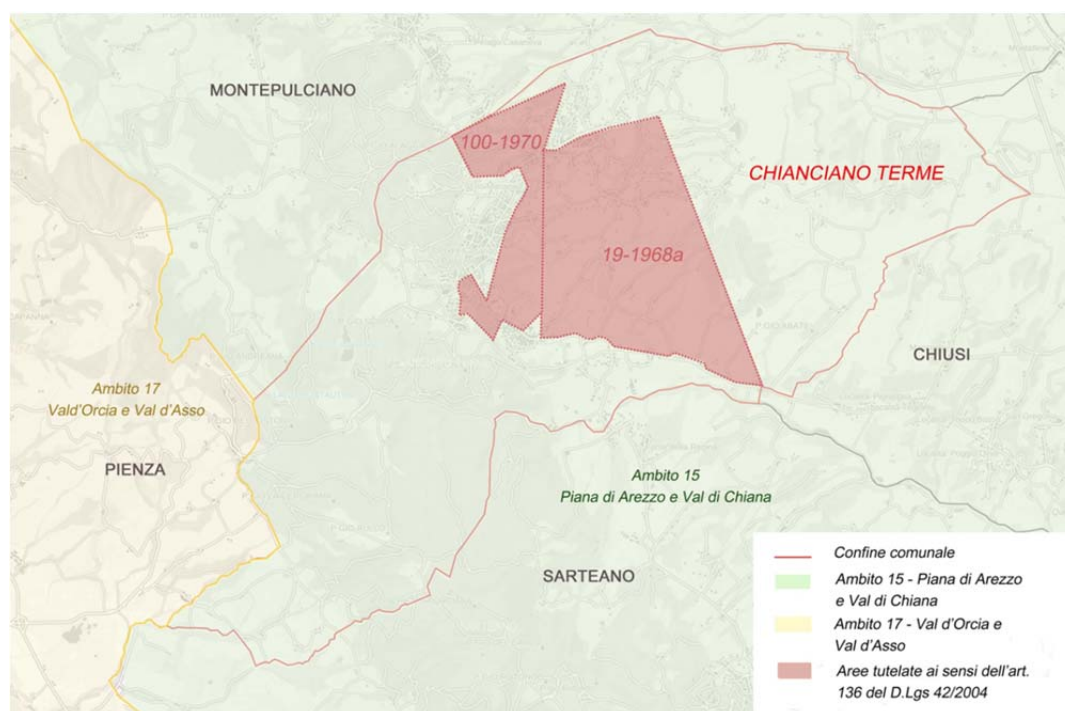
Aree sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, nel Comune di Chianciano Terme sono presenti due aree tutelate denominati "Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante" e "Zona collinare del comune di Chianciano Terme".

Ai sensi dell'art. 142, invece, nel territorio comunale di Chianciano Terme si ritrovano le seguenti aree tutelate:

- Territori ricoperti da foreste e boschi;
- Territori contermini ai laghi;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua;

Figura 32. Cartografia identificativa delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004



Il Piano Operativo, per quanto di competenza, **recepisce** il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

- la disciplina relativa alle invarianti strutturali**, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana"**, comprendete obiettivi di qualità e direttive;

c. **la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati**, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

In particolare:

1. INVARIANTI STRUTTURALI

1.1 - Invariante Strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" (Art. 7 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 7, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali" sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti), al Titolo V (Disciplina degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi del territorio) ed al Titolo VI (Tutela dell'integrità fisica del territorio) della NTA del P.O.

1.2 - Invariante Strutturale "I caratteri eco sistemici del paesaggio" (Art. 8 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 8, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali" con la disciplina di cui al Titolo IV (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti), al Titolo V (Disciplina degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi del territorio) ed al Titolo VI (Tutela dell'integrità fisica del territorio) della NTA del P.O.

1.3 - Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" (Art. 9 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 9, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali" sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti), al Titolo V (Disciplina degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi del territorio) ed al Titolo VI (Tutela dell'integrità fisica del territorio) della NTA del P.O.

In particolare, in applicazione dell'Art. 10 e dell'Art. 12 comma 3 della Disciplina di Piano:

- 1.3.1 Le previsioni e la disciplina del P.O. relativamente ai centri ed ai nuclei storici di cui agli artt. 17, 20 ed agli allegati III e IV della NTA, e alla Tav. 4 di PO sono coerenti con le disposizioni di cui all'art. 10 della Disciplina di Piano.
- 1.3.2 Le previsioni e la disciplina del P.O. relativamente ai Sistemi funzionali delle Infrastrutture e degli Insediamenti Urbani sono coerenti con le seguenti indicazioni relative al Morfotipo 1.5 – Arezzo e Val di Chiana: nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
- l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
 - ulteriori frammentazioni del territorio agricolo da essi derivanti.
 - ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano).
 - valorizzare e recuperare le strutture termali di origine storica poste nelle località di Chianciano Terme, Montepulciano, Sant'Albino, San Casciano dei Bagni e garantire azioni volte alla stabilità delle risorse geotermali;
- 1.3.3 Le previsioni e la disciplina del P.O. relativamente ai Sistemi funzionali delle Infrastrutture e degli Insediamenti Urbani sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR3 "Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali":
- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale
 - Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
 - Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
 - Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
 - Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere
- 1.3.4 Le previsioni e la disciplina del P.O. relativamente ai Sistemi funzionali delle Infrastrutture e degli Insediamenti Urbani sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR6 "Tessuto a tipologie miste":
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
 - Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
 - Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
 - Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
 - Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività
 - Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
 - Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- 1.3.5 Le previsioni e la disciplina del P.O. relativamente ai Sistemi funzionali delle Infrastrutture e degli Insediamenti Urbani sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR7 "Tessuto sfrangiato di margine":

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Riqualficare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo anche per le edificazioni stradali esistenti il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade.
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di mitigazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

1.4 - Invariante Strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" (Art. 11 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 11, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali" sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti), al Titolo V (Disciplina degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi del territorio) ed al Titolo VI (Tutela dell'integrità fisica del territorio) della NTA del P.O.

2. AMBITO DI PAESAGGIO N. 15 "PIANA D'AREZZO E VAL DI CHIANA"

Gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella Sezione 6.1 - Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n. 15, sono recepite dalla disciplina del P.O., con particolare riferimento a:

2.1 Obiettivo 1 - Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

Direttiva 1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualficare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Direttiva 1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualficazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

Direttiva 1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.2 Obiettivo 2 - Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttiva 2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Direttiva 2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

Direttiva 2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

Direttiva 2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

2.3 Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttiva 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione. In particolare tutelare: i castelli e le fortificazioni, i borghi storici collinari, i parchi e giardini storici, il sistema delle ville-fattoria; la rete delle pievi di crinale;

Direttiva 3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storicoculturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico;

Direttiva 3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

Direttiva 3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi, alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati pianiziali o collinari.

3. BENI PAESAGGISTICI

3.1 Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice (Elaborato 8B del Piano)

3.1.1 La Variante al RU recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli:

- Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

In particolare, nella disciplina di cui all'art. 47 delle NTA del P.O. sono recepite le seguenti disposizioni:

Art. 70 comma 3 - Territori contermini ai laghi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori eco sistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 70 comma 4 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - 2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
 - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
 - 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
 - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
 - impianti per la produzione di energia;
 - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 70 comma 5 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

3.2 Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT – Sezione 4 – Disciplina d'uso

Figura 32. Cartografia identificativa delle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di paesaggio	Tipologia			
								Art. 136 D. Lgs. 42/04			
9052111	90519	9052111_ID	D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968a	SI	Chianciano Terme	571,6772	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione	Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente . <i>(Il presente decreto è stato rettificato, nella definizione di un tratto del perimetro, con D.M. 21/11/1995 G.U. 102 del 1996)</i>										
motivazione	(...) la zona formata dall'antico nucleo caratteristico di Chianciano ed area adiacente fino alla strada statale 146 costituisce un complesso di assoluta ed inscindibile unitarietà e di grande bellezza non solo per la spontanea concordanza e fusione degli aspetti naturali con l'opera dell'uomo, ma anche per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode lungo la suddetta statale 146										

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D'USO (art. 143 c. 1 lett. B, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	RIFERIMENTO DISCIPLINA DI PIANO OPERATIVO (dove non specificato si rinvia comunque alla disciplina degli aspetti paesaggistici di cui agli art. 45 e 46 delle NTA)

<p>1 - Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale 	<p>1.a.1. Tutelare la configurazione geomorfologica del territorio preservando e valorizzando le emergenze naturali di interesse paesaggistico.</p>	<p>1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a individuare misure di contenimento del dissesto idrogeologico al fine di preservare la naturale conformazione dell'area.</p>		<p>Artt. 62 e 63</p>
<p>2 – Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000) 	<p>2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali.</p> <p>2.a.2. Tutelare le aree boschive ed aumentare i livelli di qualità e maturità della matrice forestale.</p> <p>2.a.3. Tutelare la vegetazione igrofila ripariale e dell'integrità degli ecosistemi torrentizi e fluviali.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed esteticoperceptivo; - incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi tradizionali; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>	<p>Art. 43.6</p> <hr/> <p>Art. 43.1.3</p>

		<p>naturalistico del paesaggio agrario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - definire soglie di trasformabilità dei prati pascolo e seminativi in impianti specializzati al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi; - evitare interventi in grado di aumentare i livelli di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio agricolo. 		
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.1. Tutelare il centro murato di Chianciano e l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Chianciano e il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di Chianciano nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - individuare zone di compromissione relative ad integrazioni ed espansioni 	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Chianciano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi, evitando la mimesi e i "falsi storici"; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico ; - in presenza di parchi, di giardini storici o di 	<p>Art. 46co2, nonché Artt.20 e 42</p>

	<p>l'immagine della città storica di Chianciano nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva; - individuare i coni e i bersagli visivi che si aprono da e verso la città storica, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio apprezzabili dal centro murato dalla viabilità e dai punti di belvedere. <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - conservare, salvaguardare e recuperare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi (orti, giardini e spazi aperti) ad essa connessi; - orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal 	<p>particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo; - sia conservato lo skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro/nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p>	
--	--	--	--	--

		<p>paesaggio contermine;</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - limitare, gli interventi che comportano occupazione di suolo, orientando quelli ammissibili, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta 	<ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 		
	<p>3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (pievi, abbazie, castelli, edifici</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza,</p>	<p>3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p>	

	<p>specialistici,..... ecc), l'edilizia rurale.</p>	<p>provvedono a:</p> <p>3.b.3. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo. 	<ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la consuetudine edilizia dei luoghi e con i caratteri storici/originali del medesimo. - in presenza di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico 	
	<p>3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni</p>	<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per 	<p>Art.46</p>

		<p>vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, la qualità estetico-percettiva, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storicotradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	<p>la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato 	
--	--	--	--	--

			con installazioni di natura varia.	
	<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da oliveti terrazzati, residui coltivi storici (relitti di coltura promiscua) e quelli disposti secondo le giaciture tradizionali, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di Chianciano</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. - Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio 	<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <p>garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provocano l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; <p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenti sono ammessi a</p>	Art.46 co2

		<p>agrario di impianto tradizionale).</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere le isole di coltivo, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco. - Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico. <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare 	<p>condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni fisiche, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; <p>3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere</p>	
--	--	---	--	--

		<p>riferimento alle superfici ad oliveto;</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - mantenere e/o incentivare le isole di coltivi, i pascoli, i prati e i pascoli arborati non assimilabili a bosco; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici storici, assicurandone la compatibilità con le forme del riuso. 	<p>residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti</p>	
--	--	--	--	--

			temporanei in volumetrie edificate.	
<p>4 - Elementi della percezione</p> <p>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo di Chianciano nonché gli scenari da esso percepiti e le visuali panoramiche che traggono tale insediamento.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso il centro storico di Chianciano dalla rete viaria e in particolare dalla strada statale N. 146 di Chianciano.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere:</p> <p>- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico percettivo;</p> <p>- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti all'interno del centro storico e lungo il sistema viario con particolare riferimento alla strada statale N. 146.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p>- salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <p>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Chianciano e il paesaggio circostante.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	

		<p>rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali - ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di 		
--	--	--	--	--

		mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.		
--	--	---	--	--

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Riconoscione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di paesaggio	Tipologia			
								Art. 136 D. Lgs. 42/04			
9052005	90380	9052005_ID	D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970	SI	Chianciano Terme	173,34	15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	a	b	c	d
denominazione	<i>Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme(il presente decreto è stato rettificato con D.M. 21/11/1995)</i>										
motivazione	(...) la zona ha notevole interesse pubblico perché costituisce una località di non comune bellezza per i suoi alti valori naturali ed ambientali, per la particolare concordanza raggiunta tra l'intervento dell'opera dell'uomo e l'aspetto naturale dovuto soprattutto al piacevole aspetto delle zone verdi, nonché per costituire una serie di quadri panoramici di grande notorietà e di singolare varietà e bellezza godibili da innumerevoli punti di vista accessibili al pubblico.										

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D'USO (art. 143 c. 1 lett. B, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni	RIFERIMENTO DISCIPLINA DI PIANO OPERATIVO (dove non specificato si rinvia comunque alla disciplina degli aspetti paesaggistici di cui agli art. 45 e 46 delle NTA)
1 - Struttura idrogeomorfologica – Geomorfologia – Idrografia naturale	1.a.1. Conservare i caratteri morfologici dei rilievi collinari e dei fondovalle favorendo interventi di conservazione e di	1.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste	Art. 46 co2

<p>– Idrografia artificiale</p>	<p>protezione dal dissesto idrogeologico.</p>	<p>definire strategie, misure e regole volte a tutelare i caratteri morfologici dei rilievi collinari e dei fondovalle, mantenendone i caratteri morfologici, anche attraverso la sua messa in sicurezza.</p>	<p>peculiarità geologiche.</p>	
	<p>1.a.2. Tutelare i corsi d'acqua, i torrenti, le sorgenti termali, il sistema dei canali e degli scoli, le aree di pertinenza evitando l'impovertimento della vegetazione ripariale.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati; - le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto , e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua, nonché manufatti di valore storico. <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire , nella programmazione degli interventi di manutenzione e adeguamento, la conservazione dei caratteri paesaggistici propri del sistema idrologico; - incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce ripariali e la realizzazione di fasce tampone lungo il reticolo idrografico minore in ambito agricolo; - tutelare la persistenza delle sorgenti 	<p>1.c.2. Gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetica percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p>	<p>Art. 46 co2</p>

		termali nonché delle aree contigue al fine di garantirne la conservazione e preservarne il valore geologico e paesaggistico.		
<p>2 – Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> – Componenti naturalistiche – Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000) 	<p>2.a.1. Tutelare e mantenere le aree agricole e le aree forestali periurbane.</p> <p>2.a.2. Limitare i processi di urbanizzazione e di frammentazione del paesaggio agricolo e forestale perturbano.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconoscere le aree di territorio agricolo e forestale perturbano che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche; - riconoscere e tutelare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); - riconoscere e tutelare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione; - riconoscere le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse. <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individuare soglie di trasformabilità 	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.2. Divieto di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale dei giardini e parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie.</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p>	Art. 46 co2

		<p>dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione e di sviluppo infrastrutturale; - incentivare il mantenimento/recupero degli agro ecosistemi; - attivare incentivi ed azioni per il mantenimento dei parchi e giardini storici; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse e fitopatologie. 		
<p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario 	<p>3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico comprendente impianti termali di età romana in località Mezzomiglio</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza; - tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni 		

		archeologici al fine di preservarne		
	<p>3.a.2. Tutelare e valorizzare il patrimonio costituito dagli importanti stabilimenti termali di origine storica di Chianciano: Parco di Fucoli, stabilimento e Parco dell'Acqua Santa, sorgente di Sant'Elena, e il loro intorno territoriale.</p> <p>3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario ivi comprese le strutture termali di origine storica nonché i loro caratteri morfologici, tipologici, architettonici; - il sistema delle relazioni tra insediamenti, viabilità di impianto storico e territorio aperto. <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari; - assicurare il mantenimento delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra case coloniche, viabilità storica e campagna; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, forme del riuso e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione 	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico è prescritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi. 	<p>Art.48, 46 co2</p> <p>Schde B Allegato I NTA</p> <p>Art.32, 40, 42,43</p>

		di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale, dei caratteri storico-architettonici-tipologici degli edifici .		
	<p>3.a.4. Tutelare l'intorno territoriale adiacente al centro abitato, di Chianciano Terme, caratterizzato da alti valori naturali ed ambientali, per la particolare concordanza raggiunta tra l'intervento dell'opera dell'uomo e l'aspetto naturale delle zone verdi.</p> <p>3.a.5. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - individuare zone di compromissione relative ad espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio rurale circostante. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di nuova edificazione incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; 	<p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - le nuove aree di sosta e parcheggio, 	<p>Art. 42, 46 co2</p> <p>Art.32, 40, 42,43</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi tuttora distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con il nucleo storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali verso il centro storico di Chianciano, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti, contrastando altresì interventi edilizi che possono ostacolare la fruizione visiva; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati. 	<p>elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</p> <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</p>	
--	--	--	--	--

	<p>3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica e rurale come permanenza dei tracciati a servizio dei poderi che si trovavano all'interno dell'area, nonché la rete sentieristica.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.6. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato,...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc.; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri; - sia garantita la conservazione di tutti i percorsi storici, evitandone la privatizzazione. 	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	<p>Art. 46 co2</p>
--	--	---	---	---------------------------

	<p>3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario che lambisce il centro di Chianciano Terme caratterizzato, nella zona settentrionale compresa tra Convento e Podere Il Pino, da una dominanza di oliveti specializzati in associazione a seminativi semplici a maglia agraria semplificata, e da associazioni colturali miste, tra seminativi, oliveti e piccoli vigneti al centro dell'area sottoposta a vincolo.</p> <p>3.a.8. Tutelare il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.a.9. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore estetico percettivo conferito dal buon livello di corredo vegetazionale dei coltivi.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.8. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi,...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <p>3.b.9. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali; 	<p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. <p>3.c.6. Per gli interventi sugli edifici agricoli di valore storico e architettonico gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, 	<p>Art. 46 co2, 36</p>
--	--	--	---	-------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> - le zone compromesse relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto rurale; - il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico. <p>3.b.10. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva 	<p>coerenti e compatibili con quelle originali;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà tipologica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e 	
--	--	--	---	--

		<p>tra insediamento (in particolare le case coloniche) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento.</p>	<p>limitando gli interventi di sbancamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo di Chianciano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p> <p>4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la SS N° 146 e dalla strada bianca che dalla strada statale scende a</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati e le 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso.</p> <p>4.c.2. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>Art. 46 co2</p> <p>Art. 62.2.9</p> <p>13.2</p>

	<p>Podere i Vepri per risalire verso il centro storico di Chianciano.</p>	<p>visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e assicurando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche, ...); - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non 		
--	---	--	--	--

		<p>introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</p> <p>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.</p>		
--	--	---	--	--

4. ENERGIE RINNOVABILI

4.1 Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Il P.O. recepisce integralmente nella propria disciplina le prescrizioni di cui all'Allegato 1a, con particolare riferimento agli artt. 17 e 30

4.2 Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Il P.O. recepisce integralmente nella propria disciplina le prescrizioni di cui all'Allegato 1b, con particolare riferimento agli artt. 17 e 30

Appendice – Approvazione

Relazione Tecnica

A seguito della adozione del Piano Operativo avvenuta con D.C.C. n. 68 del 10/12/15, sono presentate entro il termine stabilito complessivamente **142 osservazioni**, di cui:

- n. 1 osservazione del Consiglio Comunale (Del C.C. n. 11 del 3.03.2016)
- n. 3 osservazioni degli Uffici tecnici comunali
- n. 3 osservazioni da parte degli Enti preposti (Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, Regione Toscana, Provincia di Siena)
- n. 135 osservazioni pervenute da parte di privati cittadini ed associazioni (di cui 7 duplicati di osservazioni già presentate e una assunta come contributo VAS)

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni pervenute, predisponendo una tabella generale di sintesi e la localizzazione cartografica nella tavola di PO adottato (*Quadro di insieme delle previsioni – Individuazione delle osservazioni-1:10.000*).

Per quanto riguarda le **osservazioni pervenute da parte di Enti**, si evidenzia che:

- la Regione Toscana attraverso il *Settore Pianificazione del Territorio* ha espresso rilievi e richiesto chiarimenti relativamente: alla coerenza del *perimetro del territorio urbanizzato* individuato dal PO rispetto alla L.R. 65/14; ai criteri utilizzati per il dimensionamento del Piano Operativo con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione urbana; alla completezza delle Schede Norma relative ai comparti F1 Pereta e F2 Case Monti rispetto alla disciplina del PIT-PPR vigente. Analoghi rilievi sono stati effettuati dal *Settore tutela riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio*.
- la Provincia di Siena attraverso il Settore Servizi Tecnici – Pianificazione del Territorio ha richiesto chiarimenti circa i criteri e di parametri utilizzati per il dimensionamento di PO, nonché relativi alle previsioni contenute nelle Schede Norma. Sono state presentate inoltre osservazioni sulla disciplina specifica per le aree di pertinenza dei BSA del PTCP, anche a seguito dell'esito della commissione provinciale sui BSA tenutasi il 26.02.2016.
- la Soprintendenza alle Belle Arti e al Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo richiede che siano verificate in maniera puntuale le disposizioni di cui al PIT-PPR, ed in particolare sia redatta apposita cartografia con aree vincolate e interventi ivi previsti con indicazione schede di riferimento, e siano implementate le Schede norma con individuazione di quelle relative a beni paesaggistici, foto aerea, indicazione delle aree oggetto di intervento edilizio e relative motivazioni, altezze massime, verifica di coerenza con le schede del PIT.

I temi sollevati sono stati approfonditi e discussi in occasione di specifici incontri svolti tra l'Amministrazione Comunale e le strutture tecniche Regionali, Provinciali e della competente Soprintendenza, ed hanno determinato integrazioni e modifiche agli elaborati del PO adottato, con particolare riferimento alle Schede Norma di cui all'Allegato I che sono state dettagliate ed integrate relativamente agli orientamenti progettuali, ai criteri di valutazione paesaggistica degli interventi, alle relativa modalità di attuazione.

Si rinvia allo specifico Allegato alla Del. C.C. n. 43 del 7.07.2016 per la controdeduzione puntuale alle osservazioni inviate dagli Enti, con indicazione delle modifiche apportate agli elaborati di PO.

I **contributi** pervenuti da parte di Enti sono stati recepiti in quanto relativi ad indicazioni ed apporti di carattere generale che non comportano modifiche significative allo strumento adottato.

Per quanto riguarda il Contributo al procedimento di VAS del Settore Valutazione della Regione Toscana (prot. 3353 del 8.03.2016) si rinvia alla specifica nota dell'Autorità Competente.

Nelle **osservazioni degli Uffici Tecnici comunali** (Servizio Urbanistica e Lavori Pubblici), a cui si rimanda per lettura integrale, si rileva:

- a) l'opportunità di inserire modifiche e aggiornamenti alla cartografia
- b) l'opportunità di inserire modifiche e aggiornamenti modifiche alle NTA agli Allegati.

Tali rilievi sono improntati all'interesse pubblico ed al miglioramento tecnico dell'atto adottato, nonché valutati coerenti e compatibili con gli obiettivi dello strumento adottato, per cui sono ritenuti in prevalenza accoglibili.

Anche il **Consiglio Comunale**, con Del. N. 11 del 3.03.2016, ha presentato un'osservazione al Piano Operativo adottato, con la quale esprime formalmente la propria volontà di: 1) ampliare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'*Ambito interagente con il tessuto insediativo per la qualificazione dell'immagine urbana e gli standard* di cui all'art. 25 delle NTA, equiparandole a quelle previste per le zone agricole; prevedere inoltre la possibilità in detti ambiti di trasferire volumi da rigenerazione urbana in funzione del loro valore strategico ai fini della riqualificazione urbana; 2) modificare la disciplina del territorio rurale relativamente agli artt. 38, 41 e 42, rivedendo in senso meno restrittivo i parametri e le condizioni per la realizzazione di annessi agricoli amatoriali ed introducendo specificazioni relativamente ai casi in cui è possibile il mutamento di destinazione d'uso da annesso a residenza.

Preso atto della volontà espressa dal Consiglio Comunale, dette osservazioni sono state parzialmente accolte per quanto coerenti con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del territorio definiti dal PS e dal PO, rinviando allo specifico allegato alla Delibera di controdeduzioni, con indicazione delle modifiche apportate agli elaborati di PO.

Per quanto riguarda le **osservazioni presentate da soggetti privati** (cittadini, imprese ed associazioni), alla base del lavoro di valutazione sono stati posti alcuni ***criteri generali***, quali:

- 1) La coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità del Piano Operativo, volto a disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti ed il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana in coerenza con il Piano Strutturale.

2) La coerenza con la LR 65/14 e le disposizioni transitorie a cui fare riferimento (artt.232 e 224).

4) La coerenza con la disciplina del *PIT con valenza di Piano Paesaggistico*.

5) L'interesse pubblico quale parametro di valutazione.

Sono state quindi esaminate le 133 osservazioni, predisponendo una tabella generale di sintesi e la localizzazione cartografica sulle tavole di PO adottato (*Quadro di insieme delle previsioni – Individuazione delle osservazioni*).

Per trasparenza di analisi e valutazione, le osservazioni sono state raggruppate per **argomenti omogenei (tipologie)**, rispetto ai quali in linea generale sono stati applicati analoghi criteri, con riferimento ai principi generali sopra richiamati.

In particolare, sono state individuate le seguenti tipologie (alcune osservazioni sono inserite in più tipologie in quanto affrontano diversi argomenti):

Territorio Urbanizzato:

(65 osservazioni)

1. Interventi su edifici in ambito urbano (15 osservazioni: nn. 5, 9, 10, 32, 45A, 47, 50, 55, 56B, 58, 68, 94, 96, 97, 112)
2. Disciplina delle destinazioni d'uso (6 osservazioni: nn. 36, 43, 56C, 87, 108, 110E)
3. Riqualificazione ed ampliamento strutture ricettive (12 osservazioni: nn. 13, 15, 20B, 25, 30*, 38*, 45D, 75, 77, 80, 82*, 101)
4. Cambio d'uso di strutture ricettive (7 osservazioni: nn. 1, 6, 7, 38*, 45B, 70, 109)
5. Servizi a carattere privato (7 osservazioni: nn. 2, 16, 26, 48, 49, 89*, 111)
6. Schede Norma Allegato I (6 osservazioni: nn. 44, 46, 53, 84, 95, 100)
7. Modifica cartografica (11 osservazioni: nn. 4, 28, 30*, 31, 37, 38*, 41, 72, 82*, 89*, 107)
8. Richiesta di edificazione residenziale (3 osservazioni: nn. 20A, 39, 42)
9. Ristrutturazione e cambio d'uso di annessi in ambito interagente art. 25 (3 osservazioni: nn. 12, 18A, 18D)

Territorio Rurale:

(49 osservazioni)

1. Attività non agricole in territorio rurale (8 osservazioni: nn. 11, 17, 20D, 56D, 65, 78, 83, 99)
2. Classificazione edifici in territorio rurale (10 osservazioni: nn. 14, 29, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 71*)
3. Ampliamento abitazioni in territorio rurale (4 osservazioni: 18B*, 23*, 110B, 110D)
4. Ristrutturazione e cambio d'uso di annessi in territorio rurale (15 osservazioni: 18E, 20E*, 24A, 24B, 24D*, 24E, 33, 45C*, 56A, 64, 71*, 93, 106, 110A, 110C)
5. Demolizione e accorpamento di annessi rurali (2 osservazioni: nn. 8, 54)
6. Autorimesse in territorio rurale (10 osservazioni: nn. 18B*, 18C, 18F, 20C, 20E*, 23*, 24C, 24D*, 24F, 45C*)
7. Annessi agricoli amatoriali (3 osservazioni: nn. 34, 35, 51)
8. Beni Storico Ambientali PTCP (3 osservazioni: nn. 40, 92, 102)

NTA (7 osservazioni: nn. 27, 67, 76, 79, 81, 86, 88)

Altro (6 osservazioni: nn. 19, 69, 73, 85, 91, 113)

NB le osservazioni contrassegnate con * sono state classificate all'interno di più tipologie

Le osservazioni relative al territorio urbanizzato sono prevalentemente rivolte alla precisazione ed al chiarimento dei contenuti normativi del PO, con particolare attenzione alle possibilità di riqualificazione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente (sia a destinazione residenziale, che turistico ricettiva), alla disciplina delle funzioni in ambito urbano, alla valorizzazione ed al potenziamento dei servizi termali, turistici e ludico ricreativi.

Un elemento significativo conseguente alle controdeduzioni è relativo alla **individuazione di ulteriori ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 56 del PO**, nei quali sarà possibile trasferire volumetrie degradate di proprietà pubblica e/o di interesse strategico per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e di servizio in grado di riconfigurare il margine urbano ed accelerare il processo di riqualificazione del tessuto esistente. Tali previsioni (Schede F2 e F3), individuate a seguito delle osservazioni n. 20A e 42 ed in coerenza con gli obiettivi tracciati dall'Amministrazione Comunale nella Del. C.C. n. 11 del 3.03.2016, comportano una **modesta ripermetrazione dell'ambito della riqualificazione e rigenerazione urbana** di cui alla Tav. 4 del P.S., nel rispetto dell'art. 13 comma 2 dello stesso P.S.

Si precisa al riguardo che l'articolo citato delle Norme di P.S. prevede che *"Nel rispetto delle disposizioni, di cui al Regolamento regionale 3/R 2007, gli ambiti e le direttrici, di cui al precedente comma 1, costituiscono riferimento per la definizione degli assetti territoriali nei successivi atti di governo del territorio, senza assumere tuttavia alcuna valenza conformativa della disciplina dei suoli e ferme restando le indicazioni di dimensionamento di cui all'art. 14 delle presenti Norme, che sono riferite ai Sistemi Funzionali ed all'UTOE nella loro interezza. In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere effettuate valutazioni di dettaglio volte all'individuazione a scala maggiore dell'effettiva delimitazione degli ambiti citati, che potranno comportare anche motivati adeguamenti del perimetro dell'UTOE e dei relativi sub-ambiti, nel rispetto di una soglia di variazione massima del 10% rispetto alla superficie complessiva degli stessi."*

Avvalendosi di questa flessibilità operativa, l'area di via della Vittoria interessata dal comparto F2 (interna al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14) viene pertanto ricompresa all'interno dell'ambito di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui alla Tav. 4 del P.S., dando atto che tale variazione è ampiamente contenuta nella soglia del 10% della superficie complessiva dell'ambito.

Nel territorio rurale le osservazioni riguardano prevalentemente i temi della ristrutturazione e dell'ampliamento del patrimonio edilizio esistente (con numerose richieste di riconversione residenziale di annessi e/o manufatti non utilizzati per l'agricoltura), dell'esercizio di attività non agricole in ambito rurale (attività produttive esistenti, attività turistiche e di servizio, sportive, ricovero animali, attività di vendita prodotti agroforestali, ecc.), della possibilità di realizzazione di annessi agricoli amatoriali nelle diverse zone del territorio.

In relazione a casi di degrado urbanistico documentati nelle osservazioni, in cui si richiede la ristrutturazione edilizia dell'esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso, sono state individuate specifiche zone di recupero nelle quali gli interventi di riqualificazione sono subordinati alla formazione di

Piani di Recupero nel rispetto delle indicazioni delle relative Schede Norma, anche al fine di una idonea riqualificazione delle pertinenze.

L'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni" allegato alla Del. C.C. n. 43 del 7.07.2016 individua puntualmente l'oggetto delle osservazioni, la proposta di controdeduzione e le relative motivazioni, le eventuali modifiche agli atti di PO conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle stesse.

A seguito dell'istruttoria descritta, risultano:

- n. 61 osservazioni accolte**
- n. 60 osservazioni parzialmente accolte**
- n. 1 osservazione non pertinente**
- n. 19 osservazioni non accolte**

Dal punto di vista degli effetti sullo strumento urbanistico comunale, l'accoglimento delle osservazioni sopra richiamate risulta conforme con il vigente PS e non apporta modifiche sostanziali rispetto al dimensionamento del PO adottato.

Si fa presente che per i **nuovi comparti di trasformazione** introdotti a seguito delle controdeduzioni approvate con Del. C.C. n. 43 del 7.07.2016 è stato effettuato, con esito positivo, il deposito delle indagini geologiche presso il Genio Civile. Alcune di queste previsioni (comparti F2 e F3) sono oggetto di **riadozione** in quanto possiedono contenuti innovativi rispetto agli elaborati posti in adozione.

Nella redazione delle Schede Norma modificate ed integrate a seguito delle osservazioni degli Enti e dei privati è stato tenuto conto degli aggiornamenti delle aree boscate ai fini del successivo procedimento di conformazione al PIT, fermo restando che tali aggiornamenti sono stati formalmente riconosciuti in sede di conferenza paesaggistica per la conformazione del Piano.

Successivamente all'approvazione delle controdeduzioni, si è svolta la procedura di adeguamento/conformazione della Variante al PIT si è svolta mediante la **Conferenza Paesaggistica** ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR.

Nell'ambito della Conferenza, tenutasi nei giorni 26 settembre 2016, 16 gennaio e 27 gennaio 2017, è stato stabilito di:

- Stralciare la previsione del parcheggio PP1 Porta San Giovanni in quanto in contrasto con la disciplina del DM GU 19/1968, in quanto impattante sulle visuali panoramiche;
- Ridimensionare la previsione del parcheggio PP2 Madonna della Rosa per motivi analoghi a quelli rilevati per il PP1, prevedendo una capienza massima di trenta posti auto ed una ubicazione dell'area, da collocarsi in una fascia perpendicolare alla viabilità esistente, il più possibile in adiacenza all'edificato esistente;
- Stralciare la previsione del Comparto F2 limitatamente all'area F2b, in quanto in contrasto con la Disciplina di Piano del PIT-PPR ed in particolare con le disposizioni dell'Allegato 8B, art. 12.3, lett. a1 e b2.

La Conferenza ha inoltre verificato senza rilievi la documentazione prodotta dall'Amministrazione Comunale relativa all'aggiornamento della cartografia ricognitiva dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004, acquisendola quale aggiornamento del quadro conoscitivo regionale.

Nell'ambito dei lavori della Conferenza la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto ed Arezzo ha richiesto specifici approfondimenti ed integrazioni documentali, inviate dall'Amministrazione comunale in data 17.11.2016. Relativamente all'ulteriore documentazione integrativa richiesta dalla Soprintendenza in data 2.12.2016, la Conferenza ha stabilito che la documentazione fotografica relativa alle zone interessate dagli interventi sia allegata alla Delibera di approvazione del PO, ai soli fini di completezza documentale; la Conferenza ha stabilito inoltre che la restante parte della documentazione richiesta in data 2.12.2016 (sezioni quotate ambientali e previsione di piano del verde) non debba essere prodotta in quanto non pertinente alla scala dello strumento urbanistico e/o già contenuta negli atti di PO. Si rimanda ai verbali di Conferenza per un maggior dettaglio in merito.

Ai sensi di legge, la seduta conclusiva della Conferenza, che vedrà la partecipazione degli organi ministeriali competenti, si terrà *dopo l'approvazione definitiva del Piano Operativo da parte del Consiglio Comunale* e verificherà la piena sussistenza dei presupposti per la conformazione al PIT-PPR delle previsioni che interessano beni paesaggistici tutelati per legge, e quindi il conseguente accesso alle procedure semplificate di cui al D.Lgs 42/04.

Al termine di detta procedura sarà possibile la pubblicazione sul BURT del Piano Operativo e la sua conseguente efficacia.

In conclusione, l'atto di **approvazione finale del Piano Operativo** dà conto:

- delle modifiche ed integrazioni apportate all'atto adottato a seguito delle controdeduzioni approvate con C.C. n. 43 del 7 luglio 2016;
- dell'esito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR, sedute del 26.09.16, 16.01.2017 e 27.01.2017, e delle relative prescrizioni.
- Della riadozione delle Schede Norma dei comparti F2, F3 e PP2, a seguito delle modifiche introdotte dalle controdeduzioni e dalle prescrizioni della Conferenza Paesaggistica.

Allegato: Tabella riepilogativa del dimensionamento di P.O. - approvazione

Febbraio 2017

Arch. Mauro Ciampa

Riepilogo Dimensionamento del P.O. e raffronto con il Piano Strutturale - Approvazione														
Tipologie di intervento ed ambito di localizzazione	Residenza		Turistico ricettivo		Commerciale (medie strutture)		Direzionale, terziario e servizi di interesse privato		Industriale e artigianale		Attività agricole e connesse		%	
	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.		
GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso (UTOE)	16.600 mq 500 ab.	16.600 mq 500 ab.											100
	Interventi di recupero del patrimonio diffuso - territorio rurale	3.300 mq 100 ab.	3.300 mq 100 ab.	3.500 mq (attività compatibili in territorio rurale)	3.500 mq (attività compatibili in territorio rurale)	Nel rispetto del dimensionamento massimo previsto per gli interventi di rigenerazione urbana, pari a 32715 mq						**	**	100
TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)*	< 62.000 mq 1900 ab.	<28042 mq 850 ab.	< 36.050 mq	< 16358 mq	P.S. 41.000 <mq < 72.100 P.O. 18694 <mq < 32715								45
	Totale potenzialità rigenerazione urbana (UTOE)			P.S. 103.000 mq P.O. 46736 mq										
	Dimensionamento residuo di PRG (UTOE)									15.000 mq	15.000 mq***			100
	Nuovi servizi collegati alle polarità di cui all'art. 14 co. 9.3 del P.S.							35.000 mq	16750 mq					43
TOTALE SUL	81.900		P.S. 103.000 mq		>P.O. 46736 mq				15.000	15.000				
TOTALE ABITANTI	2.500	1.450												

* quote indicative e flessibili riferite alla potenzialità complessiva di rigenerazione urbana (i simboli < e > indicano rispettivamente le soglie massime e minime di riferimento per le singole funzioni), non comprensive degli incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA e 127 della L.R. 65/14 (non superiori al 35% delle SUL oggetto di rigenerazione)

** da determinare in sede di PAPMAA in base alle esigenze delle aziende agricole operanti sul territorio

*** Sul indicativa, fermo restando il dimensionamento residuo oggetto di Piano Attuativo convenzionato, pari a 104.610 mc