

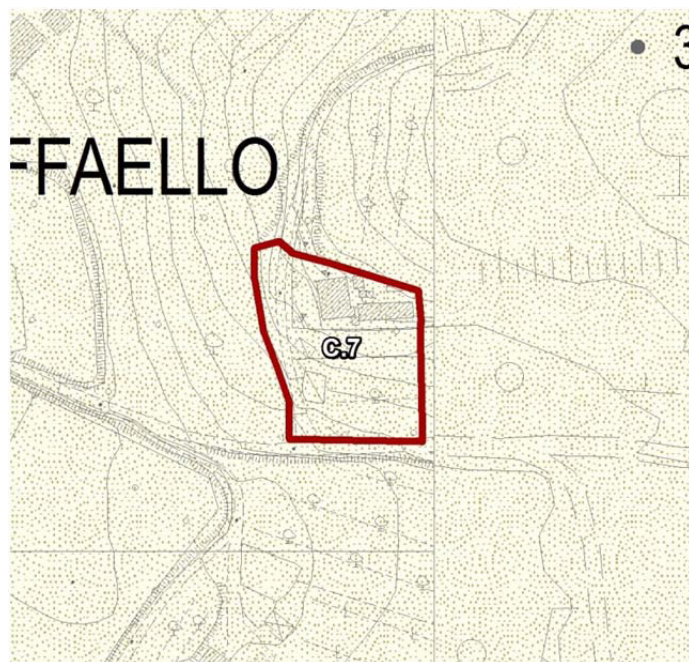
# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### C-Piani di Recupero

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.7- PdR strada dei Vigliani 1

Estratto cartografico del P.O



|  |   |
|--|---|
| <b>Obiettivi</b>   | L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime  |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 40NTA   |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Residenza   |
| <b>Interventi ammessi</b>  | Sostituzione edilizia   |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>  | Nessuno   |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                                  | Nessuna   |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente</b> | 2059 mq<br>260mq<br>560mc<br>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.  |
| <b>Parametri urbanistici e<br/>dimensionamento</b>                               | Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, Hmax 1 piano.<br>Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75 mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza. |
| <b>Standard Urbanistici</b>  |   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>   |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b><u>Ambiente:</u></b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche per le architetture di progetto.</li> </ul> <p><b>Paesaggio</b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <p>In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, l'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde.</li> </ul> <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi</li> <li>• La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.</li> </ul> <p><b>Geologia/idraulica:</b></p> <p><b>GEOLOGIA e LITOLOGIA</b></p> <p>Nel comparto affiora la formazione delle <b>Sabbie e ghiaie di Casa Morelli</b></p> |

**PLIs:** sabbie di colore giallo ocra con dimensioni dei granuli da grossolana a media con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato poligenici; le sabbie si presentano quasi sempre a laminazione piano parallela con lamine distanti tra loro da 5 a 10 cm. (Pliocene Medio)

**MORFOLOGIA**

L'area, con una pendenza media del versante di circa 12°-13°, è caratterizzata dalla presenza di varie rotture di pendenza dovute a scarpate naturali e gradonature artificiali per la coltivazione

**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Nell'area è presente una modesta falda superficiale evidenziata dalla presenza di vari pozzi presenti nell'area circostante.

**CONTESTO IDRAULICO:**

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

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**elevata G3** Pericolosità geologica elevata.

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

**PERICOLISITA' SISMICA:**

Il comparto, trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMAL (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

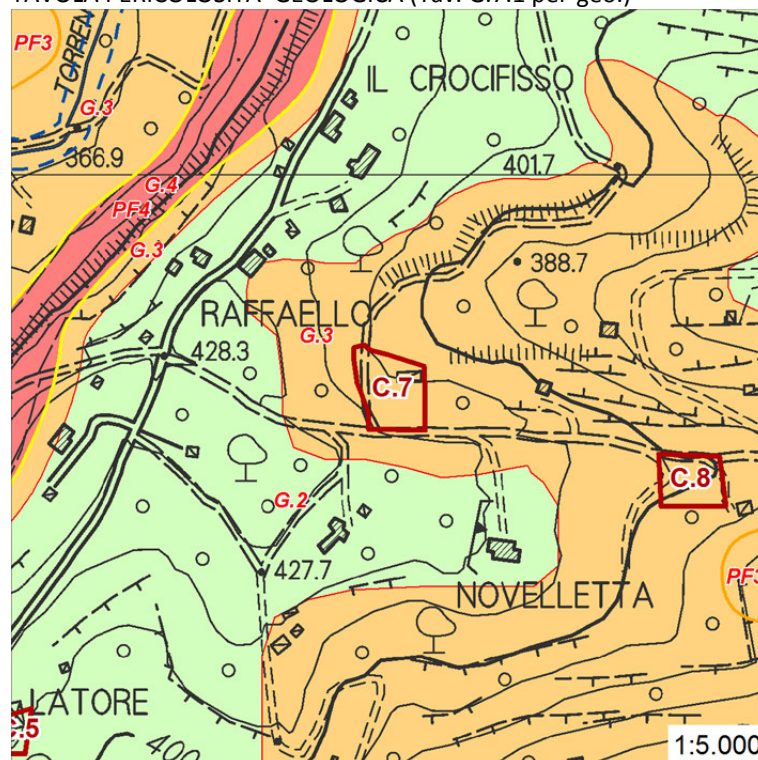
1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità geologica G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla

previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura.

2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

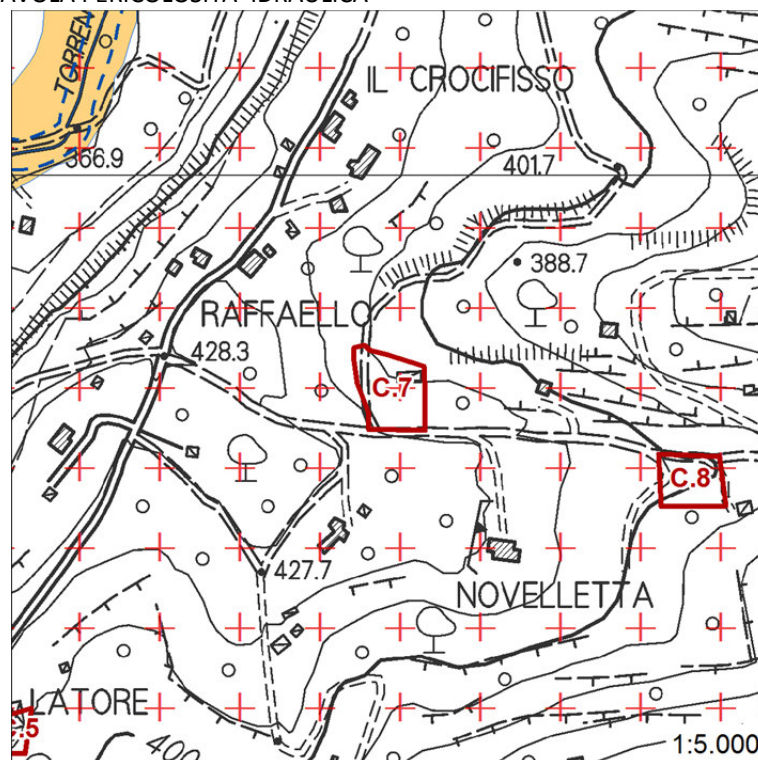
NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

TAVOLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Tav. G.7.1 per-geo.)



**G.3**– Pericolosità geologica elevata

TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



PGRA – PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD

+ P3 - Pericolosità elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

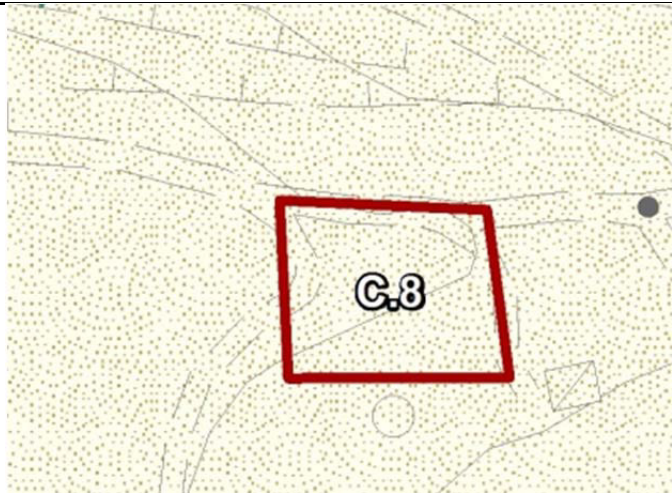


Schema Direttore



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| C-Piani di Recupero  |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.8- PdR strada dei Vigliani 2</b>             |  |
| Estratto cartografico del P.O  |    |
| <b>Obiettivi</b>   | L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime   |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 40 NTA   |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Residenza  |
| <b>Interventi ammessi</b>  | Sostituzione edilizia  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>  | Nessuno  |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                                  | Nessuna  |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente</b> | 1396mq<br>mq<br>mc<br>La consistenza del patrimonio edilizio esistente non è rilevabile mediante GiS, dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.   |
| <b>Parametri urbanistici e<br/>dimensionamento</b>                               | La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.<br>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.<br>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.<br>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto |
| <b>Standard Urbanistici</b>  |  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>   |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b><u>Ambiente:</u></b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;</li> </ul> <p>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</p> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto</li> </ul> <p><b>Paesaggio</b></p> <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde.</li> </ul> <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi</li> <li>• La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.</li> </ul> <p><b>Geologia/idraulica:</b></p> <p><b>GEOLOGIA e LITOLOGIA</b></p> <p>Nel comparto affiora la formazione delle <b>Sabbie e ghiaie di Casa Morelli</b></p> <p><b>PLIs:</b> sabbie di colore giallo ocra con dimensioni dei granuli da grossolana a media con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato poligenici; le sabbie si presentano quasi sempre a laminazione piano parallela con lamine distanti</p> |



tra loro da 5 a 10 cm. (Pliocene Medio)

#### **MORFOLOGIA**

L'area, con una pendenza media del versante di circa 12°-13°, è caratterizzata dalla presenza di varie rotture di pendenza dovute a scarpate naturali e gradonature artificiali per la coltivazione

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Nell'area è presente una modesta falda superficiale evidenziata dalla presenza di vari pozzi presenti nell'area circostante.

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**elevata G3** Pericolosità geologica elevata.

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

Il **comparto**, trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

#### **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA):PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

#### **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

#### **PRESCRIZIONI**

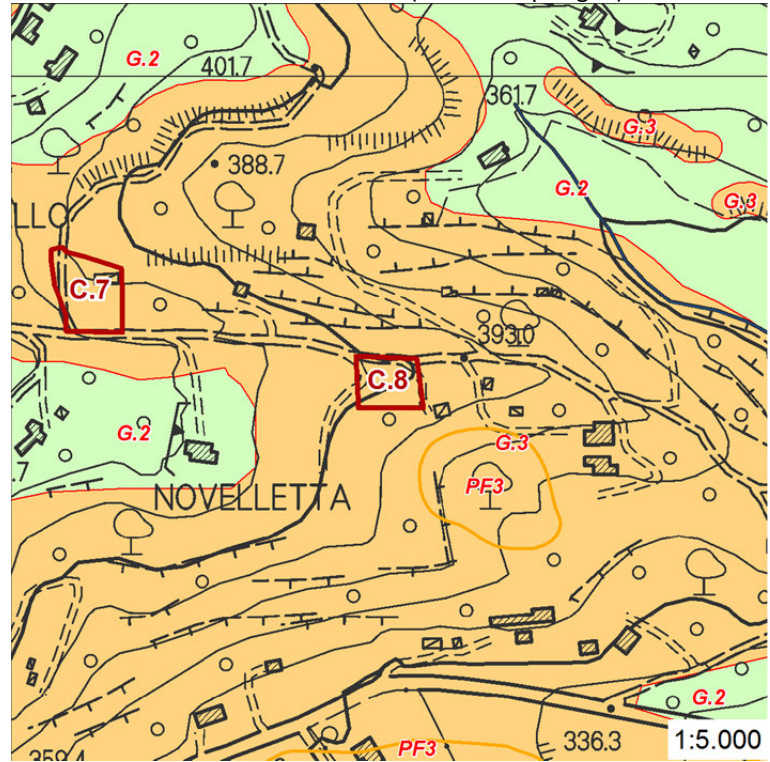
1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità geologica G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui

cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura.

2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

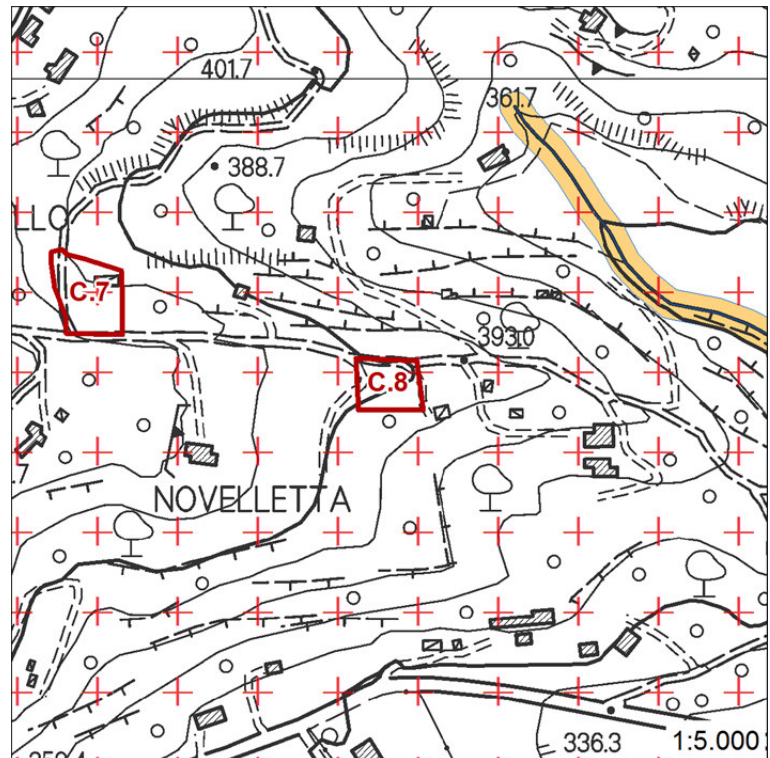
NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

TAVOLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Tav. G.7.1 per-geo)



**G.3** – Pericolosità geologica elevata

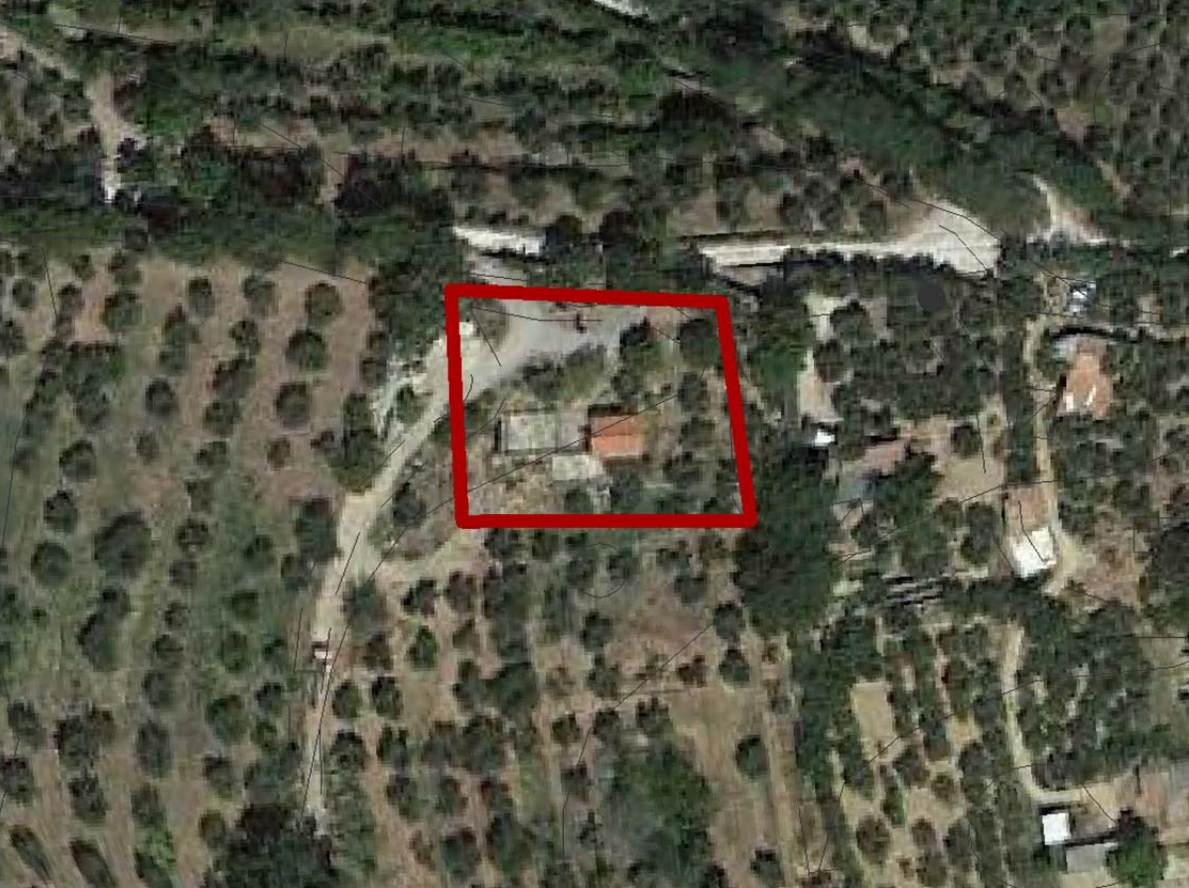
TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



PGRA – PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD

**+** P3 - Pericolosità elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Schema Direttore



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| C-Piani di Recupero  |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.9 – PdR Strada Cavine e Valli</b>            |  |
| Estratto cartografico del P.O  |  |
| <b>Obiettivi</b>   | L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime   |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 40NTA  |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Residenza  |
| <b>Interventi ammessi</b>  | Sostituzione edilizia  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>  | Nessuno  |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                                  | Visuali paesaggistiche   |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente</b> | 3820mq<br>300mq<br>900mc<br>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.  |
| <b>Parametri urbanistici e<br/>dimensionamento</b>                               | Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, Hmax 1 piano.<br>Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75 mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.  |
| <b>Standard Urbanistici</b>  |  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.<br>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.<br>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.<br>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.  |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b> | <p><b><u>Ambiente</u></b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:<br/>la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche per le architetture di progetto</li> </ul> <p><b>Paesaggio</b></p> <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde.</li> </ul> <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi</li> <li>• La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.</li> </ul> <p><b>Geologia/idraulica:</b></p> <p><b>GEOLOGIA e LITOLOGIA</b><br/>Nel comparto affiora la formazione delle <b>Argille di Lucciolabella</b> Argille ed argille sabbioso-siltose di colore grigio azzurro, riccamente fossilifere (molluschi) a tratti con lenti di sabbia e livelli torbosi. (Pliocene inferiore e medio)</p> <p><b>MORFOLOGIA</b><br/>L'area, situata ad una q. di circa 10 m. al di sopra del T. Ribussolaie ed ad una distanza di circa 250 m., risulta sub-pianeggiante e/o con pendenze molto blande.</p> <p><b>CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO</b><br/>Nell'area è presente una modesta falda superficiale evidenziata dalla presenza di alcuni pozzi presenti nell'area circostante.</p> <p><b>CONTESTO IDRAULICO:</b><br/>Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua</p> |

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**elevata G3** Pericolosità geologica elevata.

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, **alla litologia**, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

**PERICOLISITA' SISMICA:**

Il comparto, trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALILE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**AREE SENSIBILI (Punti 10.1.1 -10.1.2-10.1.3 Disciplina PTCP e variante PTCP2010.)**

L'area rientra in parte nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010) a **Classe 2 - Vincolo Medio**

**PRESCRIZIONI**

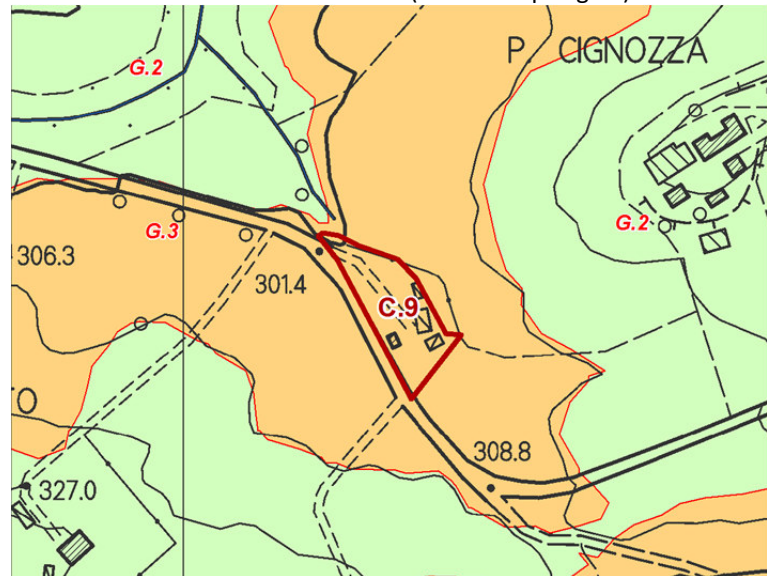
1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità geologica G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui

effettuare la determinazione dei parametri di rottura.

2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

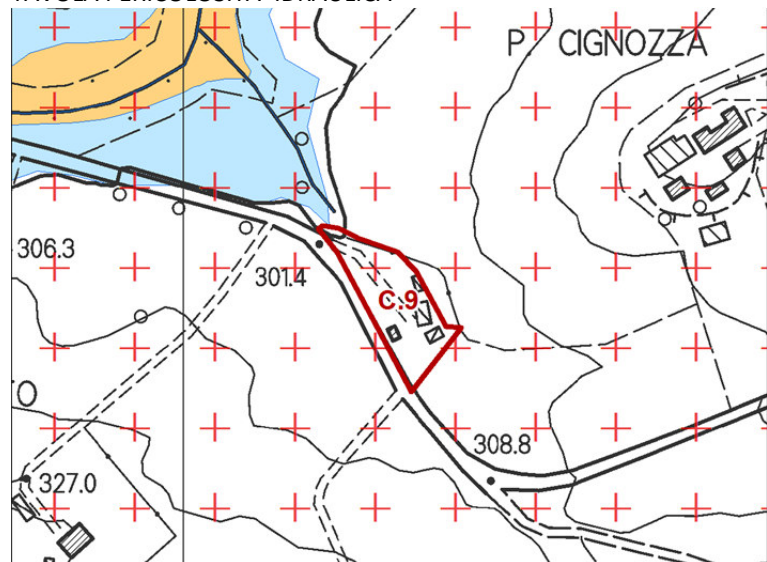
NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

TAVOLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Tav. G.7.1 per-geo.)



**G.3** – Pericolosità geologica elevata

TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



PGRA – PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD

**+P3** - Pericolosità elevata



Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Schema Direttore



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| D-Comparti di Rigenerazione urbana                             |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.1-Ospedale via Vesuvio</b> |  |
| Estratto cartografico del P.O.                                 |  |
| <b>Obiettivi</b>   | <p>Obiettivo principale è la riqualificazione dell'area e la rifunzionalizzazione del manufatto.</p> <p>Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inserimento di nuove attività compatibili e coerenti con gli indirizzi di riqualificazione urbana definiti dal Piano Strutturale, con particolare attenzione a destinazioni funzionali collegate al settore del benessere e della salute;</li> <li>- interventi di rigenerazione urbana del complesso esistente, anche con parziale o totale trasferimento delle volumetrie esistenti.</li> </ul> <p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento dell'immagine urbana e territoriale;</li> <li>- Miglioramento dell'offerta di servizi e funzioni qualificate che attivino sinergie positive con le attività specialistiche e di ricerca connesse con il termalismo, con il benessere, con la salute, etc.</li> </ul> |
| <b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b>      | Area caratterizzata da degrado urbanistico e socioeconomico per le caratteristiche dimensionali e tipologiche del complesso edilizio esistente, incoerente rispetto al contesto urbano e paesaggistico ed attualmente sottoutilizzato.   |
| <b>Intervento soggetto a</b>                                   | Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata   |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | <i>Social housing</i> , Residenza Assistita, residenziale specialistico; Centro sportivo; Centro sociosanitario, Servizi anche a carattere privato.  |
| <b>Interventi ammessi</b>                                      | Riqualificazione e Ristrutturazione dei volumi esistenti; Rigenerazione in loco o fuori comparto secondo le procedure di cui all'art. 55 delle NTA (banca volume.)   |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                      | Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04 n 19/1968° – Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del Comune di Chianciano ed area adiacente.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamento romano (Art. 11, co. 4.1.2 lett. a)</li> <li>- Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione (Art. 11, co. 4.2.1 lett. a)</li> </ul>  |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente</b> | <p>7.800 mq<br/>SUL 7.500 mq<br/>Volume 25.000 mc</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p>  |
| <b>Parametri urbanistici e<br/>dimensionamento</b>                               | <p>SUL 7.500 mq<br/>Hmax: 10m (3 piani)</p>   |
| <b>Standard Urbanistici</b>  | <p>Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della St</p>   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | <p>La programmazione del riuso del contenitore, attraverso operazioni di rigenerazione (in loco e/o attraverso trasferimenti), assume un ruolo strategico per la riqualificazione urbana e potrà essere volano di una pluralità di interventi.</p> <p>Costituiscono destinazioni possibili le funzioni riconducibili alla sanità ed ai servizi connessi alle attività di ricerca e terapia nel settore termale, nonché altre destinazioni funzionali, purché in grado di relazionarsi correttamente con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante.</p> <p>Una opportunità significativa per il rilancio economico può essere rappresentata da un polo di medicina specializzato di altissima qualità connesso con il recupero e la riabilitazione fisica, alimentare, sportiva. In tal senso, la creazione di un polo di eccellenza nazionale/internazionale per la cura e prevenzione di patologie storicamente collegate alla cura termale propria di Chianciano (il cui brand è tuttora fortemente legato agli effetti benefici sul fegato) consentirebbe di riposizionare l'offerta termale ampliandone le potenzialità con positive ricadute sull'economia locale.</p> <p>Eventuali destinazioni residenziali potranno essere valutate solo nel contesto di operazioni di rigenerazione con trasferimento di volumetrie in altre parti del tessuto urbano.</p> <p>Il Piano Attuativo dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in analogia ai più avanzati esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Gli interventi dovranno garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p> <p>Nel caso di interventi di rigenerazione attraverso demolizione e ricostruzione nel comparto, le nuove strutture dovranno relazionarsi al tessuto del centro storico, con riferimento a tipologie specialistiche preferibilmente a corte, in modo tale che all'interno degli spazi di uso comune, affacciati verso il nucleo storico e le aree rurali interagenti, possano essere realizzati giardini organici con l'architettura e parchi con alberature di alto fusto.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.ie dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.</li> <li>• Solo per D.1 Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.</li> </ul> <p><b>Suolo e sottosuolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili</li> </ul> <p><b>Paesaggio:</b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico -</li> </ul> |
|--|---|

ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna.

- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali da e verso il centro storico e la campagna, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.
- Prioritariamente agli interventi dovrà essere verificata la presenza di elementi di interesse archeologico, attraverso opportune indagini. Nel caso si riscontri tale presenza, il progetto dovrà prevedere specifiche misure per la tutela e la valorizzazione delle emergenze, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle NTA.

## *2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi*

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da garantire la conservazione dello skyline dell'insediamento storico.
- Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde.
- Le soluzioni architettoniche non dovranno andare a costituire sovrapposizioni incongrue che possano emergere o interferire negativamente nella relazione nucleo storico/ territorio rurale.
- Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale.

le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro/nucleo storico e le emergenze garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

Nella realizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici dovranno adottate soluzioni in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, ecc.)

- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

Deve essere garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle

visuali panoramiche.

Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

**Geologia/idraulica:**

**GEOLOGIA e LITOLOGIA**

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

**MORFOLOGIA**

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

**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Durante i sondaggi eseguiti nelle vicinanze (Albergo Vesuvio) è stata rivenuta una modesta falda d'acqua alla profondità di 2-3 m. come risulta anche dai pozzi presenti nell'area.

**CONTESTO IDRAULICO:**

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

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

**PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale media S2** (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**  
nessuna

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALILE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

**NOTA**








Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



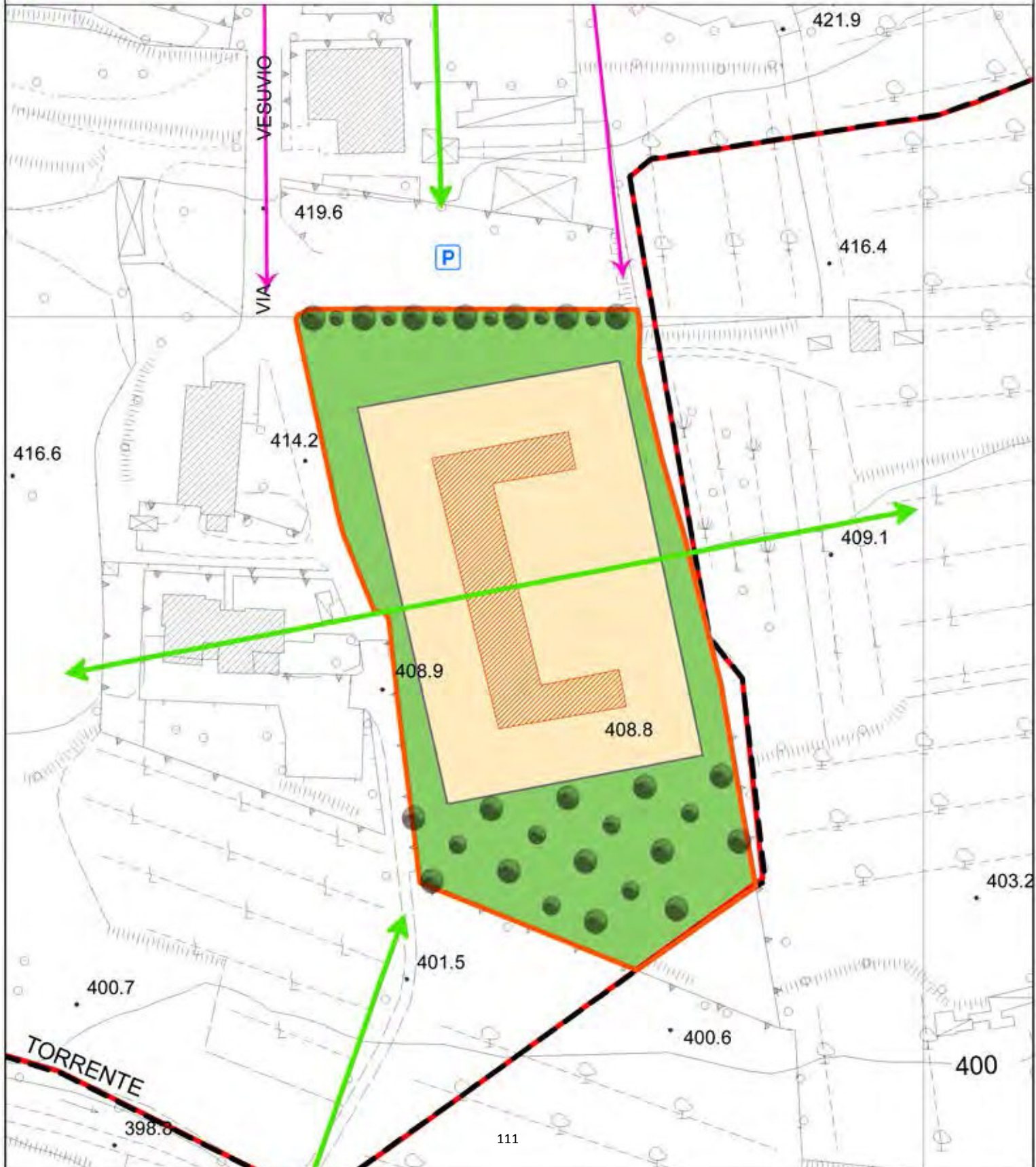
# COMPARTO D1 - OSPEDALE VIA VESUVIO - Schema direttore

## Legenda

-  Delimitazione comparto D1 - Comparti di Rigenerazione urbana
-  Area per ampliamento e riconfigurazione
-  Indicazione tipologica
-  Area verde di progetto
-  Parcheggio pubblico
-  Diretrici percettive e funzionali (accessibilità leggera ai comparti), desunte della relazione tra l'impianto urbano e l'ambito di trasformazione
-  Visuale libera (da e verso il territorio)



1:1.000





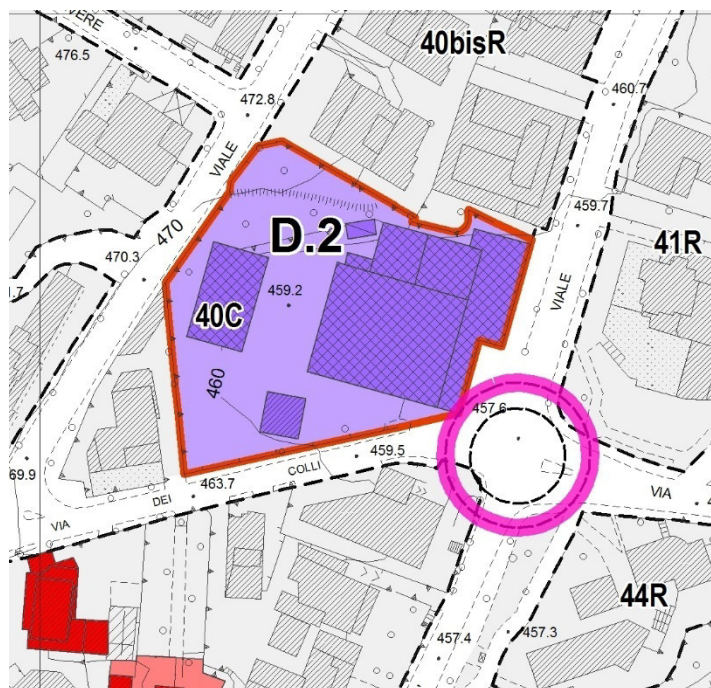
# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### D-Comparti di Rigenerazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.2. Area Fiat

Estratto cartografico P.O.



|   |   |
|---|---|
| <b>Obiettivi</b>  | <p>Riqualificazione, rivitalizzazione, rigenerazione di un'area centrale nel tessuto di Chianciano.</p> <p>La polarità di eccellenza di interesse nazionale/internazionale genererà ricadute positive sull'economia locale attraverso la previsione della polarità di interesse pubblico/collettivo.</p> <p>Il nuovo spazio espositivo, connesso con il tema del verde, dell'acqua, della funzione commerciale e di artigianato, permetterà di caratterizzare positivamente l'immagine della città.</p> |
| <b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b> | <p>Area caratterizzata da degrado urbanistico e socioeconomico per l'elevata densità del tessuto edilizio, prevalentemente costituito da insediamenti produttivi parzialmente sottoutilizzati, carente di spazi pubblici e servizi, dalle caratteristiche tipologiche non coerenti con il contesto urbano e paesaggistico</p>   |
| <b>Intervento soggetto a</b>                              | <p>Progetto di iniziativa pubblica e/o privata o Progetto Unitario Convenzionato</p>  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                                   | <p>Centro espositivo, culturale, museale, parco, commerciale, mercato, residenziale (max 30% della Sul ammissibile)</p>   |
| <b>Interventi ammessi</b>                                 | <p>Rigenerazione in loco o fuori comparto; banca volume.</p> <p>Qualora l'intervento si attui mediante il recupero parziale delle superfici utili esistenti l'altezza dovrà risultare al massimo complanare con il dislivello della viabilità a monte, in modo da realizzare una terrazza giardino.</p>   |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                 | <p>Nessuno</p>  |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del PS</b>             | <p>Nessuna</p>  |
| <b>Superficie Territoriale</b>                            | <p>5.570 mq</p>   |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio</b>                    |   |

|   |   |
|---|---|
| <b>esistente:</b><br><b>Superficie coperta esistente:</b><br><b>Volume esistente:</b> | 2.467 mq<br>13.885 mc<br>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.  |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>  | Superficie coperta:1500 mq<br>Sul 3000 mq escluse logge e spazi di uso pubblico   |
| <b>Standard Urbanistici</b>   | Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>  | L'area assume un ruolo strategico per la riqualificazione urbana e potrà essere volano di una pluralità di interventi.<br>Il P.O. orienta preferibilmente verso una delocalizzazione delle volumetrie attraverso la rigenerazione, in relazione alle significative condizioni di rischio idraulico; qualora si prefigurino anche un intervento di parziale recupero volumetrico all'interno del comparto, potrà essere realizzata una nuova struttura a margine del comparto, lato via Risorgimento articolata in modo tale da connettere funzionalmente il tessuto soprastante attraverso l'introduzione di tetto giardino/piazza e migliorare la sicurezza idraulica dell'area.<br>La nuova architettura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e leggerezza, sostenibilità ambientale, nonché integrata con il paesaggio circostante, in modo da avere soluzioni di continuità tra interno - esterno.<br>In tal senso una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>   | <b><u>Ambiente:</u></b><br><b>Acqua</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <b>Rifiuti</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <b>Energia</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di</li> </ul> |

illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l’illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;

- Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell’inquinamento luminoso contenute all’interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all’interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
- Solo per D.1 Essendo in un’area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l’installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

#### ***Suolo e sottosuolo***

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

#### **Paesaggio:**

- Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)
- I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l’assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l’intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l’integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

#### **Geologia/idraulica:**

##### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

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

**MORFOLOGIA**

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è modesta (4°-5°.)

**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Durante i sondaggi eseguiti nelle vicinanze è stata intercettata acqua alla prof. di 7+8 m.

**CONTESTO IDRAULICO:**

In prossimità del comparto passa il fosso di Mezzomiglio intubato. Dalle verifiche idrauliche eseguite emerge che la tubazione è sotto dimensionata per cui, all'imboccatura della tubazione in prossimità di Via Aldo Moro per eventi alluvionali per piene con tempi di ritorno fino a 30 anni, si ha tracimazione e di conseguenza allagamenti che andranno ad interessare tutto il comparto.

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

**PERICOLISITA' SISMICA:**

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

Molto elevata I4 (per le ragioni sopra dette)

Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): P3 (pericolosità da alluvione elevata)****FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F4, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

2. Per quanto riguarda la **fattibilità idraulica F4** essendo tutto il comparto assoggettabile all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 21/12. (vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità) e Ogni previsione diversa da quelle di cui sopra è attuabile solo a condizione che venga predisposto, già in questa fase, specifico progetto di messa in sicurezza di tipo strutturale sul corso d'acqua interessato ed opere per la messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

3. Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)

Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di

qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI) Nel caso specifico le prescrizioni riguardano il tratto intubato.

4. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al PRGA una parte dell'area del comparto rientra in P3 (pericolosità da alluvione elevata) per cui qualsiasi intervento è condizionato da quanto previsto agli art. 7 e 8 della SEZ.I CAPO II della Disciplina di Piano adottata in data 17/12/2015 (vedi anche Art. 5-1-2, Art. 5-1-2-1, Art 5-1-2-2, Art 5-1-2-3, della Relazione di Fattibilità.)

5. Al fine di superare le prescrizioni sopra indicate si dovrà rifare il tratto intubato del fosso con un'adeguata tubazione da dimensionare a seguito di uno specifico studio idraulico e comunque ai sensi dell'art. 1 comma 2-3-4 della L.R. 21/12.

6. In assenza dei progetti di messa in sicurezza previsti già in sede di Piano Operativo dal DPGR 53/R/2011, si dovranno destinare unicamente a verde non attrezzato le aree, non già edificate, per le quali la presenza di una pericolosità molto elevata (sia essa legata a problematiche di tipo, geologico o sismico) comporta una classe di fattibilità limitata (F4).

7. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

NOTA: Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### D-Comparti di Rigenerazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.3. Telecom

|   |   |
|---|---|
| <p>Estratto cartografico del P.O.</p>   |    |
| <p><b>Obiettivi</b></p>   | <p>L'area urbana risulta caratterizzata da un complesso di edifici sottoutilizzati, per il quale è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana.</p> <p>L'obiettivo è la riqualificazione, il recupero e la riorganizzazione funzionale dell'area attraverso la rigenerazione del complesso edilizio. L'intervento dovrà introdurre funzioni per la riqualificazione del tessuto socioeconomico. In particolare l'area potrà essere oggetto di densificazione, attraverso incremento volumetrico da rigenerazione quale area di atterraggio per strutture turistiche, servizi, ecc. Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla connotazione del verde, ed alle connessioni con il tessuto urbano.</p> |
| <p><b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b></p>  | <p>Area caratterizzata da degrado urbanistico e socioeconomico per la presenza di complesso direzionale e di servizio sottoutilizzato, di scarsa qualità tipologica ed incoerente rispetto al contesto urbano e paesaggistico</p>   |
| <p><b>Intervento soggetto a</b></p>   | <p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata Convenzionato</p>   |
| <p><b>Funzioni ammesse</b></p>  | <p>Servizi, ricettività</p>   |
| <p><b>Interventi ammessi</b></p>  | <p>Rigenerazione in loco</p>  |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>  | <p>Nessuno</p>  |
| <p><b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b></p>  | <p>Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f)</p>   |
| <p><b>Superficie Territoriale</b><br/> <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b><br/> <b>Superficie coperta esistente:</b><br/> <b>Volume esistente:</b></p> | <p>8.111mq<br/><br/>                 2.223 mq<br/>                 19.780mq<br/><br/>                 La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | <p>Sul 13.500 mq, di cui 1000mq servizi a p. terra.<br/>         Ultimi due piani servizi/tetto giardino<br/>         H max 32 mt - 8 piani<br/>         R copertura 30%<br/>         La SUL eccedente rispetto a quella esistente dovrà essere reperita attraverso trasferimenti perequativi ai sensi art. 56 NTA</p>  |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | <p>Standard di legge in relazione alle funzioni individuate</p>   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | <p>Architettura a torre con possibili configurazioni a terrazze giardino, caratterizzata da un piano terra visivamente e funzionalmente permeabile. L'edificio potrà essere caratterizzato da un ultimo piano destinato a servizi, ristoro, benessere, verde, serre solari, giardini d'inverno.<br/>         Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale elaborerà un progetto guida di indirizzo alla elaborazione del P.P., che definisca l'assetto complessivo dell'area, l'eventuale articolazione in subcomparti funzionali, gli orientamenti tipologici.</p>   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>          | <p><b>Ambiente:</b><br/> <b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER)</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del</li> </ul> |

territorio.

**Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

**Paesaggio:**

- Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)
- I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.
- Solo per D.1 Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 gli interventi previsti dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

**Geologia/idraulica:**

**GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato

**MORFOLOGIA**

Il comparto è su di un pianoro che non presenta attualmente problematiche dal punto di vista morfologico; rientra comunque in un'area interessata da una frana di scivolamento non attiva.

**°CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Il comparto rientra nell'area di protezione delle sorgenti termali

**CONTESTO IDRAULICO:**

Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui



non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (dagli elementi morfologici, litologici e giacitureali l'area risulta a bassa propensione al dissesto) e **PF2** (area a pericolosità media-frana non attiva) ai sensi del Pai Arno

**PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale media S2** (zona stabile suscettibile di amplificazione locale.)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:  
area a pericolosità media PF2 (frana non attiva)**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE  
TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2 e PF2 Pai Arno** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

**NOTA**

Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| D-Comparti di Rigenerazione urbana                          |   |
|---|---|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.4. Porta Rinascente</b> |   |
| Estratto cartografico del P.O.                              |   |
| <b>Obiettivi</b>  | Questo comparto, da mettere in relazione con l'area del terminal scambiatore A2 l'area di trasformazione F1, nonché con l'ingresso urbano in corrispondenza della rotatoria, rappresenta un elemento fondamentale per la percezione dell'immagine urbana. L'obiettivo è la realizzazione di un parco pubblico quale porta contraddistinto per il suo aspetto formale e funzionale, specchio della nuova qualità urbana: città verde, città d'acqua, dello sport, del benessere. |
| <b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b>   | Area caratterizzata da degrado urbanistico e socioeconomico per la scarsa qualità del tessuto edilizio, prevalentemente costituito da insediamenti ricettivi dismessi, di scarsa qualità tipologica, carente di spazi pubblici e servizi  |
| <b>Intervento soggetto a</b>                                | Piano Attuativa di iniziativa pubblica o privata convenzionata  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                                     | Parco pubblico e/o di interesse collettivo  |
| <b>Interventi ammessi</b>                                   | Demolizione volumi esistenti e trasferimento in ambiti di atterraggio per la rigenerazione  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                   | Nessuno   |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>             | Nessuna   |
| <b>Superficie Territoriale</b>                              | 2357mq  |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b>            |   |
| <b>Superficie coperta esistente:</b>                        | 1013mq  |
| <b>Volume esistente:</b>                                    | 10533mc   |
|   | La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso</b>      | Trasferimento dei volumi esistenti con incremento del 35% previa demolizione e sistemazione a standard della resede. Nel P.P. sarà possibile prevedere SUL per funzioni pubbliche o di interesse pubblico nella misura del 30% della S.T., per un'altezza non superiore a 4,50 m. Il P.P. potrà incrementare tali volumetrie attraverso la riconfigurazione dei volumi esistenti fino ad un massimo di 1000 mq/4000 mc.   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Standard Urbanistici</b></p> <p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p> <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p>Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale elaborerà un progetto guida di indirizzo alla elaborazione del P.P., che definisca l'assetto complessivo dell'area, l'eventuale articolazione in subcomparti funzionali, gli orientamenti tipologici.</p> <p>Progettazione unitaria del Parco dove il verde e l'acqua caratterizzano la <i>nuova porta</i> di Chianciano.</p> <p>Per quanto riguarda l'impianto carburanti e relativi servizi se ne prevede il trasferimento nell'area terminal o in altra area idonea all'interno del territorio comunale.</p> <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.</li> </ul> <p><b>Suolo e sottosuolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.</li> </ul> <p><b>Paesaggio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)</li> <li>I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.</li> <li>Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;</li> <li>Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;</li> <li>Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione</li> </ul> |
|---|--|

del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.

- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione esterna dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

#### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto si rivengono terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi

#### **MORFOLOGIA**

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Non è presente alcuna falda in quanto al di sotto del terreno di riporto è presente la formazione argillosa impermeabile

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**elevata G3** area interessata da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche (argille sovraconsolidate soggette a ritiri e rigonfiamenti.)

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale media S2** (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**  
nessuna

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

#### **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

#### **PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche

minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

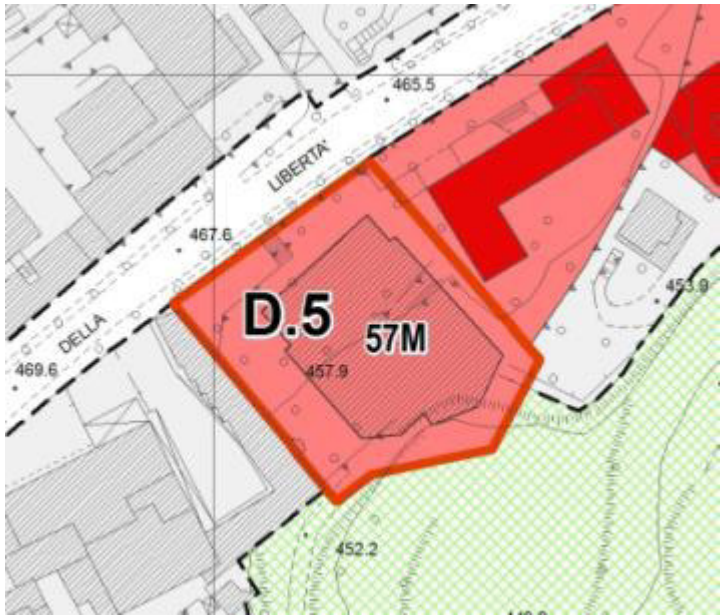
NOTA: Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### D-Comparti di Rigenerazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.5 Villa Ramella

|   |   |
|---|---|
| <p>Estratto cartografico del P.O.</p>                     |    |
| <b>Obiettivi</b>  | Riqualificare l'area ed il tessuto attraverso il potenziamento di attività commerciale e area per la sosta  |
| <b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b> | Area caratterizzata da degrado urbanistico per la presenza di strutture edilizie incompiute, che costituiscono elemento di incongruenza e criticità rispetto al contesto urbano e paesaggistico   |
| <b>Intervento soggetto a</b>                              | Progetto Unitario Convenzionato   |
| <b>Funzioni ammesse</b>                                   | Commerciale/direzionale/servizi Parcheggi,  |
| <b>Interventi ammessi</b>                                 | Piano Particolareggiato vigente fino alla scadenza della Convenzione. Potranno essere ammessi incrementi di sul attraverso acquisizione di superfici derivanti da rigenerazione ai sensi art. 56 delle Norme  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                 | Nessuno   |
| <b>Invarianti strutturali</b>                             | Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°5 - Piazza Italia- Viale Roma- P.zza Martiri Perugini (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)   |
| <b>Superficie Territoriale</b>                            | 3157 mq   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>            | <p>Sul massima 2500 mq, comprensivo di quanto già convenzionato – l'eventuale Sul eccedente il dimensionamento del Piano Attuativo convenzionato dovrà essere reperita nell'ambito del processo di rigenerazione urbana ai sensi art. 55 e 56 delle NTA</p> <p>2/3 piani fuori terra. H max10 mt</p> <p>parcheggio interrato</p>  |
| <b>Standard Urbanistici</b>                               | Standard in relazione alle funzioni previste  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                  | <p>Architettura articolata, a gradoni, che permetta di lasciare libere le visuali verso "valle". In particolare dovranno essere ritrovati percorsi e/o affacci in corrispondenza dei livelli di parcheggio, creando a livello dei parcheggi ed al piano terra, arretramenti visuali libere a lato valle.</p> <p>Coperture piane risolte con piazze/giardino e terrazze aggettanti, oltre la</p> |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | superficie coperta.  |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b> | <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.</li> </ul> <p><b>Suolo e sottosuolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili</li> </ul> <p><b>Paesaggio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)</li> </ul> |

- I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

#### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto si rivengono terreni della formazione di sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia (FAAb.)

#### **MORFOLOGIA**

E' presente nel bordo Sud/Est del comparto una scarpata litologica attiva e tutta l'area di valle esterna al comparto è interessata da franosità superficiale diffusa

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

E' presente una modesta falda acquifera che alimenta la ex Sorgente Ramella. Attualmente emergente più a valle.

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** nella parte prevalente del comparto **ed elevata G3 e molto elevata G4** in prossimità della scarpata litologica attiva e della zona in dissesto poste a valle.

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale mediaS2** in quasi tutto il comparto salvo **Locale molto elevata S4 nell'angolo di Sud-Est**

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

- ❖ **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO: Rientra in PF4** una modesta superficie di valle del comparto

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1 Sismica F2 prevalente e F4, geologica e F2 nella parte prevalente del comparto e F3 e F4 nella zona di Sud-Est a valle.

#### **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche



minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**


1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2-S4 e G2-G3-G4** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura.
2. Per quanto riguarda la modesta porzione di area in frana **classificata G4 e PF3 dal PAI Arno** eventuali previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono subordinate alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza con opere consolidamento per il superamento delle condizioni di instabilità, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.
3. In assenza dei progetti di messa in sicurezza previsti già in sede di Piano Operativo dal DPGR 53/R/2011, si dovranno destinare unicamente a verde non attrezzato le aree, non già edificate, per le quali la presenza di una pericolosità molto elevata (sia essa legata a problematiche di tipo, geologico o sismico) comporta una classe di fattibilità limitata (F4).
4. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

**NOTA**

Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| D-Comparti di Rigenerazione urbana   |   |
|--|---|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.6- Albergo Moderno</b>                   |   |
| Estratto cartografico del P.O.   |    |
| <b>Obiettivi</b>   | <p>Obiettivo principale è la riqualificazione dell'area e la rifunzionalizzazione del complesso ricettivo, attraverso interventi di rigenerazione urbana del complesso esistente, anche con parziale trasferimento delle volumetrie di superfetazione.</p> <p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento dell'immagine urbana;</li> <li>- Miglioramento dell'offerta di servizi e funzioni qualificate che attivino sinergie positive con le attività specialistiche e di ricerca connesse con il benessere, con la salute, etc.</li> </ul> |
| <b>Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14</b>                    | <p>Complesso ricettivo caratterizzato dalla presenza di porzioni del complesso edilizio esistente di scarsa qualità tipologica e formale, che costituiscono elemento di degrado rispetto al contesto urbano (Viale Baccelli.)</p>   |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Intervento di rigenerazione urbana ex art. 125 LR 65/14   |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Servizi a carattere privato connessi alla ricettività, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 31 delle NTA.  |
| <b>Interventi ammessi</b>  | Rigenerazione urbana ai sensi art. 55 NTA   |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                                    | Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04 n 19/1968 – Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del Comune di Chianciano ed area adiacente Fascia di rispetto corsi d'acqua ai sensi art. 142 D. Lgs 42/04   |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                              | Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n.5 – Piazza Italia Viale Roma P.zza Martiri Perugini (Art.11, co.4.2.2.)   |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b> | <p>8857 mq</p> <p>Sup.cop. esistente: 1240 mq</p> <p>Volume esistente: 13819 mc</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | Sono ammessi interventi di demolizione del volume adibito a dependance e suo trasferimento nell'area occupata dall'attuale campo polivalente con aumento massimo del 35% rispetto alla sul oggetto di demolizione. Il nuovo spazio dovrà essere adibito a servizi polivalenti (congressuali, sportivi, benessere, ecc,) collegati funzionalmente alla struttura alberghiera, anche attraverso passaggi coperti con strutture leggere.  |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | Standard in relazione alle funzioni insediate  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | <p>Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. La soluzione progettuale dovrà prevedere la demolizione del volume incongruo, addossato all'edificio principale a destinazione ricettiva, e prevedere il suo trasferimento all'interno del comparto, con contestuale riqualificazione del fronte su via Baccelli-</p> <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche del parco.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in analogia ai più avanzati esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Gli interventi dovranno garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del complesso ricettivo.</p>   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>          | <p><b><u>Ambiente:</u></b></p> <p><b><i>Acqua</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b><i>Energia</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;</li> </ul> <p><b><u>Paesaggio:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;</li> <li>• Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione</li> </ul> |

dei nuovi manufatti;

- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

#### Geologia/idraulica:

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAAb) costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia, mentre a monte dell'edificio è presente una placca di **Travertino**: costituito da depositi di origine chimica di colore da giallastro al bianco e più o meno friabile a seconda della concentrazione di componente terrigena. (Quaternario). Da evidenziare la presenza della faglia in direzione Nord-Ovest/Sud-Est attraverso la quale fuoriescono le acque termali e l'affioramento poco più a Sud delle formazioni calcaree triassiche.

#### **MORFOLOGIA**

Il comparto, situato su di un versante con pendenze che variano da 10 a 18, ° non è interessato da fenomeni geomorfologici evidenti;

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

L'affioramento di travertino a monte dell'edificio principale costituisce un terreno a permeabilità PF/ME per porosità e fessurazione con Grado molto elevato, mentre nelle restanti parti del comparto è presente la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAAb) con permeabilità P/MB per porosità e grado molto basso. A poca distanza dal comparto sono presenti le sorgenti termali "Giani" e "degli Angeli". Tutto il comparto rientra nella Zona di protezione delle sorgenti Comprensorio Termale e nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80). Inoltre una modesta area in prossimità della piscina rientra nelle aree Sensibili di Classe 1 con vincolo elevato (PTCP2010).

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

media G2 (dagli elementi morfologici, litologici e giaciture l'area risulta a bassa e media propensione al dissesto)

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

Locale elevata S3 (zone di contatto per faglia tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse) per la maggior parte del comparto, mentre una fascia immediatamente a monte dell'edificio principale rientra in **Pericolosità sismica locale bassa S1** (Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.)

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3-F1 e geologica F2

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

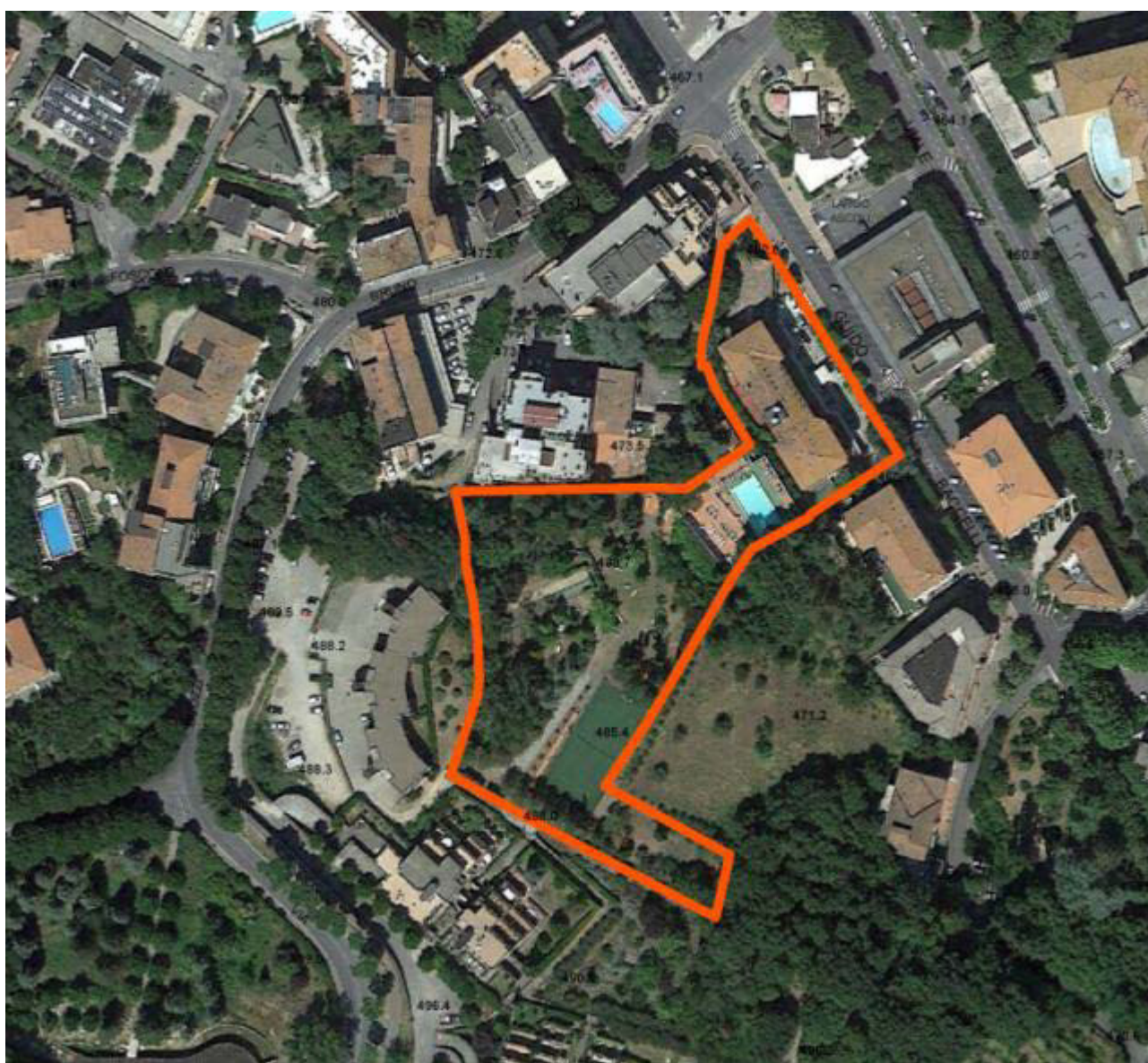
**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità geologica G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.
2. In particolare per quanto concerne l'aspetto sismico, per la pericolosità sismica S3 oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura
3. Il comparto inoltre rientra nell'area di protezione delle Sorgenti del Comprensorio Terme (Ex art. 89 PRG) per cui è soggetto a detta normativa
4. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
5. Il comparto rientrando nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), dovrà essere rispettata la relativa normativa.
6. Tutto il comparto rientra inoltre nell'area di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:
  - a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
  - b. Sia presentata una relazione geognostica con






l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree

NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

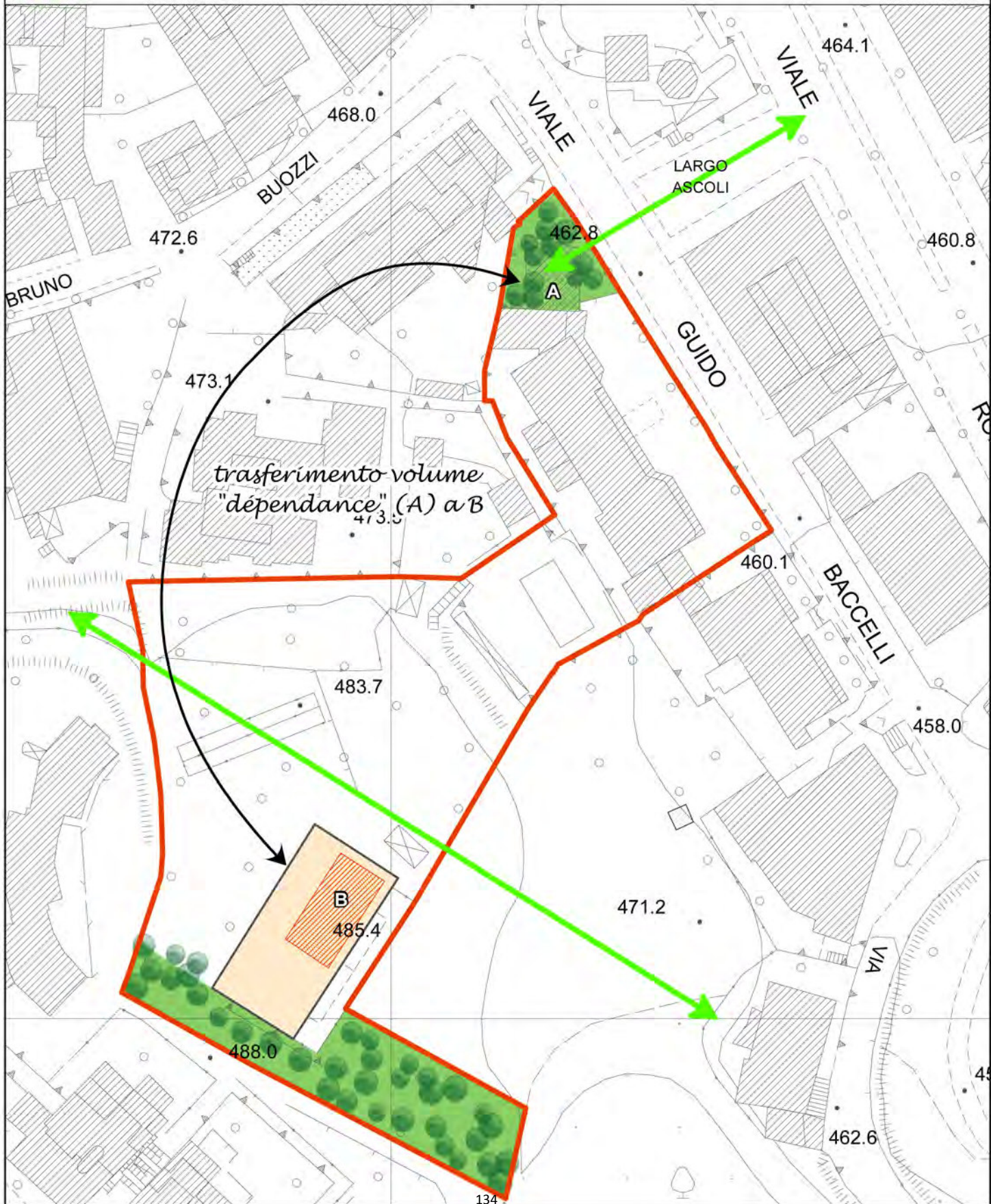


Legenda

-  Delimitazione comparto D6 - Comparti di Rigenerazione urbana
-  Area per ampliamento e riconfigurazione
-  Indicazione tipologica
-  Aree a verde
-  Visuale libera (da e verso il territorio)



1:1.000

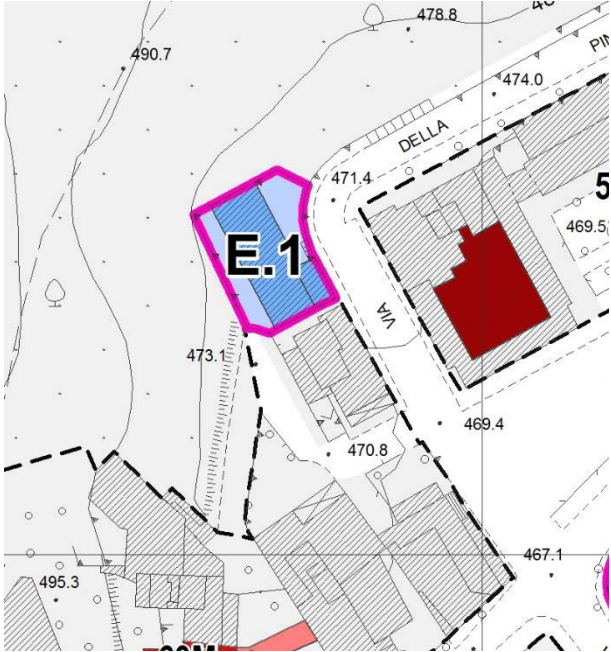


# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### E-Comparti di Riqualificazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto E.1. Ex Sip

|   |  |
|---|--|
| <p>Estratto cartografico del P.O.</p>   |   |
| <p><b>Obiettivi</b></p>   | <p>Riqualificare l'area ed il tessuto attraverso il potenziamento degli standard quali parcheggi e/o servizi alla ricettività</p>  |
| <p><b>Intervento soggetto a</b></p>   | <p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Unitario Convenzionato</p>   |
| <p><b>Funzioni ammesse</b></p>  | <p>Parcheggi, Servizi alla ricettività, verde funzionale</p>   |
| <p><b>Interventi ammessi</b></p>  | <p>Rigenerazione in loco purché sia mantenuto lo spazio libero a livello stradale</p>  |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>  | <p>Nessuno</p>   |
| <p><b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b></p>  | <p>Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°5 - Piazza Italia-Viale Roma-P.zza Martiri Perugini (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>   |
| <p><b>Superficie Territoriale</b><br/><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b></p> <p><b>Superficie coperta esistente:</b><br/><b>Volume esistente:</b></p> | <p>700mq<br/>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p> <p>404 mq<br/>6022 mc</p>   |
| <p><b>Parametri urbanistici di progetto</b><br/><b>Dimensionamento ammesso</b></p>  | <p>Sul: pari al 50% della sul esistente qualora l'intervento si attui nel comparto; il residuo rispetto alla sul esistente potrà essere oggetto di rigenerazione. Le altezze non dovranno superare quelle dell'edificio contiguo.</p> <p>Qualora l'intervento preveda la configurazione del comparto quale area libera ed in caso di trasferimento perequativo della superficie si attiveranno le premialità ai sensi art.56 delle NTA</p> <p>Rcopertura 50%</p> |



|  |  |
|--|--|
| <b>Standard Urbanistici</b>              | Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b> | Il verde urbano dovrà essere risolto quale prospettiva di via della Pineta e correlato con il comparto 56M (Piazza Italia). Qualora si prevede l'intervento in elevato le superfici al piano terra dovranno essere risolte con soluzioni a loggiato inserite nelle sistemazioni del verde circostante. Al piano terra si potranno ritrovare ascensori o risalite a servizio delle strutture soprastanti.   |
| Condizioni alla trasformazione           | <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.</li> </ul> <p><b>Suolo e sottosuolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili;</li> <li>• I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.</li> </ul> |

**Paesaggio:**

- Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)
- I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

**Geologia/idraulica:****GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato

**MORFOLOGIA**

Il comparto non è interessato da fenomeni geomorfologici evidenti; il comparto è posto al piede di un versante con pendenze dell'ordine di 10°-15°

**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Non è presente falda acquifera fino alla prof. di 15 m. raggiunta con i sondaggi eseguiti per la realizzazione dell'edificio. Il comparto rientra nell'area di protezione delle sorgenti termali (ex Art 89.)

**CONTESTO IDRAULICO:**

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

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

media G2 dagli elementi morfologici, litologici e giaciture l'area risulta a bassa e media propensione al dissesto

**PERICOLISITA' SISMICA:**

Locale media S2 (zona stabile suscettibile di amplificazione locale per possibili effetti topografici -inclinazione del versante 10°-15.)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:  
nessuna

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 e PF2 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G2 la progettazione dell'intervento limitato alla semplice ristrutturazione dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

2. Il comparto inoltre rientra nell'area di protezione delle Sorgenti del Comprensorio Terme Art. 6-11 della fattibilità geologica P.I (Ex art. 89 PRG) per cui è soggetto a detta normativa

3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

4. Tutto il comparto rientra inoltre nell'area di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:

a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti

b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

**NOTA**

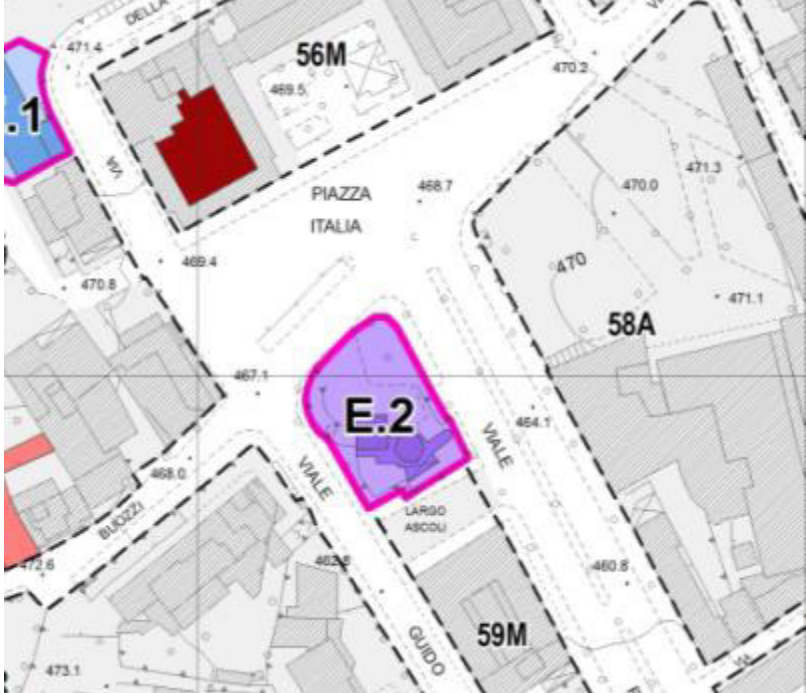
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### E-Comparti di Riquilificazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto E.2. Bar Le Fonti

|   |  |
|---|--|
| <p>Estratto cartografico del P.O.</p>   |   |
| <p><b>Obiettivi</b></p>   | <p>Riquilificare l'area prospiciente Piazza Italia attraverso un progetto unitario che valorizzi le funzioni esistenti mediante una riqualificazione complessiva che relazioni l'intervento al contesto urbano. La struttura assume un ruolo significativo per la riqualificazione di Piazza Italia e per la sua posizione nodale anche rispetto all'asse commerciale.</p> |
| <p><b>Intervento soggetto a</b></p>   | <p>Progetto di iniziativa privata convenzionata</p>  |
| <p><b>Funzioni ammesse</b></p>  | <p>Attività commerciale</p>  |
| <p><b>Interventi ammessi</b></p>  | <p>Riconfigurazione anche attraverso demolizione, ricostruzione e/o ampliamenti</p>  |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>  | <p>Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)</p>   |
| <p><b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b></p>                                  | <p>Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°5 - Piazza Italia-Viale Roma-P.zza Martiri Perugini (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>     |
| <p><b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente</b></p> | <p>1237 mq</p> <p>214 mq sup coperta<br/>600mc vol</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p>  |
| <p><b>Parametri urbanistici e<br/>dimensionamento ammesso</b></p>                       | <p>Sul 200 mq di ampliamento</p> <p>1 piano fuori terra. H max 3,5</p>   |
| <p><b>Standard Urbanistici</b></p>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Orientamenti per la progettazione</b> | L'intervento dovrà risultare fortemente integrato con la sistemazione degli spazi a verde e relazionato al contesto.   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>    | <p><b><u>Ambiente:</u></b></p> <p><b><i>Acqua</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b><i>Rifiuti</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b><i>Energia</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</li> <li>• Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.</li> </ul> <p><b><i>Suolo e sottosuolo</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili;</li> <li>• I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.</li> </ul> <p><b><u>Paesaggio:</u></b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del</li> </ul> |

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi, in particolare rispetto a Piazza Italia.

- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

#### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

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

#### **MORFOLOGIA**

Il comparto non è interessato da fenomeni geomorfologici evidenti;

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado molto basso. E' presente una modesta falda acquifera intorno a. 4-5 m. individuata con sondaggi eseguiti per la realizzazione della riqualificazione di Piazza Italia. Il comparto rientra nell'area di protezione delle sorgenti termali (ex Art 89.)

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (dagli elementi morfologici, litologici e giaciture l'area risulta a bassa e media propensione al dissesto.)

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale elevata S3** (zone di contatto per faglia tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse) **PERICOLOSITA' IDRAULICA pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

#### **SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F2

#### **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALILE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

#### **PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità geologica G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

2. In particolare per quanto concerne l'aspetto sismico, per la pericolosità sismica S3 oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura

3. Il comparto inoltre rientra nell'area di protezione delle Sorgenti del Comprensorio Terme (Ex art. 89 PRG) per cui è soggetto a detta normativa

4. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

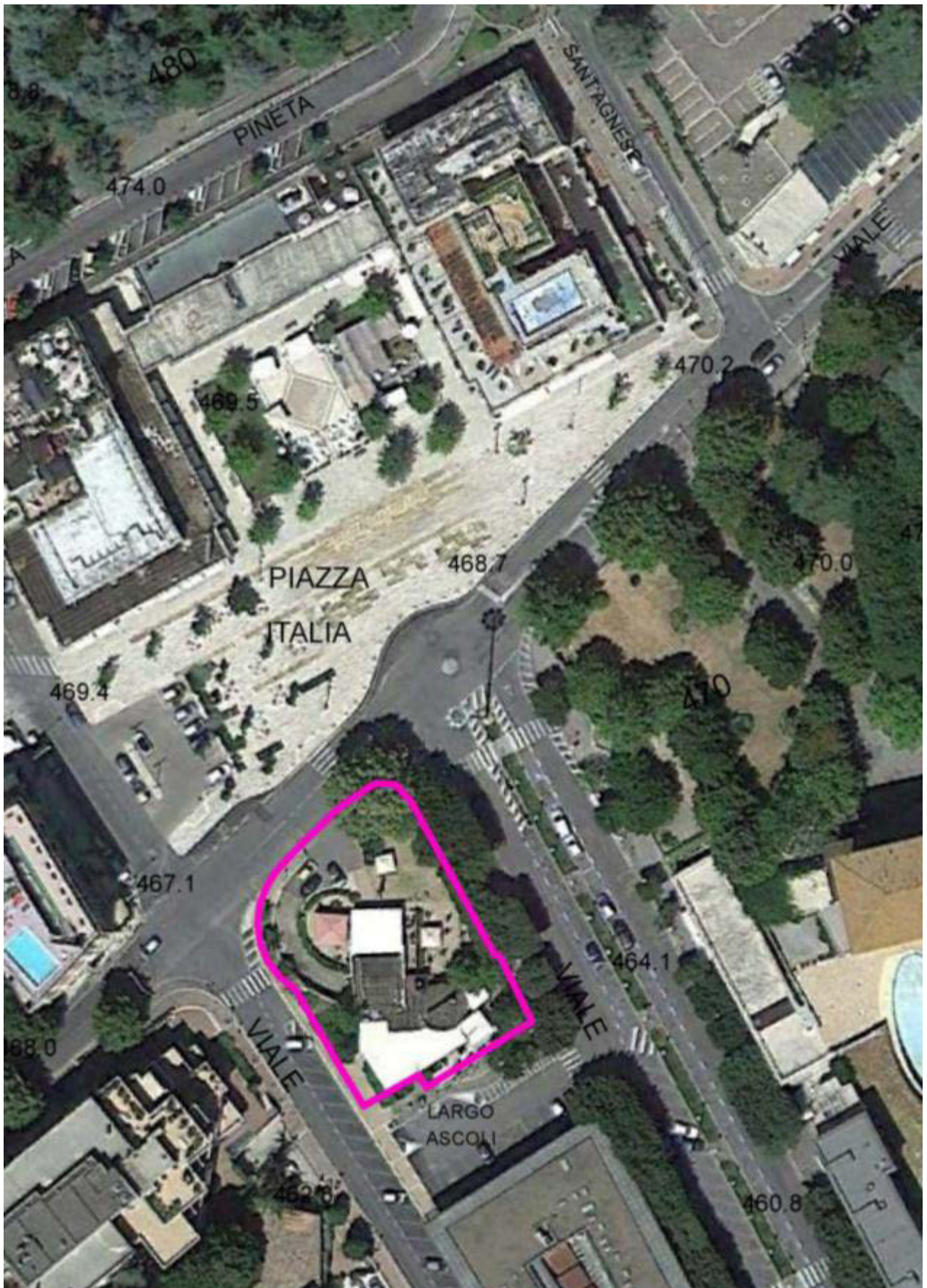
5. Tutto il comparto rientra inoltre nell'area di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:

a. Siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti

b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree

NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità




Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto





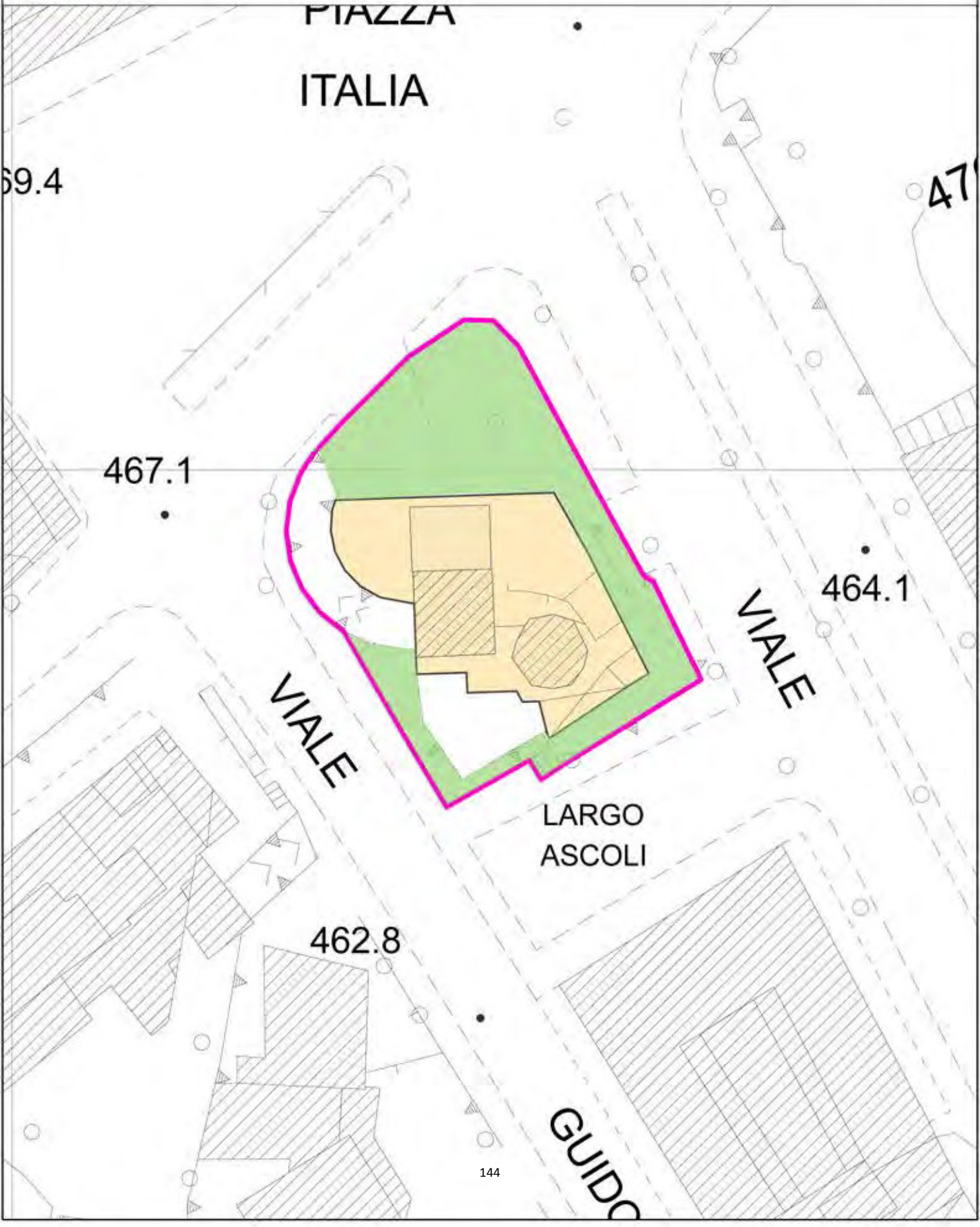
# COMPARTO E2 - BAR LE FONTI

## Legenda

-  Delimitazione comparto E2 - Comparti di Riqualificazione urbanistica
-  Area per ampliamento e riconfigurazione
-  Area verde da valorizzare in funzione dell'attività commerciale e del contesto urbano



Scala 1:500

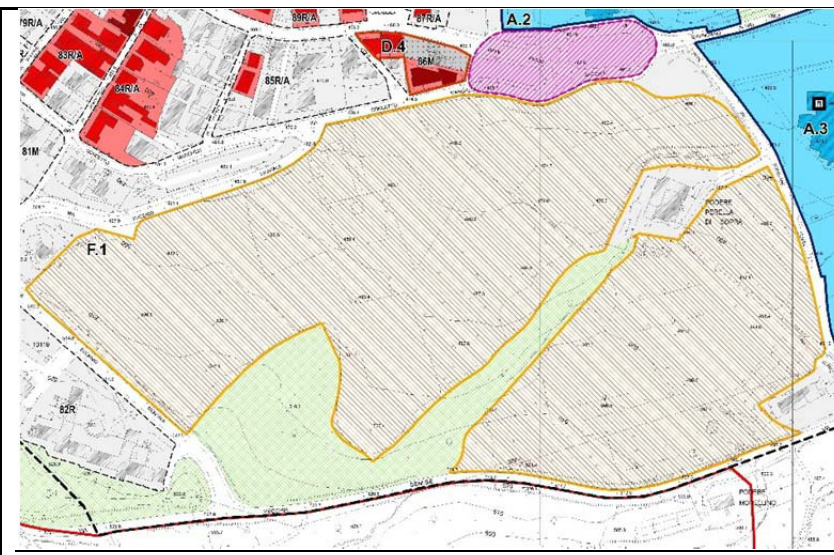


# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### F-Ambiti perequativi di trasformazione

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto F.1. Pereta

|  |   |
|--|---|
| <p><u>Estratto cartografico del P.O.</u></p>           |    |
| <p><b>Obiettivi</b></p>                                | <p>Riquilificazione del tessuto urbano esistente attraverso strategie di delocalizzazione dei volumi degradati e/o sottoutilizzati, con il loro trasferimento in aree che contribuiscano alla qualificazione del disegno del margine urbano.</p>  |
| <p><b>Intervento soggetto a</b></p>                    | <p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica / privata convenzionata, articolato per comparti e subcomparti funzionali</p>   |
| <p><b>Funzioni ammesse</b></p>                         | <p>Servizi, direzionale, commerciale; ricettivo; residenziale, residenziale specialistico e social housing/cohousing</p>  |
| <p><b>Interventi ammessi</b></p>                       | <p>Nuova costruzione collegata al trasferimento di volumi demoliti a seguito di rigenerazione urbana</p>  |
| <p><b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b></p>                | <p>Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04) g) territori coperti da foreste e da boschi</p>  |
| <p><b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b></p> | <p>Bosco (Art. 11, co.4.1.1, lett.a), Diretrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Area a connotazione storica archeologica e paesaggistica (Art. 11, co. 4.2.1, lett. b)</p>  |
| <p><b>Superficie Territoriale</b></p>                  | <p>124.498mq<br/>                     Comparto F1a: 81626 mq<br/>                     Comparto F1b: 41753 mq</p>  |
| <p><b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b></p>  | <p>Parametri territoriali:<br/> <b>Comparto F1a:</b><br/>                     Sul 22.000 mq, di cui per funzioni turistico ricettive per una sul non inferiore al 25%, il rimanente 75% per funzioni miste nelle percentuali di seguito indicate:<br/>                     35% residenza<br/>                     30% residenza specialistica- <i>social housing- cohousing</i> etc<br/>                     10% commerciale, direzionale e servizi<br/>                     Le funzioni dovranno essere ubicate nei subcomparti individuati nello Schema Direttore allegato alla presente scheda, nel rispetto delle relative indicazioni.<br/> <b>Comparto F1b:</b><br/>                     Sul 13.000 mq, di cui per funzioni turistico ricettive per una sul non</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>inferiore al 50%, il rimanente 50% per funzioni miste nelle percentuali di seguito indicate:<br/> 30% residenza specialistica<br/> 20% servizi</p> <p>H max: 12 m per le funzioni turistico ricettive e miste, 7,5 per la parte residenziale<br/> Rcopertura: 35% sup fondiaria</p>  |
| <p><b>Attuazione programmata degli interventi</b></p> | <p>Il comparto F1b potrà essere attivato solo a seguito della conclusione degli interventi previsti all'interno del comparto F1, che costituisce elemento di programmazione prioritaria. All'interno del comparto F1a lo Schema Direttore allegato individua i sub comparti funzionali che possono essere attuati attraverso distinti Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore elaborato dall'AC.</p> <p>In sede di formazione dei Piani Attuativi relativi ai singoli sub comparti, potrà essere prevista la possibilità di variazione alla perimetrazione del sub comparto finalizzata all'attuazione delle viabilità di accesso, fermo restando l'articolazione funzionale ed il dimensionamento previste.</p> <p>L'attuazione degli interventi dovrà prevedere la prioritaria esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore.</p>   |
| <p><b>Standard Urbanistici</b></p>                    | <p>In misura proporzionale alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della Superficie Territoriale (compreso viabilità e fasce di connessione ecologica/parco.)</p>   |
| <p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p>       | <p>Il Piano Particolareggiato dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, l'articolazione in subcomparti funzionali, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>In coerenza con gli obiettivi di promozione di Chianciano Terme come città accessibile, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere specifiche soluzioni progettuali per garantire la massima accessibilità e fruibilità di piazze, piste pedonali e ciclabili, percorsi pubblici e di uso pubblico, parchi ed aree a verde, anche attraverso idonee connessioni intermodali con il sistema della mobilità pubblica e privata.</p>  |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>          | <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> <li>• Dovrà essere prevista la realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione nonché di tutte le opere di urbanizzazione primaria.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> |

### **Energia**

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PAER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;
- Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

### **Suolo e sottosuolo**

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

### **Paesaggio:**

#### *1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia*

- Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica.
- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali da e verso il centro storico e la struttura urbana, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

#### *2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi*

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l'andamento morfologico del luogo, quali tipologie a gradoni con coperture inerbite e/o terrazze verdi. Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, l'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto.
- Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde.
- Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale fra le diverse unità di intervento e tra queste ed il tessuto urbano esterno al comparto (cfr Schema Direttore), anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi

(porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale.

- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

#### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato nella parte più a monte, mentre nella parte a valle si rinvengono terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille e argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi

#### **MORFOLOGIA**

L'area Ovest del comparto dal punto di vista geomorfologico è stata classificata a franosità superficiale diffusa quiescente in considerazione del tipo litologico presente e per le pendenze; la parte rimanente, zona Est, non presenta particolari problemi di carattere morfologico

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

E' presente una modesta venuta di acqua immediatamente a valle del Pod. Pereta al contatto fra le due formazioni presenti.

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**elevata G3 nella parte Ovest** (franosità superficiale diffusa) – **media G2 nella parte Est** – (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto)

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale elevata S3** per la parte Ovest (zona suscettibile di instabilità di versante che potrebbe subire una accelerazione dovuta ad effetti dinamici in caso di eventi sismici) e **media S2 per la parte Est (zone stabili)** suscettibili di amplificazioni locali)

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO: Pericolosità PF3 nella parte Ovest dell'area**

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica e geologica F2 e F3 (vedi

prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2-S3 e G2-G3 e PF3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;






**NOTA**

Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

## 1 - Orientamenti per la progettazione

- 1) Identificare le relazioni con il tessuto ed il contesto paesaggistico
- 2) Visuali/direttrici: opportunità di stabilire emergenze percettive connotate da aree boscate o sistemate a verde/acqua, inserite in un progetto unitario del sistema verde e dell'accessibilità, quale preconditione alla trasformazione
- 3) Mantenimento e valorizzazione della struttura del bosco
- 4) Sistema del verde quale spazio di relazione, della qualificazione dell'immagine urbana e per la dotazione di standards
- 5) Posizionamento dei parcheggi in relazione alle funzioni, tali da consentire l'ampia fruizione pedonale delle aree a verde. Il loro posizionamento non dovrà determinare frattura della continuità del sistema del verde
- 6) Le soluzioni architettoniche dovranno perseguire l'integrazione tra architetture e spazi esterni/sistemazione del verde

### Legenda

-  Delimitazione comparto F1 - Ambiti perequativi di trasformazione
-  Direttrici percettive e funzionali (accessibilità leggera ai comparti), desunte dalla relazione tra l'impianto urbano e l'ambito di trasformazione
-  Accessibilità principale
-  Verde pubblico
-  Sistema del verde

Scala 1:2.000



## 2 - Processo temporale di attuazione

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato attraverso subcomparti funzionali secondo il seguente processo di attuazione:

### COMPARTO F1a

-Subcomparto1: In stretta relazione funzionale con le destinazioni residenziali attestate lungo via E. Montale. Se ne prevede una destinazione prevalentemente residenziali e di servizi, al fine di garantire l'omogeneità funzionale con i comparti esistenti

-Subcomparto2: con funzione prevalentemente specialistica e di servizio/social-housing che, fortemente integrato al sistema del verde dovrà svolgere la funzione di cerniera tra il tessuto residenziale e le nuove previsioni delle funzioni turistiche-ricettive e a destinazione mista (3 e 4)

-Subcomparto 3: con destinazione prevalentemente ricettive/miste e di servizio

-Subcomparto 4: con destinazione prevalentemente ricettive/miste e di servizio

### COMPARTO F1b

-Subcomparto 5: con destinazioni miste, ricettiva, residenziale specialistica e di servizio.

Il comparto F1b potrà essere oggetto di trasformazione una volta conclusa l'attuazione del comparto F1a, in base a motivate esigenze di reperimento di aree in relazione ai processi di rigenerazione in ambito urbano.

### Legenda

- Delimitazione comparto F1
- Ambiti perequativi di trasformazione
- Subcomparti d'intervento
- Sistema del verde
- Funzioni:
  - Turistico alberghiero
  - Servizi/residenza specialistica/social-housing
  - Residenza specialistica / funzioni miste
- Accessibilità principale
- Diretrici percettive e funzionali (accessibilità leggera ai comparti), desunte della relazione tra l'impianto urbano e l'ambito di trasformazione
- ↔ Interrelazioni tra le funzioni (sistema funzionale continuo)
- Favorire i percorsi verso il bosco
- Emergenze percettive
- Verde pubblico

Scala 1:2.000





### 3 - Schema insediativo

•L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l'andamento morfologico del luogo, quali tipologie a gradoni con coperture inerbite e/o terrazze verdi. Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, l'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto.








•Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde.

•Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale fra le diverse unità di intervento e tra queste ed il tessuto urbano esterno al comparto (cfr Schema Direttore), anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.).

Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale.

#### Legenda

-  Delimitazione comparto F1
-  Subcomparti d'intervento
-  Ambito / Area di trasformazione
-  Indicazione tipologica
-  Spazi loggiati/giardini d'inverno
- Funzioni:
  -  H Turistico alberghiero
  -  S Servizi/residenza specialistica/social-housing
  -  R Residenza specialistica / funzioni miste

-  Accessibilità principale
-  Interrelazioni tra le funzioni (sistema funzionale continuo)
-  Favorire i percorsi verso il bosco
-  Parco pubblico
-  Risorsa
-  Aree a verde
-  Aree a verde a connotazione rurale



Scala 1:2.000



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>I nuovi interventi residenziali dovranno privilegiare soluzioni architettoniche in grado di inserirsi armonicamente nel contesto urbano e paesaggistico, preferibilmente con tipologie unifamiliari o bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle “condizioni alla trasformazione” della presente scheda.</p>  |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:</li> <li>• la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l’impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l’installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l’irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere privilegiato l’impiego di tecnologie bioclimatiche e l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;</li> </ul> <p><b>Paesaggio:</b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La nuova edificazione dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l’assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.</li> <li>• Per favorire l’inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti.</li> <li>• Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.</li> <li>• La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l’intervento complessivo va ad assumere.</li> <li>• Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all’interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica.</li> <li>• Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e mantenere opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi</li> </ul> <p><i>2 Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L’intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l’andamento morfologico del luogo. L’articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all’interno del comparto.</li> <li>• Le soluzioni architettoniche dovranno relazionarsi in modo organico</li> </ul> |

con il contesto paesaggistico e dialogare con il verde.

- I percorsi e gli spazi pubblici esistenti e di previsione dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale fra le diverse unità di intervento e tra queste ed il tessuto urbano esterno al comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale.
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

#### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

**Ne comparto F2** affiora la **Formazione di S.Fiora (FIA)** costituita da: Argilliti fogliettate con intercalati livelli litoidi di arenarie calcarifere, marne e calcari marnosi (Cretacico sup.)

Si evidenzia la presenza di una faglia in direzione Nord/Sud, che mette a contatto tettonico i terreni della successione toscana con quelli della successione Ligure esterna

#### **MORFOLOGIA**

L'area risulta sub pianeggiante e/o con pendenze molto blande e non presenta problemi di carattere geomorfologico

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

**Nel comparto F2** per la litologia presente, argilliti etc., il grado di Permeabilità di tutta l'area è **basso**, (PF/BA per porosità e fessurazione).

**Il comparto F2 rientra nella** Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80) e nell'Area di concessione Bagni Chianciano

Per le normative riguardanti le Zone di protezione si rimanda alle NTC, mentre per La Classe ed il Grado di Sensibilità alla disciplina del PTCP 2010.

Nell'area non sono presenti pozzi, mentre a Nord è presente la sorgente termale Sillene.

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto)

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

Il comparto F2 trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**

nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, Fattibilità geologica F2 (vedi prescrizioni)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**AREE SENSIBILI(Punti 10.1.1 -10.1.2-10.1.3 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

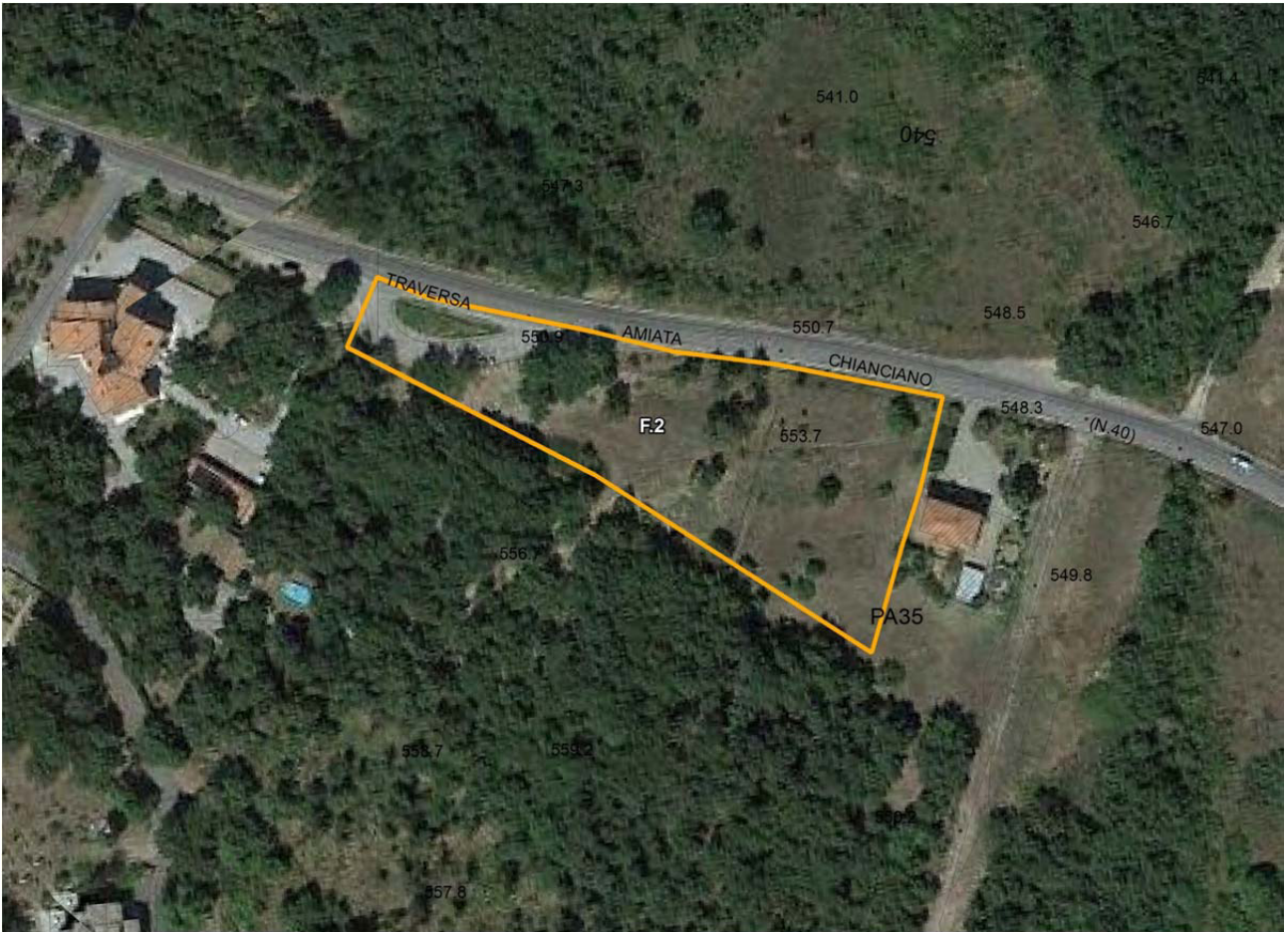
L'area rientra nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010) a **Classe 1 - Vincolo Elevato**

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità G2** un'eventuale progettazione di intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.
2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità
3. Il comparto F2 rientrando, sia nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), che nell'Area di concessione Bagni Chianciano, dovranno essere rispettate le relative normative.
4. Il comparto F2, rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale, per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:
  - a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di


|  |   |
|--|---|
|  | <p>carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti</p> <p>b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree</p> <p>5. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;</p> <p>NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale</p> |
|--|---|

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

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



|   |  |
|---|--|
| <p><b>Orientamenti per la progettazione</b></p> | <p>Il Piano Attuativo dovrà individuare l'assetto complessivo dell'area, l'articolazione in eventuali subcomparti funzionali, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>Le aree a verde pubblico e a standard dovranno essere funzionalmente connesse al tessuto urbano esistente, e preferibilmente ubicate in corrispondenza della testata sud del comparto; dovranno inoltre essere previste idonee sistemazioni a verde lungo via dei Monti con funzione di qualificazione del margine urbano e di mitigazione paesaggistica</p> <p>Gli eventuali nuovi interventi residenziali dovranno privilegiare soluzioni architettoniche in grado di inserirsi armonicamente nel contesto urbano e paesaggistico, preferibilmente con tipologie unifamiliari o bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle "condizioni alla trasformazione" della presente scheda.</p>   |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p>    | <p><b><u>Ambiente:</u></b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;</li> </ul> <p>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</p> <p><b>Rifiuti</b></p> <p>devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</p> <p><b>Energia</b></p> <p>Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;</p> <p><b><u>Paesaggio:</u></b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica.</li> <li>• Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi</li> </ul> <p>Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.</p> <p>Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti.</p> <p>Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una</p> |

progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

*Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi*

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni che seguano l'andamento morfologico del luogo, quali tipologie a gradoni con coperture inerbite e/o terrazze verdi. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto.
- Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde, mediante la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (vetrate, porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.).
- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

**Geologia/idraulica:**

**GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato

**MORFOLOGIA**

Il comparto è interessato da un versante con pendenze blande che diventano più accentuate nella parte a Nord.

L'area non presenta attualmente problematiche dal punto di vista morfologico; rientra comunque in un'area interessata da una frana di scivolamento non attiva (PF2).

**CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Il comparto **non** rientra nell'area di protezione delle sorgenti termali

**CONTESTO IDRAULICO:**

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

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (dagli elementi morfologici, litologici e giaciture l'area risulta a bassa propensione al dissesto) e **PF2** (area a pericolosità media-frana non attiva) ai sensi del Pai Arno

**PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale media S2** (zona stabile suscettibile di amplificazione locale.)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:  
area a pericolosità media PF2 (frana non attiva.)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI  
ALLUVIONI (PRGA):PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità  
elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi  
prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE  
TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche  
minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**




1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica  
S2 e G2 e PF2 Pai Arno** la progettazione dell'intervento dovrà  
essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche,  
definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso  
in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da  
verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si  
dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai  
disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse  
idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi  
intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della  
relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e  
variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e  
nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e  
dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato  
alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di  
dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi  
sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali  
sorgenti naturali;

NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di  
fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



## Legenda

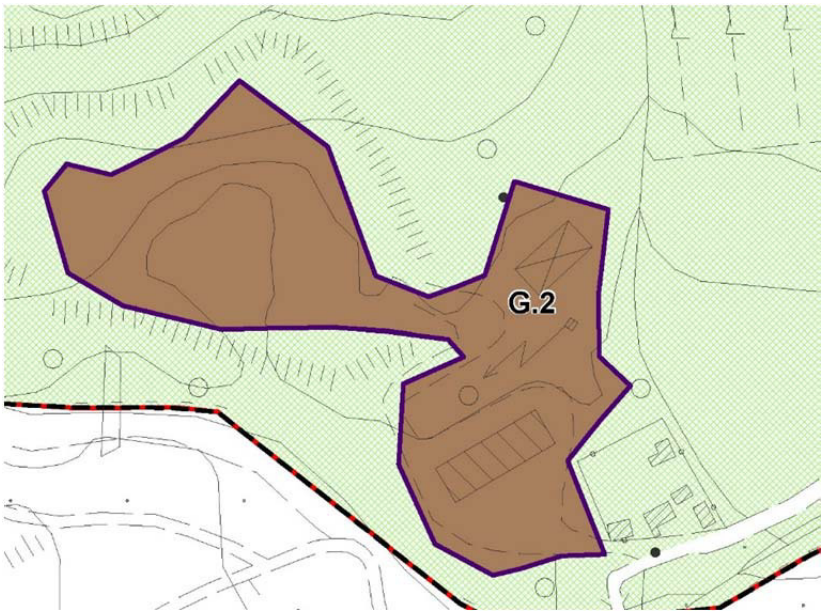
-  Delimitazione comparto F3 - Ambiti perequativi di trasformazione
-  Potenziamento della struttura del verde: Progettazione integrata con la soluzione architettonica, quale mitigazione dell'impatto visivo
-  Orientamenti delle modularità in riferimento al tessuto

Scala 1:2.000



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| G-Comparti a destinazione produttiva   |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto G.1 Ex Cava Gessi</b>  |  |
| Estratto cartografico del P.O.   |   |
| <b>Obiettivi</b>   | L'area sarà destinata alla trasformazione di prodotti forestali, riqualificando un'area connotata da degrado, con l'obiettivo di creare opportunità di lavoro attraverso lo stoccaggio/essiccazione/lavorazione di prodotti agro-forestali.  |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Progetto Unitario di iniziativa pubblica e/ o privato convenzionato  |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Prodotti agro-forestali (Stoccaggio/Lavorazione/Essiccazione)  |
| <b>Interventi ammessi</b>  | Sostituzione, Recupero e ampliamento strutture   |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>  | Nessuno  |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>  | Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g)  |
| <b>Superficie Territoriale<br/>Consistenza patrimonio edilizio<br/>esistente<br/>Superficie Coperta esistente:</b> | 21127mq<br><br>1688 mq<br>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.  |
| <b>Parametri urbanistici di progetto<br/>Dimensionamento ammesso</b>   | Incremento della superficie coperta esistente fino al 20% della S.T. escluso impianti tecnici  |
| <b>Standard Urbanistici</b>  |  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | L'area di trasformazione di prodotti agro-forestali e/o potenziale commercializzazione degli stessi potrà essere realizzata attraverso un progetto complessivo che sia contestualmente rivolto al recupero ed alla riqualificazione ambientale della Cava del Gesso.<br>Il progetto dovrà essere caratterizzato da sistemazioni a verde in armonia con il contesto rurale e che valorizzino la polarità di carattere ambientale ed ecologica.<br>Tale intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali. |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Ambiente e Paesaggio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La realizzazione del Parco deve rappresentare l'occasione per valorizzare uno spazio degradato attraverso interventi, quali la riqualificazione della viabilità rurale, la formazione di siepi etc, volti alla riconfigurazione dell'assetto agrario per riconferire ruralità ai luoghi.</li> <li>• La progettazione degli spazi a corredo dell'impianto non dovrà essere una semplice sistemazione con elementi a verde con la funzione di mimetizzare l'intervento</li> <li>• Dovrà essere garantita la manutenzione degli spazi attraverso la sottoscrizione di un apposito contratto sottoposto a verifica annuale da parte dell'Amministrazione</li> </ul> <p><b>Geologia/idraulica:</b></p> <p><b>GEOLOGIA e LITOLOGIA</b><br/> Nel comparto affiora la formazione Anidritica di Burano costituita da alternanza di gessi, dolomie e calcari dolomitici e terreno di riporto di origine antropica, in buona parte materiali di risulta della lavorazione della cava</p> <p><b>MORFOLOGIA</b><br/> Il comparto non è interessato da fenomeni geomorfologici evidenti; la parte a monte è gradonata.</p> <p><b>CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO</b><br/> Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e fessurazione di grado elevato sia per la presenza della formazione Anidritica di Burano che per il terreno di riporto. Il comparto rientra per una parte nelle aree sensibili di classe 1 e 2 e nell'area di protezione delle sorgenti del comprensorio termale (ex Art 89 PRG.)</p> <p><b>CONTESTO IDRAULICO:</b><br/> La parte a monte del comparto è gradonata e presenta pendenze tali da escludere problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua; mentre l'area pianeggiante in prossimità del torrente Astrone presenta pericolosità idraulica elevata e molto elevata (I3-I4.)</p> <p><b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b><br/> elevata G3 (potenziale instabilità determinata dagli elementi morfologici, litologici e giaciture.)</p> <p><b>PERICOLISITA' SISMICA:</b><br/> non determinata</p> <p><b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b><br/> Bassa I1 nella parte a monte in quanto siamo nella situazione favorevole posizione di alto morfologico; elevata I3 e molto elevata I4 nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Astrone<br/> Nessuna: alto morfologico</p> <p><b>Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)</b></p> <p><b>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE:</b> nessuna</p> <p><b>FATTIBILITA'</b><br/> Fattibilità idraulica F1 nella parte alta della cava ed elevata I3 e molto elevata I4 nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Astrone.<br/> Fattibilità Sismica non determinata, e geologica F3 (vedi prescrizioni.)</p> <p><b>ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)</b><br/> L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale</p> |
|--|--|

## **PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità geologica G3 la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni; nelle aree a pericolosità G3 si dovranno svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008\_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, non essendo stata determinata la pericolosità negli studi del PS in quanto il comparto non rientrando nelle UTOE non è stato studiato dal punto di vista sismico. Pertanto per la fattibilità sismica oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e la determinazione della classe di pericolosità. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura la progettazione dell'intervento.
2. Dal momento che il comparto ricade parzialmente in aree sensibili di classe 1 e 2 e totalmente nell'area di protezione delle sorgenti del complesso termale si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalle relative normative, limitando gli interventi al recupero ed alla ristrutturazione dell'esistente.
3. Nel tratto di comparto a pericolosità idraulica I4 e I3 e si dovrà provvedere alla messa in sicurezza tramite adeguati sistemi (porte e finestre a tenuta stagna, locali e vani accessori isolati idraulicamente in modo da dimostrare l'assenza o l'eliminazione del pericolo per persone e beni; eventuali locali previsti ad uso autorimessa a livello dell'attuale piano campagna (piano terra) e/o i parcheggi pertinenziali all'aperto (interni comunque al resede) dovranno essere dotati di "soglia altimetrica di ingresso di adeguata altezza" tale da garantire l'impossibilità di ingresso delle acque in caso di evento di piena per tempo di ritorno T=200 anni. Potrà essere certificata l'abitabilità o agibilità solo dopo il collaudo delle opere idrauliche per la messa in sicurezza; si dovrà inoltre provvedere a compensare la volumetria sottratta alla libera esondazione mediante opportuna compensazione da ubicare in area contermina. Potrà essere certificata l'abitabilità o agibilità solo dopo il collaudo delle opere idrauliche per la messa in sicurezza.
4. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali (I4) la fattibilità idraulica è F4 per cui sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 21/12. (vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità) e ogni previsione diversa da quelli di cui sopra è attuabile solo a condizione che venga predisposto, già in questa fase, specifico progetto di messa in sicurezza di tipo strutturale sul corso d'acqua interessato ed opere per la messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
5. Per le aree in pericolosità I3 possono essere realizzati parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq realizzati senza compensazione di volumi sottratti all'esondazione e/o i parcheggi a raso per i quali non sono



necessari interventi di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno due centennali e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.

6. Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)

Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI).

7. In assenza dei progetti di messa in sicurezza previsti già in sede di Piano Operativo dal DPGR 53/R/2011, si dovranno destinare unicamente a verde non attrezzato le aree, non già edificate, per le quali la presenza di una pericolosità molto elevata (sia essa legata a problematiche di tipo, geologico o sismico) comporta una classe di fattibilità limitata (F4).

8. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

9. Tutto il comparto rientra inoltre nell'area di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:

a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti

b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

NOTA

Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| P-Parcheggio pubblico  |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto PP2- Madonna della Rosa – Comparto da riadottare</b> |  |
| Estratto cartografico del P.O.   |  |
| <b>Obiettivi</b>   | Implementare la dotazione di parcheggio pubblico   |
| <b>Intervento soggetto a</b>   | Progetto di iniziativa pubblica / privata convenzionata,   |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Parcheggio pubblico  |
| <b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b>   | Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04) c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 metri   |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>  | Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione/ Direttrici funzionali ed ecologiche/ Percorsi di interesse storico  |
| <b>Superficie Territoriale</b>   | 1155 mq  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>   | L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio, per un massimo di 30 posti auto, dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento rispetto alla Chiesa <i>Madonna delle Rose</i> , al contesto rurale e paesaggistico, nonché in relazione al centro storico.   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>  | <p><b>Ambiente</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;</li> </ul> |

### ***Suolo e Sottosuolo***

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

### ***Paesaggio***

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

### ***Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia***

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

### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA**

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

#### **MORFOLOGIA**

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

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

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

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto)

**PERICOLISITA' SISMICA:**

**Locale media S2** (zona suscettibile di amplificazioni locali)

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1** (nessuna prescrizione)

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**  
nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALILE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**PRESCRIZIONI**

1. Per essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** per la progettazione dell'intervento, limitato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, non è necessario indicare particolari tipologie di indagini geognostiche ma, come prescrizione, dovranno essere mantenute le attuali quote e/o morfologia senza previsione di opere murarie e manufatti. Si dovranno inoltre limitare gli sbancamenti, provvedere ad una adeguata regimazione delle acque meteoriche e all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| P-Parcheggio pubblico   |   |
|---|---|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto PP3- Parcheggio della Valle</b> |   |
| Estratto cartografico del P.O.                                    |   |
| <b>Obiettivi</b>  | Implementare la dotazione di parcheggio pubblico  |
| <b>Intervento soggetto a</b>                                      | Progetto di iniziativa pubblica / privata convenzionata,  |
| <b>Funzioni ammesse</b>   | Parcheggio pubblico   |
| <b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b>                                  | Vincolo Paesaggistico "Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme" D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970  |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                   | Nessuna   |
| <b>Superficie Territoriale</b>                                    | 11280mq   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                          | L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto paesaggistico   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>                             | <p><b>Acqua</b><br/>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</p> <p><b>Rifiuti</b><br/>devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</p> <p><b>Energia</b><br/>L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.</p> <p><b>Suolo e Sottosuolo</b><br/>La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.</p> |

### **Paesaggio**

Fermo restando il mantenimento di eventuali piante esistenti, l'area a parcheggio dovrà essere dotata di alberi di piccola dimensione ma folti di fogliame verde (sono da evitare le foglie rosse o con viraggio autunnale in giallo arancio, in quanto lo scopo è quello di mimetizzare e non di attrarre l'attenzione

#### Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare. In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica.

L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli inerbiti.

Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.

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

### **Geologia/idraulica:**

#### **GEOLOGIA**

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

#### **MORFOLOGIA**

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

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

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

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

Una fascia posta nel lato Nord del comparto limitrofa al torrente Mezzomiglio, ricade in pericolosità idraulica molto elevata I4 con tempi di ritorno fino a 30 anni e ed elevata I3 con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni, le restanti aree sono a **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione.)**

**Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)**

#### **SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI**

**ALLUVIONI (PGRA):** L'area posta nel lato Nord del comparto limitrofa al T. Mezzomiglio ricade in **P3 (pericolosità da alluvione elevata)** con tempi di ritorno fino a 30 anni **ed media P2** con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni

#### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

elevata G3 nella parte Nord Est del comparto e media G2 nella restante parte

#### **PERICOLISITA' SISMICA:**

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

Una fascia posta nel lato Nord del comparto limitrofa al torrente Mezzomiglio, ricade in pericolosità idraulica molto elevata I4 con tempi di ritorno fino a 30 anni e ed elevata I3 con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni, le restanti aree sono a **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione.)**

**Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**  
PF3 per una ristretta fascia parallela al Fosso Mezzomiglio

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F4-F3-F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2-F3 (vedi prescrizioni.)

#### **ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

#### **PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica S2 e geologica G2-G3** per la progettazione dell'intervento, limitato alla realizzazione di un parcheggio pubblico a raso, non è necessario indicare particolari tipologie di indagini geognostiche ma, come prescrizione, dovranno essere mantenute le attuali quote e/o morfologia senza previsione di opere murarie e manufatti. Si dovranno inoltre limitare gli sbancamenti, provvedere ad una adeguata regimazione delle acque meteoriche e all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo.
2. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali (**I4**) la **fattibilità idraulica è F4 per cui** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 21/12. (**vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità**) e ogni **previsione diversa da quelle di cui sopra è attuabile solo a condizione che venga predisposto, già in questa fase, specifico progetto di messa in sicurezza di tipo strutturale sul corso d'acqua interessato, ed opere per la messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.**
3. Per le aree in **pericolosità I3** possono essere realizzati **parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq** realizzati senza compensazione di volumi sottratti all'esondazione e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno duecentennali e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.
4. **Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)**
  - a. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo



48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA  
- N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI) anche per i tratti intubati.

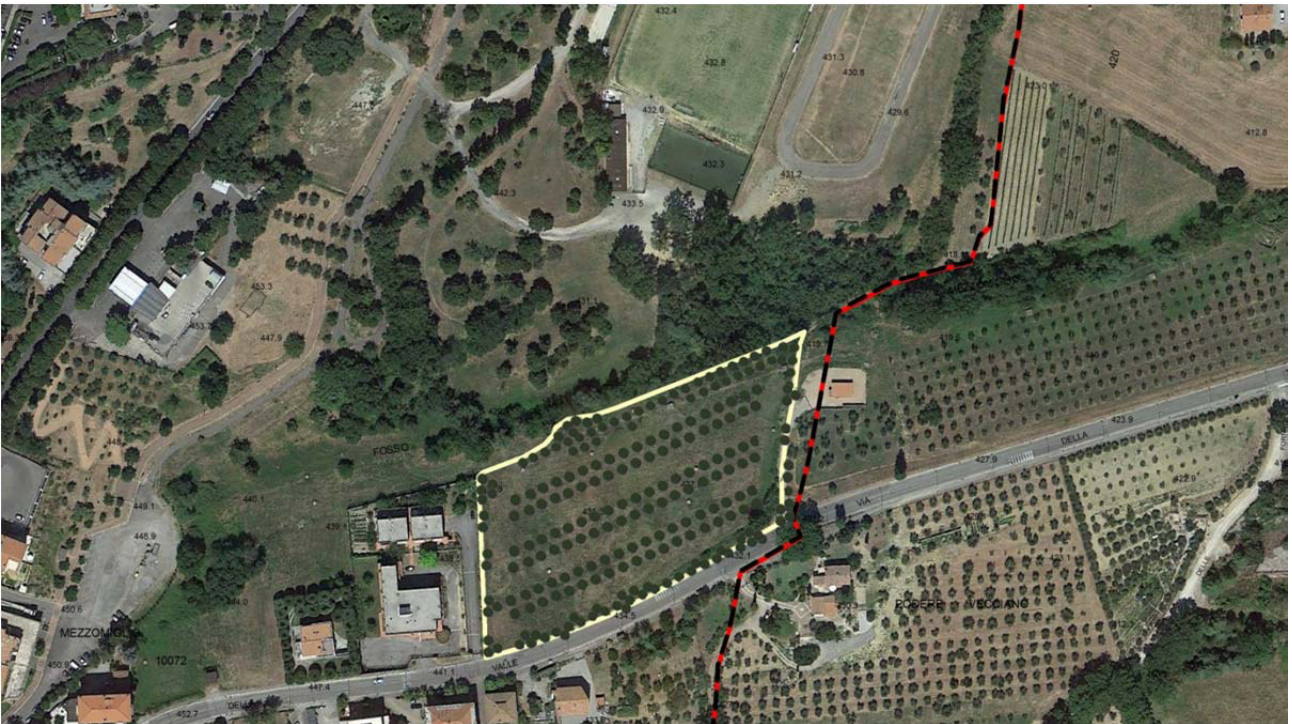
5. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al **PGRA** una parte dell'area del comparto rientra in **P3 (pericolosità da alluvione elevata) per cui qualsiasi intervento è condizionato da quanto previsto agli art. 7 e 8 della SEZ. I CAPO II della Disciplina di Piano adottata in data 17/12/2015 (vedi anche Art. 5-1-2, Art. 5-1-2-1, Art 5-1-2-2, Art 5-1-2-3, della Relazione di Fattibilità).**
6. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento **esondataivo con tempi di ritorno duecentennali (I3)** sono consentiti gli interventi di cui al punto 3.2.2.2 della 53R riportati anche agli art. 4-1-4, 4-1-5 e 4-1-6, 4-1-7 e 4-1-8 della relazione di fattibilità.
7. Nelle aree di comparto a **pericolosità idraulica P2**, per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina del PGRA, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, come riportato negli Art. 9 e10 e negli art. 5-1-2-3 e 5-1-2-4 della Relazione di fattibilità
8. Nelle aree a **pericolosità idraulica P1** sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico
9. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P1-P2 e P3.
10. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

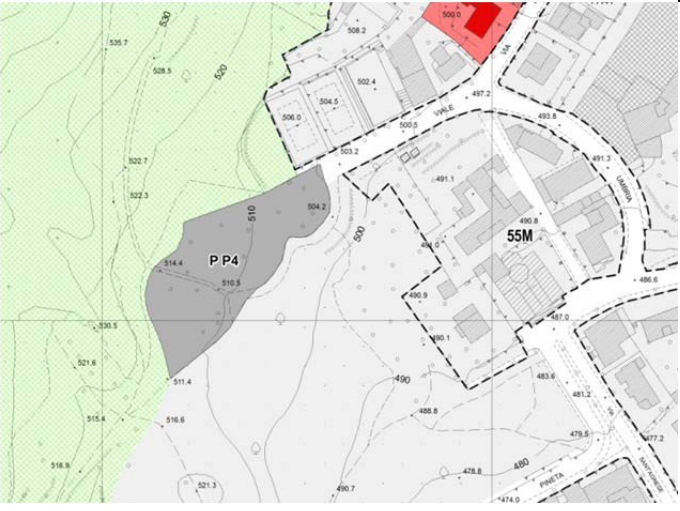


Schema Direttore



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

| P-Parcheggio pubblico  |   |
|--|---|
| <b>U.T.O.E. Scheda Norma Comparto PP4- Parcheggio della Pineta</b> |   |
| Estratto cartografico del <u>P.O.</u>                              |   |
| <b>Obiettivi</b>   | Implementare la dotazione di parcheggio pubblico  |
| <b>Intervento soggetto a</b>                                       | Progetto di iniziativa pubblica / privata convenzionata.  |
| <b>Funzioni ammesse</b>  | Parcheggio pubblico   |
| <b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b>                                   | Nessuno   |
| <b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>                    | Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale   |
| <b>Superficie Territoriale</b>                                     | 4600mq  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                           | L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico  |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>                              | <p><b><u>Ambiente</u></b></p> <p><b><u>Acqua</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b><u>Energia</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.</li> </ul> <p><b><u>Suolo e Sottosuolo</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.</li> </ul> <p><b><u>Paesaggio</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Deve essere mantenuta la vegetazione esistente, di cui saranno</li> </ul> |

individuare opportune misure di protezione durante i lavori di realizzazione

- La pavimentazione sarà in materiale permeabile ed in colori naturali simili alla terra locale, o in tappeto erboso carrabile realizzato in macroterme

- Deve essere prevista una opportuna sistemazione a verde, esplicitata attraverso cartografie di dettaglio, rivolta all'inserimento nel contesto rurale circostante ed alla mimetizzazione delle auto in sosta attraverso la previsione di folte alberature e siepi di specie autoctone o naturalizzate allevate e mantenute in forma libera, in modo da garantirne forme e colori simili ad aree boscate o a piantagioni di connotazione rurale.

#### *Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia*

- Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare rispetto alla Chiesa Madonna delle Rose, al contesto rurale e paesaggistico, nonché in relazione al centro storico. In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto in modo da mitigare gli impatti percettivi da e verso il centro storico.

L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli inerbiti.

Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.

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

#### **Geologia/idraulica:**

##### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

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

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico

##### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Una parte del comparto rientra nell'area di concessione del compendio Termale di Chianciano; tutto il comparto rientra nella zona nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (**art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O.**)

##### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

##### **PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

**media G2** (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

##### **PERICOLISITA' SISMICA:**

**Media S2** per tutto il comparto

##### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

**pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO:**  
nessuna

**SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA):PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

**FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F2 (vedi prescrizioni.)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)**

L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

**AREE SENSIBILI (Punti 10.1.1 -10.1.2-10.1.3 Disciplina PTCP e variante PTCP2010.)**

Il comparto non rientra nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010.)

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G2 un'eventuale progettazione di intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

Il comparto inoltre rientra nell'area di concessione del compendio Termale di Chianciano e nella zona nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (**art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O.**)

2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

3. Tutto il comparto rientra infine nella Zona di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell' art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare, per questa area termale, come previsto al punto 3.1 dell'art. 6-9 anche se non si tratta di nuove volumetrie ma di in parcheggio a raso, nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del punto 3 e a condizione che per l'intervento:

a. siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti

b. sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

c. Come riportato al comma 16 dell'Art. 6.9 della Relazione di Fattibilità del Piano Operativo, "per le aree destinate a parcheggio è consentita la pavimentazione impermeabile, con dispositivo di raccolta (tramite griglie poste su pozzetti stagni) delle acque meteoriche e scarico delle stesse nella fognatura pubblica delle acque "bianche". Nel caso in esame al fine di evitare il rischio di potenziali inquinamenti dovuti agli automezzi in sosta (oli, carburanti ecc.), si prescrive la realizzazione di una pavimentazione impermeabile con le indicazioni sopra specificate.



NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



COMPARTO P P4 - PARCHEGGIO Schema direttore

Legenda

-  Delimitazione comparto P P4 - Parcheggio pubblico
-  Boschi



Scala 1:2.000

