



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Allegato I

Schede norma con fattibilità geologico-tecnica degli interventi

Adozione

Novembre 2015

Sindaco

Andrea Marchetti

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati
M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

Collaboratori:

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

Arch. Anna Maria Ottaviani

Collaboratori:

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

Dott. Geol. Enrico Giomarelli

Dott. Alessandro Ciali

*Garante dell'Informazione
e partecipazione*

Arch. Nadia Ciccarella

Valutazione Ambientale Strategica

Paesaggio - Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Economia Territoriale

Prof. Nicola Bellini

*Addetto alla comunicazione
del Garante*

Dott.ssa Patrizia Mari

Collaboratori:

Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi
Eleonora Iacoponi

Diritto Amministrativo

Prof. Avv. Paolo Carrozza

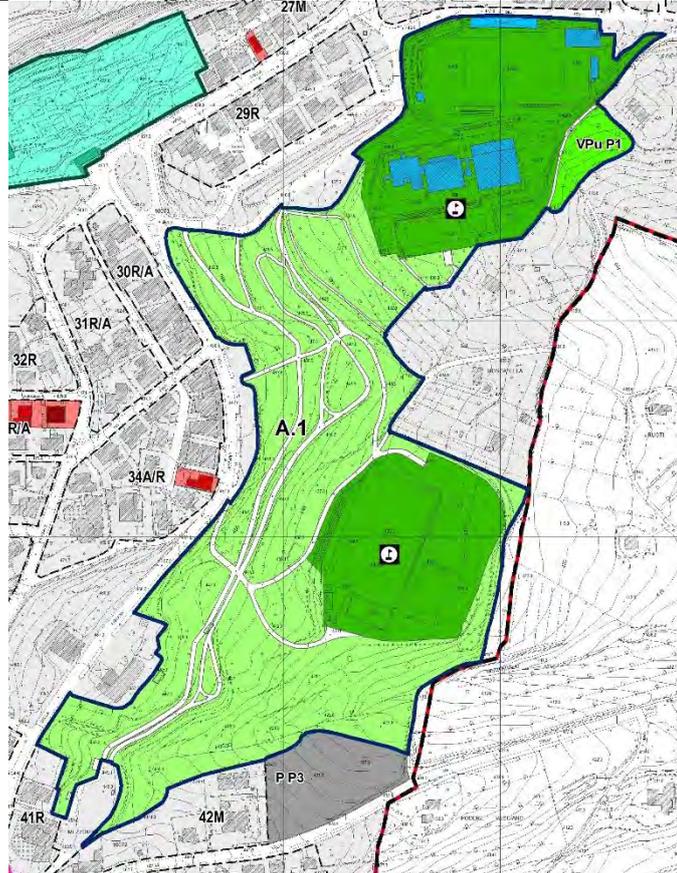
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.1– Parco dello Sport

Estratto cartografico del R.U.



Obiettivi

Il tema dello sport è considerato componente strategica per la “valorizzazione e la riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche”. (da Piano Strutturale). In tal senso è di fondamentale importanza creare un circuito virtuoso che leghi lo sport non solo all’agonismo, ma soprattutto al benessere, alla salute, al turismo di carattere sportivo, ed anche ricreativo e di svago.

Gli obiettivi sono:

- Il potenziamento degli impianti esistenti in modo da realizzare una polarità sportiva qualificata per accogliere manifestazioni di livello nazionale e internazionale.
- Il rilancio dell’offerta sportiva di Chianciano Terme, con creazione di un polo di riferimento a livello nazionale ed internazionale in grado di accogliere un target di manifestazioni più elevato sia numericamente, che qualitativamente rispetto all’attuale utenza;
- La programmazione di impianti a carattere ludico, ricreativo e sportivo quale elemento strategico di promozione dell’attrattività del territorio.
- La realizzazione di un sistema di verde e servizi quale connessione tra le diverse funzioni ed il centro urbano.

	<p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la creazione di un indotto positivo in grado di incentivare la riqualificazione del tessuto ricettivo e commerciale locale, attraverso l'aumento qualitativo e quantitativo dell'offerta locale; - la creazione di positive sinergie con le attività specialistiche e di ricerca connesse con il termalismo e la salute; - il miglioramento dell'immagine urbana e del brand territoriale, anche attraverso l'inserimento nel circuito nazionale delle destinazioni sportive di eccellenza; - la valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra la struttura urbana ed il sistema dei parchi a valle.
Intervento soggetto a	Progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata
Funzioni ammesse	Impianti sportivi per le molteplici discipline sportive e servizi complementari: Palazzetto sport, piscina coperta, palestra attività di servizio e complementari (bar-ristoro, magazzini etc)
Interventi ammessi	Ristrutturazione degli impianti e degli edifici esistenti, ampliamenti di strutture esistenti.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968) -Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f), Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°3 Impianti Sportivi (Art.11, co.4.2.2, lett.c)
Superficie Territoriale	165526 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Mq 4.500 sul in ampliamento delle superfici esistenti
Standard Urbanistici	Verde e parcheggi non inferiori a un terzo del comparto e comunque commisurate alle potenzialità di utilizzo degli impianti. Realizzare standard soddisfacenti per parcheggi in relazione alle diverse funzioni-facilitare l'accessibilità.
Orientamenti per la progettazione	<p>Sono favoriti gli interventi di adeguamento, di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché la previsione di nuove strutture a carattere pubblico e/o privato, all'interno di un progetto complessivo. La progettazione dei singoli manufatti e/o le sistemazioni degli spazi esterni dovrà essere riferita ad un progetto generale la cui attuazione potrà avvenire in tempi distinti.</p> <p>"Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore di iniziativa pubblica finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.</p> <p>La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero (...) dovrà essere coerente con gli obiettivi di salvaguardia delle risorse essenziali del territorio. L'incremento e la valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi può essere realizzata tramite una progettazione funzionale alla promozione e tutela degli ambiti di visibilità e panoramicità". (da Piano Strutturale)</p> <p>La previsione dovrà inoltre essere supportata da una valutazione paesaggistica preliminare alla soluzione architettonica delle superfici in ampliamento; in tal senso l'intervento si dovrà configurare in continuità formale e funzionale con la struttura esistente.</p> <p>Dal punto di vista percettivo dovrà essere semplice e lineare, lasciando le visuali libere, introducendo tetti giardino, logge, spazi di integrazione visiva e funzionale tra interno-esterno.</p>

Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.• 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.• 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.• Per le piscine è sconsigliato l'utilizzo di acqua dell'acquedotto pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre fonti di approvvigionamento (pozzi, acqua piovana etc). <p><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none">• 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 di indirizzo energetico regionale (PIER).• 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 PIER 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.• 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none">• 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)
- 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.
- 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 si rinvencono terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi

MORFOLOGIA

Il comparto è interessato nella parte centrale dalla frana del Castagnolo Le Case classificata come frana di scivolamento o scorrimento quiescente. Nella parte restante del comparto non sono presenti problemi di carattere geomorfologico.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Da indicazioni piezometriche, ricavate da indagini geognostiche eseguite nell'area, la falda si trova tra q. -3 e q. -9. m. dal p.c.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è attraversato nella parte a Nord dal fosso dei Ruoti intubato con tubazione insufficiente a ricevere acqua per eventi alluvionali con tempi di ritorno trentennali; mentre nell'estremità a Sud dal Fosso di Mezzomiglio

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 nella parte centrale del comparto (corpo di frana quiescente) e media G2 nella parte Nord e Sud

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale molto elevata S3 nella parte intermedia del comparto e media S2 nella parte Nord e Sud

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Le due aree del comparto limitrofe ai torrenti Ruoti e Mezzomiglio, ricadono 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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME

ARNO: Le due aree del comparto limitrofe ai torrenti Ruoti e Mezzomiglio ricadono in pericolosità idraulica molto elevata PI4 con tempi di ritorno fino a 30 anni ed elevata PI3 con tempi di ritorno tra 30 e 100 anni

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F4 ed F3 nei tratti del comparto in prossimità dei due torrenti F.sso Ruoti e Mezzomiglio,

Sismica F3 e geologica e F3 nella parte intermedia del comparto (vedi prescrizioni) mentre F2 e F2 nella parte a Nord e Sud

PRESCRIZIONI

Nel tratto di comparto a pericolosità sismica e geologica S3 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 e 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. 14.1.2008_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 anche in condizioni dinamiche e cicliche.

Nel tratto di comparto 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.

Nel tratto di comparto a pericolosità idraulica I4 e I3 "relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte e finestre a tenuta stagna, locali e vani accessori isolati idraulicamente) nel rispetto delle seguenti condizioni:

sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione del pericolo per persone e beni;

sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree”.

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 ecc. (vedi .Art. 3.2.2.1 53/R)

NOTA

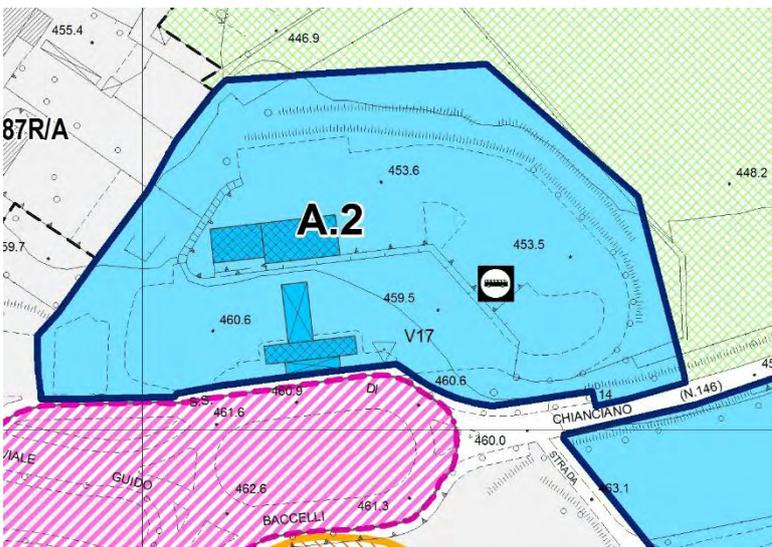
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.2– Terminal Scambiatore/Porta Urbana

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>L'obiettivo è la realizzazione di un terminal turistico che svolga un ruolo di accoglienza/informazione ai servizi ed alle specificità del territorio.</p> <p>All'interno del comparto verranno programmate soluzioni alternative per i sistemi diversificati di mobilità individuale e di collettiva. Il Piano Strutturale prevede che il livello e l'offerta di accessibilità siano differenziati per consentire lo sviluppo di un equilibrato sistema di mobilità, con particolare riferimento alla domanda occasionale e/o turistica (minibus turistici elettrici, bici assistite, <i>carsharing</i>).</p> <p>In tal senso, il terminal potrà agire da nodo di interfaccia con la rete del trasporto pubblico ed i vari sistemi di infomobility, concorrendo in modo significativo ad attuare pratiche di mobilità sostenibile e capaci di coniugare il rapido accesso ai servizi con la godibilità dell'ambiente urbano.</p> <p>I risultati attesi dell'intervento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità urbana con diminuzione dei mezzi e degli impatti urbanistici ed ambientali nei momenti di picco dei flussi turistici; - miglioramento della mobilità legata ai flussi turistici nelle loro diverse modalità di accesso/spostamento con conseguente razionalizzazione del trasporto pubblico.
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Privato Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi, residenza custode, parcheggio/sosta</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Riquilificazione e Ristrutturazione dei volumi esistenti; Ampliamento e Nuova Costruzione</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nessuna</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>13871 mq</p>

Parametri urbanistici e dimensionamento	750 mq di cui: 700mq Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi 50 mq residenza custode
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	<p>Per la sua posizione ed estensione, tale infrastruttura è potenzialmente idonea come “Porta Urbana/Terminal turistico”, con funzione di controllo ed accoglienza degli accessi cittadini e nodo scambiatore delle diverse modalità di trasporto urbano.</p> <p>La progettazione della nuova Porta Urbana/Terminal turistico dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità e mobilità urbana, da programmare attraverso specifici atti e provvedimenti di settore.</p> <p>Oltre alla funzioni strettamente connesse con la mobilità e la sosta, la porta dovrà assumere un ruolo simbolico di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista. In tal senso, particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle caratteristiche architettoniche e funzionali delle strutture e degli spazi inedificati del nuovo complesso, che dovranno svolgere un ruolo di qualificazione e presentazione dell'immagine urbana in coerenza con i caratteri del contesto paesaggistico.</p> <p>Nella progettazione della sistemazione a verde del contesto si dovranno ricomprendere gli assi viari, la rotatoria ed il verde all'intorno, privilegiando un'immagine di forte suggestione anche quale richiamo della qualità del centro termale.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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.
- 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)
- 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.
- 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 si rinvengono al di sotto di una coltre superficiale di riporto di qualche metro terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi.

MORFOLOGIA

L'area non presenta particolari problemi di carattere geomorfologico, ma trovandosi su di un versante collinare con pendenze dell'ordine di circa 10° e la presenza del terreno di riporto nel PS è stata attribuita una pericolosità geologica G3

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 (coltre superficiale di terreno riporto e versante con pendenze di circa 10°)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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. 14.1.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, 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.

NOTA

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

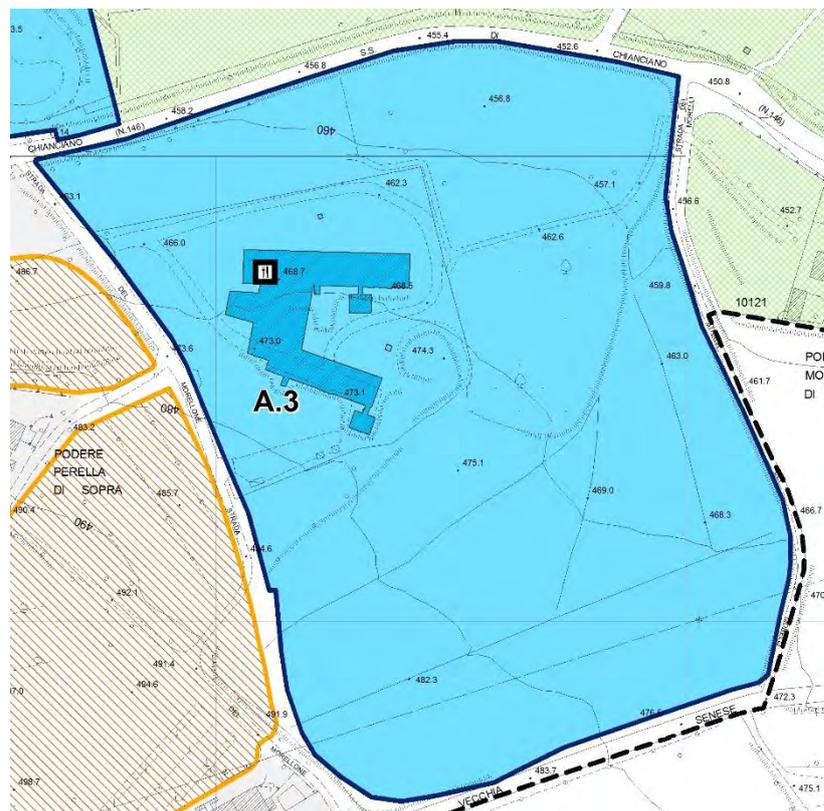
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.3– Scuola Alberghiera

Estratto cartografico del R.U.



Obiettivi

Il Piano Strutturale individua la Scuola Alberghiera come polarità esistente da valorizzare, in coerenza con gli obiettivi strategici di investimento sulle risorse umane richiesti per la riqualificazione complessiva dell'offerta termale e turistica. Costituisce quindi obiettivo da perseguire lo sviluppo di un polo di formazione rivolto ai settori dell'accoglienza e del benessere in senso lato (dalla salute, alla gastronomia, allo sport, all'educazione alimentare, ecc) che possa formare le professionalità necessarie per supportare e promuovere le politiche di riqualificazione economica, urbana e sociale.

In tal senso sono da promuovere partnership e collaborazioni con Università e Centri di formazione specialistica, anche in ambito internazionale.

I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono:

- formazione di personale qualificato per competere sul mercato turistico nazionale ed internazionale, quali risorsa strategica per l'acquisizione di capacità competitiva da parte delle imprese locali;
- creazione di migliore offerta in termini di qualità rispetto a settori quali: alimentazione/salute; alimentazione/didattica; alimentazione/sport; etc
- prospettive occupazionali capaci di attrarre popolazione residente.

Intervento soggetto a

Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Unitario Convenzionato

Funzioni ammesse

Servizi complementari, palestra, convitto

Interventi ammessi

Ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Non ci sono vincoli presenti
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Bosco (Art. 11, co. 4.1.1 lett. a)/ Area a connotazione storico-archeologica e paesaggistica (Art. 11, co. 4.2.1 lett. b) Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 13, co. 14)
Superficie Territoriale	66688 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	2100mq in ampliamento delle strutture esistenti
Standard Urbanistici	Parcheggi commisurati rispetto alle potenzialità di utilizzo della struttura
Orientamenti per la progettazione	<p>La realizzazione del nuovo polo di formazione per il settore turistico alberghiero dovrà preferibilmente essere attuata mediante ampliamenti organici e funzionali del complesso scolastico esistente, prevedendo gli spazi e le infrastrutture necessarie per la configurazione di un vero e proprio "campus" di alta specializzazione nel settore dell'accoglienza turistica e dei settori ad essa connessi.</p> <p>Ai necessari requisiti funzionali ed organizzativi dovrà corrispondere anche un'organizzazione spaziale ed un inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi capace di configurare il campus come luogo di eccellenza e biglietto da visita della città e del territorio.</p> <p>In tal senso dovranno essere previsti interventi progettuali capaci di coniugare linguaggi architettonici di qualità ed un rigoroso rispetto del contesto paesaggistico. Tali orientamenti dovranno essere rispettati anche nel progetto della palestra, nonché nelle soluzioni degli spazi esterni, compresi i parcheggi, attraverso piantumazioni e sistemazioni a verde.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare: 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, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER 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 dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna 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 esterna 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.
 - L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano
- 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.

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

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è di 10°-12°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Durante i sondaggi eseguiti per la scuola alberghiera non è stata rinvenuta alcuna falda .

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

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

NOTA

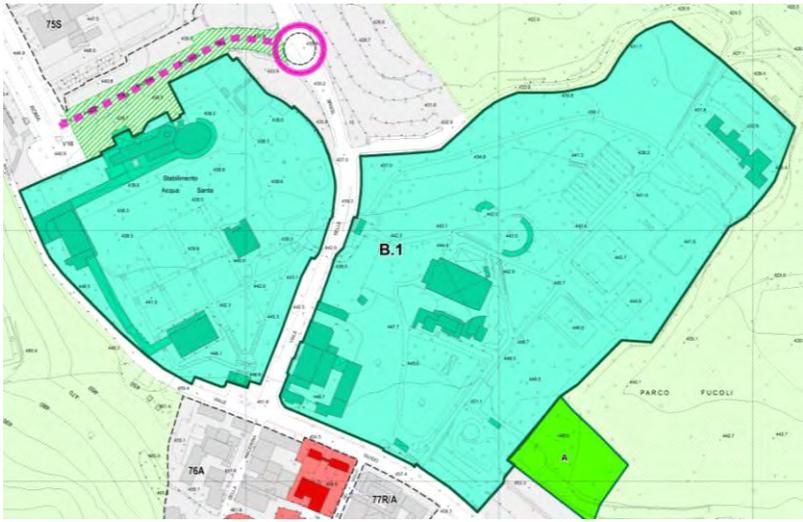
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto B.1– Acqua Santa e Parco Fucoli

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Il Piano Operativo prevede la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fucoli in connessione con il sistema del verde urbano e dei servizi, nel quadro di una strategia di apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco".</p> <p>L'obiettivo è l'integrazione delle aree termali e dei parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc).</p> <p>In tal senso il PO prevede la connessione funzionale e formale attraverso un parco a verde tra il Parco Fucoli e l'Acqua Santa, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale di tratti di viabilità.</p> <p>Costituisce inoltre obiettivo integrato e complementare la riqualificazione e la valorizzazione degli stabilimenti termali esistenti, anche attraverso l'ampliamento dell'offerta di servizi e funzioni improntati al benessere ed al tempo libero.</p> <p>I risultati attesi dalla realizzazione di tali obiettivi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'ampliamento e la riqualificazione dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguente aumento qualitativo e quantitativo dei fruitori/utilizzatori dei servizi, anche in connessione e sinergia con il sistema complessivo dei servizi urbani e territoriali. -il miglioramento dell'immagine urbana e della capacità attrattiva del brand territoriale -la valorizzazione delle relazioni fra l'asse urbano di Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, il sistema dei parchi termali (Fucoli – Acquasanta) ed il sistema dei parchi a valle (Mezzomiglio). -la valorizzazione delle relazioni con il quartiere Rinascente in sinergia con i collegati obiettivi di riqualificazione/rigenerazione urbana.
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica/privata Progetto Unitario Convenzionato (anche per lotti funzionali)</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Stabilimento termale. Possibilità di inserimento e/o potenziamento di funzioni compatibili e</p>

	coerenti con l'identità e le caratteristiche dell'area quali quella congressuale fieristica, ricreativo/ludica, espositiva, parco Termale e servizi collegati al benessere e al termalismo;
Interventi ammessi	Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione delle strutture esistenti nel Parco Fucoli; demolizione e sostituzione Palamontepaschi. Ampliamento e riqualificazione del complesso delle terme sensoriali nel Parco dell'Acquasanta. Per le strutture di interesse storico architettonico (Progetto Nervi e ampliamenti successivi) valgono le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali. L'AC potrà programmare la riqualificazione funzionale degli spazi prospicienti l'ingresso delle Terme, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale del tratto di porzioni di viabilità, con relativi parcheggi sotterranei.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Diretrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Parchi e giardini pubblici (Art.11, co.4.2.2, lett.b)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n.7 – Terme Acquasanta e Parco Fucoli (Art.11, co.4.2.2, lett.c)
Superficie Territoriale	121.223 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	<u>Parco Fucoli-attività convegnistica e di servizio</u> piano terra: ampliamento 700 mq e vol 2.800mc piano primo: 1.700mq e 9350 mc; altezza non superiore a m 4,50 sostituzione Palamontepaschi 2.200 mq e 12.100 mc <u>Ampliamento Terme Sensoriali: 1200 mq</u> Altezze non superiori al fabbricato contiguo. <u>Stabilimento per Imbottigliamento:</u> ristrutturazione/sostituzione edilizia per adeguamento funzionale con possibilità di ampliamento non superiore al 20% della SUL esistente.
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	La valorizzazione del Parco Fucoli attraverso interventi di apertura a nuove funzioni e modalità di fruizione si pone nel quadro della più complessa ed estesa strategia di riqualificazione e valorizzazione che dovrà interessare i complessi termali, il sistema dei servizi urbani (di interesse collettivo, commerciali e terziari) e della mobilità. Sono da evidenziare i possibili collegamenti con l'asse urbano di Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini ed il sistema dei parchi termali storici (Acquasanta), nonché le eventuali sinergie con il limitrofo Polo Congressuale di previsione. Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione ai delicati equilibri paesaggistici ed ambientali dell'ambito territoriale interessato, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica-idraulica ed alle relazioni visive con la struttura urbana, nonché rispetto al territorio rurale circostante. In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato nel rigoroso rispetto non solo dell'identità consolidata del parco termale, ma anche dei segni territoriali e paesaggistici, attraverso l'adozione di linguaggi contemporanei di eccellenza. L'ampliamento delle strutture termali dovrà essere prevalentemente ipogeo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e storiche del Parco. Componente fondamentale del progetto dovrà essere la valorizzazione delle connessioni (in termini sia funzionali che percettivi) delle relazioni con il contesto urbanistico (Piazza Martiri Perugini e Parco dell'Acqua Santa, Quartiere Rinascente) e paesaggistico (sistema dei parchi a valle,

	<p>percorsi ad alto valore paesaggistico). Il progetto e/o il Piano della mobilità dovrà evidenziare la soluzione funzionale per la realizzazione dell'interramento parziale e/o totale del tratto della viabilità, con i relativi parcheggi sotterranei.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. • Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare: 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, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER 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 dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna 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 esterna 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. • L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai

parametri della qualità paesaggistica del presente piano

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.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni 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 B1 e B3) 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:

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

MORFOLOGIA

Il comparto è interessato da fenomeni di franosità superficiale diffusa quiescente; alla parte centrale del comparto dal Pai Arno è stata attribuita una pericolosità elevata (PF3): A valle e ad Est dell'area sono presenti fenomeni di franosità diffusa attiva

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Non è presente alcuna falda come confermato dai vari sondaggi eseguiti nel Parco dei Fucoli per la Tensostruttura sostituita dal Palamontepaschi

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 (franosità superficiale diffusa quiescente)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 e locale elevata S3 (zona suscettibile di instabilità di versante per frana quiescente) quest'ultima ricadente nella zona centrale del comparto.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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

Il comparto (ricadente in parte in frana quiescente) è stato classificato in classe P.F.3 dal P.A.I.. L'intervento risulta attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza, sia elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità". Tale parere andrà richiesto dal Comune all' Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro), comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro).

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G3 e PF3 (PAI) 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. 14.1.2008_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

Per quanto riguarda la fattibilità relativa alla classifica in classe P.F.3 di P.A.I. si rimanda al punto sopra indicato (salvaguardie disposte dall'autorità di bacino del fiume Arno)

Nota

Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità

	ed alla relazione generale di fattibilità.
--	--

Parametri urbanistici e dimensionamento	300 mq per ampliamento piscine 2000 mq per ampliamento stabilimento Sillene per servizi collegati al settore della riabilitazione e del benessere. L'intervento potrà essere attuato per fasi o anche attraverso la riconfigurazione complessiva delle strutture esistenti
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. Il Piano individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali, in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.</p> <p>In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere ed alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese attività di carattere turistico ricettive, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (cfr art. 14 Norme).</p> <p>Per le Terme di Sillene potranno essere previsti interventi di valorizzazione collegati alla presenza delle piscine termali, favorendone la fruizione anche attraverso un organico ampliamento rispetto alle strutture esistenti per servizi e attività ad esse connesse.</p> <p>Il progetto dovrà inquadrare gli interventi di ampliamento delle piscine termali e dei servizi termali/sanitari in un progetto unitario che si relazioni in modo organico al complesso termale esistente ed al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni percettive rispetto alla struttura urbana ed al territorio circostante. Il progetto dovrà evidenziare la sistemazione a parco delle aree interagenti con il complesso termale.</p> <p>Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante.</p> <p>In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u> <u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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.

- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Rifiuti

- Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.
- Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi.

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 di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare: 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, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER 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 dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna 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 esterna 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.
 - L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano
- 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.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni 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 B1 e B3) 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 a Sud/Est la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino, colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli di ghiaia (FAAb), mentre a Nord/ovest le Sabbie e ghiaie di Casa Morelli (PLIs) messe in contatto tettonico da una faglia diretta.

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Nel comparto è presente la sorgente termale del Sillene sorgente che non scaturisce da tempo direttamente ma l'acqua viene pompata; di recente è stato eseguito un pozzo per alimentare le piscine. L'acqua termale, il cui bacino è nella formazione triassica, è tamponata in superficie da materiale sabbioso argilloso della formazione pliocenica. Una piccola parte del comparto rientra nelle aree sensibili di classe 2 a vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi PTCP) e tutto il comparto rientra nella zona di rispetto della sorgente Sillene, nella zona di protezione e tutela igienico-sanitaria delle sorgenti termali di Chianciano Terme e nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (Ex art. 89 PRG).

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 nella parte Nord del comparto ed elevata S3 nella parte Sud (per la presenza di una faglia)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2-S3 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.

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di una faglia, che mette a contatto litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, si hanno due classi di pericolosità diverse (S2, S3); pertanto 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 anche in condizioni dinamiche e cicliche. Il comparto inoltre rientra tra le aree sensibili di classe 2 a vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi PTCP), nella zona di rispetto della sorgente Sillene, nella zona di protezione e tutela igienico-sanitaria delle sorgenti termali di Chianciano Terme e nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (Ex art. 89 PRG).

NOTA

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

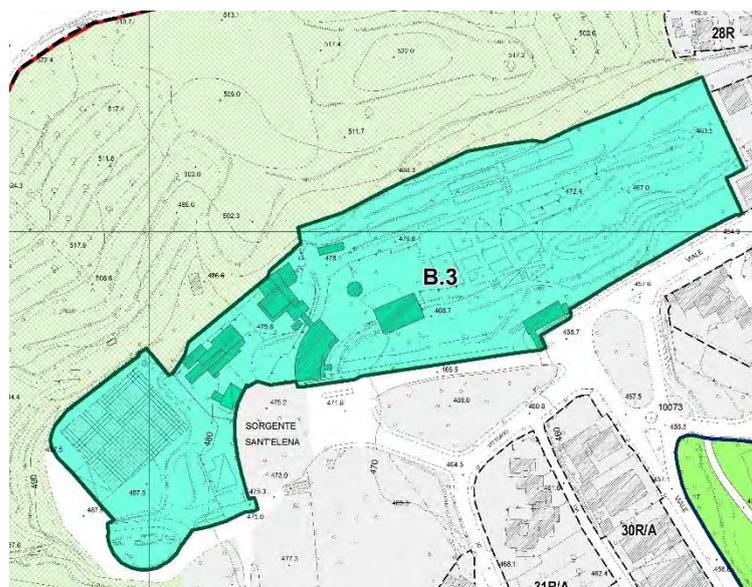
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto B.3– Sant'Elena

Estratto cartografico del R.U.



Obiettivi

Il Piano Strutturale promuove la valorizzazione delle strutture e delle aree termali in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

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

I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono:

- riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.
- conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici;
- miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguenti ricadute positive in termini di attrattività turistica e di indotto economico.

Intervento soggetto a

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata

Funzioni ammesse

Servizi, servizi sanitari, foresteria/ricettive, attività complementari, uffici direzionali, laboratori, spazi ricreativi e di ristoro per ospiti.
Piscine termali coperte e non.

Interventi ammessi

Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione, nuova edificazione per ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse al termalismo.

. In particolare, sono ammessi i seguenti interventi:

- Restauro e riqualificazione delle strutture termali di valore storico architettonico, quali individuate dagli elaborati di P.O.;
- Ristrutturazione e riorganizzazione funzionale delle strutture di servizio

	<p>esistenti (uffici, laboratorio) per realizzazione di spazi per trattamenti sanitari ed annessa foresteria (max 20 camere più servizi comuni); la realizzazione di strutture ricettive è subordinata ad operazioni di rigenerazione urbana mediante il trasferimento di volumi demoliti; - Riqualficazione architettonica e funzionale dell'edificio per l'imbottigliamento</p>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Terme S. Elena (Art. 11, co.4.2.2, lett.c), Bosco (Art. 11, co.4.1.1, lett.a), Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Strutture termali di valore storico-culturale (Art. 11, co.4.1.2, lett.b), Percorsi di interesse storico (Art. 11, co.4.2.1, lett.d), Aree termali di valore curativo-sociale-culturale (Art. 11, co.4.2.2, lett.a), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°4 –Terme Sant'Elena
Superficie Territoriale	35.474 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso	Sul 500mq per foresteria max 7,50mt SUL massima per nuova struttura ricettiva e per le altre funzioni ammesse: 1000 mq (derivante da interventi di rigenerazione) max 7,50mt
Standard Urbanistici	Parcheggi: Il Piano attuativo dovrà prevedere anche la riqualficazione e l'adeguamento funzionale delle aree a standard contigue al comparto.
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. Il Piano individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali, attraverso azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto, in un'ottica di riqualficazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.</p> <p>In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualficazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere e alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualficazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa privata convenzionata, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese cliniche per cure mediche termali con possibilità di connessa foresteria, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (art. 14 Norme).</p> <p>Il Piano Attuativo individuerà puntualmente gli interventi da realizzazione per la riqualficazione/valorizzazione del complesso termale, ivi comprese l'eventuale nuove struttura ricettiva. Tutti gli interventi dovranno essere inquadrati all'interno di un progetto unitario comprensivo degli spazi a standard e ad uso pubblico, da prevedere anche esterni al comparto purché in connessione organica e funzionale con questo. La realizzazione della nuova struttura ricettiva è subordinata alla definizione di un assetto complessivo dell'area che preveda anche la riqualficazione paesaggistica de volumi utilizzati per l'attività di imbottigliamento e delle zona a monte del comparto.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del parco, prevedendo la realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).</p> <p>Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri</p>

	<p>paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante.</p> <p>In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori storici e paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. • Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare: 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, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER 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 dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna 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 esterna 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.
- L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano

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.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni 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 B1 e B3) 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 si rivengono terreni della formazione di sabbie e ghiaie di Casa Morelli, costituite da sabbie di colore giallo ocra con dimensione dei granuli da grossolana a media con livelli lenti di ghiaia e conglomerato poligenico (PLIs) e la 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 Nord del comparto una scarpata litologica attiva ed una piccola frana di crollo.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

E' presente una modesta falda acquifera che alimenta la Sorgente S. Elena. Trattasi di una falda sospesa nella formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è ambito nella parte Sud dal fosso dei Ruoti che da verifiche idrauliche, in eccezionali condizioni metereologiche con tempi di ritorno trentennali, può tracimare ed allagare il piazzale antistante l'impianto di imbottigliamento in quanto la tubazione, nel tratto intubato, è di dimensioni insufficienti a smaltire le acque in particolari condizioni metereologiche, come sopra detto.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 nella parte prevalente del comparto ed elevata G3 e molto elevata G4 in prossimità della scarpata litologica attiva e delle piccola frana di crollo nell'angolo di Nord-Est.

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 in quasi tutto il comparto salvo Locale molto elevata S4 nell'angolo di Nord-Est

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Pericolosità idraulica 1 prevalente ad eccezione del piazzale antistante l'impianto di imbottigliamento che 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

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

Rientra in PI3 e PI4 l'area del piazzale antistante l'impianto di imbottigliamento

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 per la maggior parte del comparto ed F3 e F4 nel tratto interessato dal piazzale dell'impianto di imbottigliamento e lungo il fosso dei ruoti non intubato

Sismica F2 e geologica e F2 nella parte prevalente del comparto e F4 e F4 nella frana di crollo presente nell'angolo di Nord-Est.

PRESCRIZIONI

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.

Nel tratto di comparto a pericolosità sismica e geologica S4 e G4 si sconsiglia qualsiasi intervento se non quello di messa in sicurezza della scarpata.

Nel tratto di comparto a pericolosità idraulica I4 e I3 e e PI3 e "relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte e finestre a tenuta stagna, locali e vani accessori isolati idraulicamente) nel rispetto delle seguenti condizioni:

sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione del pericolo per persone e beni; sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree".

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 ecc.. (vedi .Art. 3.2.2.1 53/R)

Il comparto inoltre rientra tra le aree sensibili di classe 2 e vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi (PTCP), nella zona di rispetto della sorgente S. Elena, nella zona di protezione e tutela igienico-sanitaria della sorgente e nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (Ex art. 89 PRG) per cui si rimanda alle relative prescrizioni riportate all'Art.6 della Relazione di Fattibilità.

NOTA

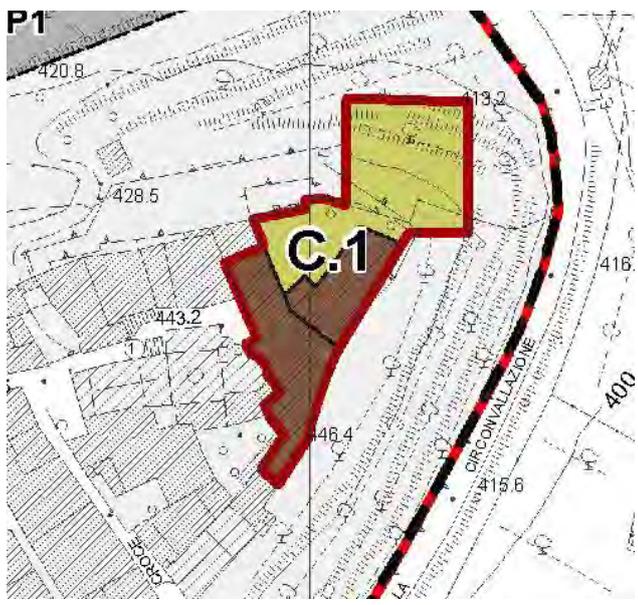
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.1– Antico ospedale Croce Verde in centro storico

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>L'obiettivo è la valorizzazione del centro storico attraverso il riuso di strutture prevalentemente abbandonate e/o dismesse da recuperare in una logica di riqualificazione e rivitalizzazione diffusa.</p> <p>Il Piano promuove infatti la valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi sociali, culturali ed espositivi.</p> <p>In tal senso il recupero dell'edificio di carattere storico architettonico, oltre a rappresentare il valore culturale intrinseco riconosciuto, potrà divenire una nuova polarità attrattiva anche per innescare nuove economie di qualità e quindi catalizzare nuovi abitanti in centro storico.</p> <p>Il Piano Strutturale afferma che potranno essere previsti servizi di interesse generale, "anche a carattere privato purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale".</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano di Recupero di iniziativa pubblico/privata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, <i>social housing</i>, residenza specialistica, sede associazioni</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Restauro, ristrutturazione edilizia</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04, art. 136 –Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nucleo consolidato di antica formazione (Art. 11, co. 4.1.2)/ Edifici di antica formazione presenti al 1825 (Art. 11, co. 4.1.2)/ Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°1 Nucleo antico (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale Superficie Coperta esistente Volume</p>	<p>1143mq 257 mq 2896 mc</p>

Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero e riqualificazione della sul
Standard Urbanistici	Il soddisfacimento degli standard è previsto attraverso il sistema dei parcheggi e degli accessi di servizio al centro storico individuati nel PO
Orientamenti per la progettazione	<p>Recupero e riqualificazione dell'organismo edilizio esistente attraverso un progetto unitario di riorganizzazione funzionale volto a rispettare gli elementi storici, valorizzare gli spazi comuni o di uso pubblico.</p> <p>Il progetto potrà essere realizzato per stralci funzionali.</p> <p>Il Piano Operativo programma il ripristino dell'<i>hortus conclusus</i>, intervento di valorizzazione anche per l'attrattività turistica del centro storico.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. • 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;
- 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.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni 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 è delimitato su tre lati da una scarpata morfologica con pendenze dell'ordine di 30°-40°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Falda assente

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 (per la presenza della scarpata morfologica)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona suscettibile di instabilità di versante inattiva..)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G3 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.

NOTA

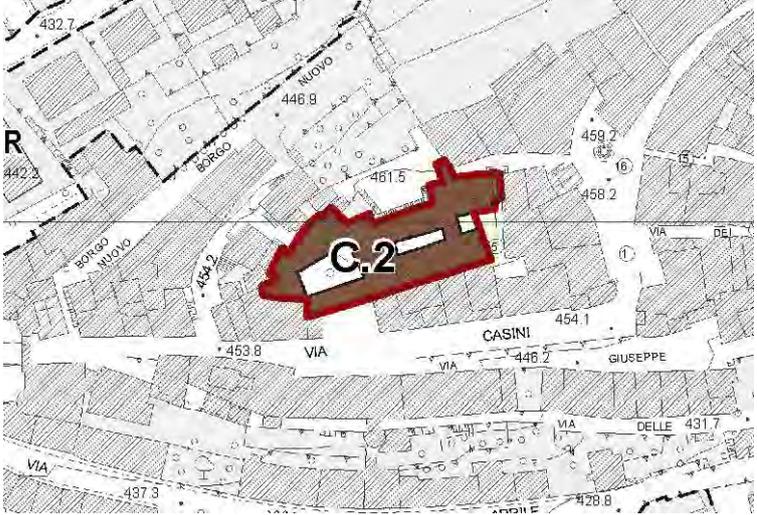
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.2– Il Monastero in centro storico

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>L'obiettivo è la valorizzazione del centro storico attraverso il riuso di strutture dismesse da recuperare in una logica di riqualificazione e rivitalizzazione diffusa.</p> <p>Il Piano promuove infatti la valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi sociali, culturali ed espositivi.</p> <p>In tal senso il recupero dell'edificio di carattere storico architettonico, oltre a rappresentare il valore culturale intrinseco riconosciuto, potrà divenire una nuova polarità attrattiva anche per innescare nuove economie di qualità e quindi catalizzare nuovi abitanti.</p> <p>Il Piano Strutturale afferma che potranno essere previsti servizi di interesse generale, "anche a carattere privato purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale."</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano di Recupero di iniziativa pubblico/privata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, residenza, <i>social housing</i>, residenza specialistica</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Restauro, ristrutturazione edilizia</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04, art. 136 –Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nucleo consolidato di antica formazione (Art. 11, co. 4.1.2)/ Edifici di antica formazione presenti al 1825 (Art. 11, co. 4.1.2)/ Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°1 Nucleo antico (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale Superficie Coperta esistente Volume</p>	<p>1234mq 373 mq 8212 mc</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso</p>	<p>Recupero dei volumi e delle superfici esistenti</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>Il soddisfacimento degli standard è previsto attraverso il sistema dei</p>

	<p>parcheeggi e degli accessi di servizio al centro storico individuati nel PO</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Recupero e riqualificazione del complesso edilizio esistente attraverso un progetto unitario di recupero e riqualificazione funzionale volto al restauro ed alla conservazione degli elementi di valore storico architettonico, alla valorizzazione degli spazi comuni o di uso pubblico, alla riqualificazione delle facciate del chiostro interno.</p> <p>Restauro, ripristino degli spazi a piano terra prevedendo anche la riapertura dei varchi/logge.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. • 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni 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 è su di un pianoro presente sul punto più alto del Centro Storico; sulle pendici sottostanti il pianoro insistono una serie di abitazioni a 360°. Il versante Sud è sostenuto da un muraglione dell'altezza di circa 20 m., sugli altri lati il versante presenta pendenze dell'ordine di 30-40°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio-falda assente

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).

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona stabile suscettibile di amplificazione locale)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

NOTA

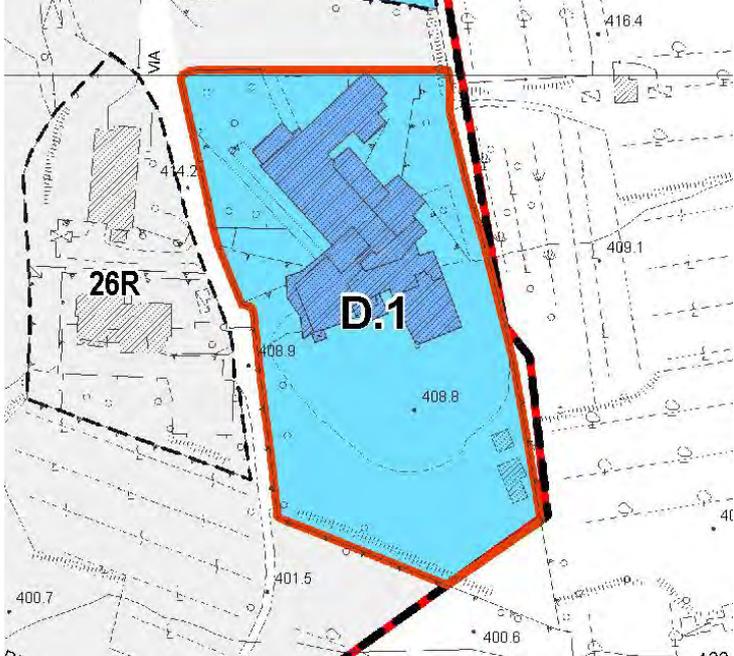
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

D-Comparti di Rigenerazione urbana

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.1- Ospedale via Vesuvio

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<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"> - 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; - interventi di rigenerazione urbana del complesso esistente, anche parziale o totale trasferimento delle volumetrie esistenti. <p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento dell'immagine urbana e territoriale; - 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.
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p><i>Social housing</i>, Residenza Assistita; Centro sportivo; Centro sanitario</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Riqualificazione e Ristrutturazione dei volumi esistenti; Ampliamento e Nuova Costruzione; Rigenerazione in loco o fuori comparto: banca volume</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04 – Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamento romano (Art. 11, co. 4.1.2 lett. a) - Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione (Art. 11, co. 4.2.1 lett. a)
<p>Superficie Territoriale S.U.L: Volume:</p>	<p>10.000 mq 7.500 mq 25.000 mc</p>

Parametri urbanistici e dimensionamento	7.500 mq Eventuali premialità ai sensi art.52 delle NTA in caso di trasferimento perequativo della superficie
Standard Urbanistici	Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st
Orientamenti per la progettazione	<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>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>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>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</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>
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER).

- 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 PIER 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.
- 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;
- 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.

- 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 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

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

NOTA

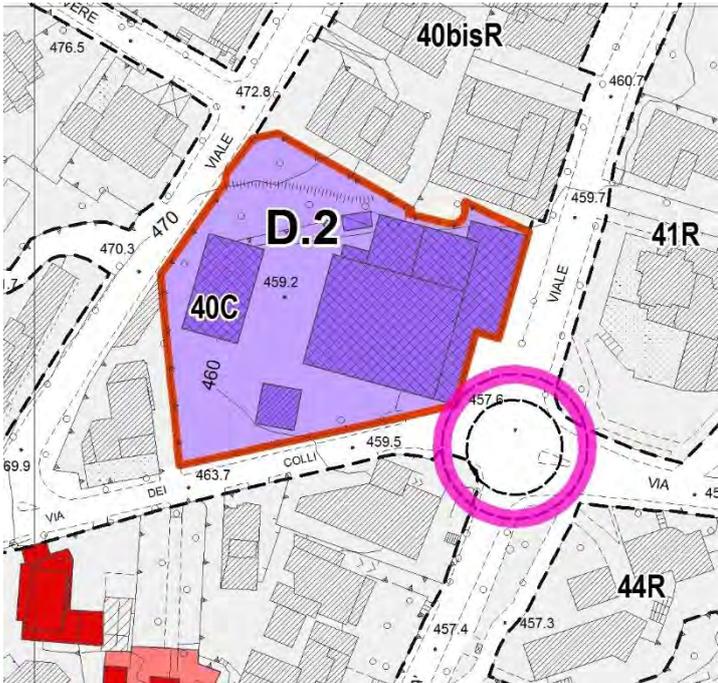
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

D-Comparti di Rigenerazione urbana

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

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Riqualificazione, rivitalizzazione, rigenerazione di un'area centrale nel tessuto di Chianciano. La polarità di eccellenza di interesse nazionale/internazionale genererà ricadute positive sull'economia locale attraverso la previsione della polarità di interesse pubblico/collettivo. 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>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica e/o privata o Progetto Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Centro espositivo, culturale, museale, parco, commerciale, mercato</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Rigenerazione in loco o fuori comparto; banca volume. 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>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del PS</p>	<p>Nessuna</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>5.570 mq</p>
<p>Superficie coperta esistente:</p>	<p>2.467 mq</p>
<p>Volume esistente:</p>	<p>13.885 mq</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>Superficie coperta:1500 mq</p>
<p></p>	<p>Sul 3000 mq escluse logge e spazi di uso pubblico</p>

	Eventuali premialità ai sensi art.52 delle NTA in caso di trasferimento perequativo della superficie
Standard Urbanistici	Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st
Orientamenti per la progettazione	<p>L'area assume un ruolo strategico per la riqualificazione urbana e potrà essere volano di una pluralità di interventi.</p> <p>Attraverso operazioni di rigenerazione del contenitore (in loco e/o attraverso trasferimenti), 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.</p> <p>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.</p> <p>In tal senso una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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.

- 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;

- 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 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)

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

Pericolosità molto elevata PI4 nell'angolo sud-sud/ovest del comparto

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

Per quanto riguarda la fattibilità idraulica F4 essendo tutto il comparto assoggettabile all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali "relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte e finestre a tenuta stagna, locali e vani accessori isolati idraulicamente) nel rispetto delle seguenti condizioni: sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione del pericolo per persone e beni; sia dimostrato che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree".

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=30 anni; 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. ecc. (vedi .Art. 3.2.2.1 53/R e Art. 6 Norme Attuazione AdB Arno)

NOTA

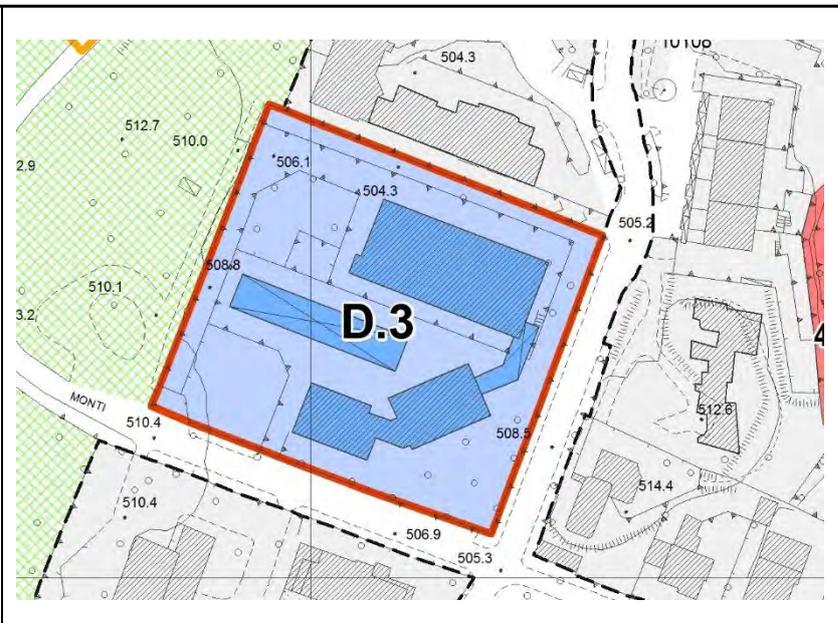
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

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 R.U.</p>	
<p>Obiettivi</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>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, ricettività</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Rigenerazione in loco</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f)</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>8.111mq</p>
<p>Superficie coperta esistente:</p>	<p>2.223 mq</p>
<p>Volume esistente:</p>	<p>19.780mq</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>Sul 13.500 mq, di cui 1000mq servizi a p. terra. Ultimi due piani servizi/tetto giardino H max 32 mt -8 piani R copertura 30%</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>Standard di legge in relazione alle funzioni individuate</p>

<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Architettura a torre con possibili configurazioni a terrazze giardino, caratterizzata da un piano terra vivamente e funzionalmente permeabile. L'edificio potrà essere caratterizzato da un ultimo piano destinato a servizi, ristoro, benessere, verde, serre solari, giardini d'inverno.</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>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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)

PERICOLISITA' IDRAULICA F1

Nessuna: alto morfologico

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)

PRESCRIZIONI

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.

NOTA

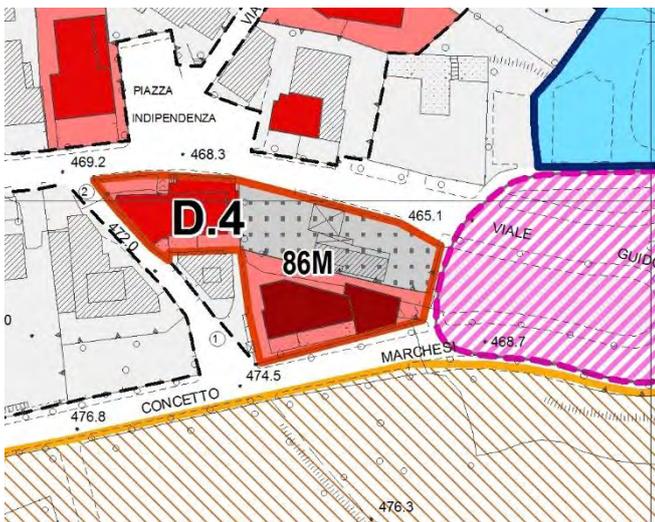
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

D-Comparti di Rigenerazione urbana

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D. 4. Porta Rinascente

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>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 rotonda, 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.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano Attuativa di iniziativa pubblica o privata convenzionata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Parco pubblico e/o di interesse collettivo</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Demolizione volumi esistenti e trasferimento in ambiti di atterraggio per la rigenerazione</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nessuna</p>
<p>Superficie Territoriale Superficie coperta esistente: Volume esistente:</p>	<p>2357mq 1013mq 10533mc</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso</p>	<p>Trasferimento dei volumi esistenti con incremento del 50% 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>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p></p>
<p>Orientamenti per la progettazione</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. Progettazione unitaria del Parco dove il verde e l'acqua caratterizzano la</p>

	<p><i>nuova porta</i> di Chianciano. 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>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 PIER 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p><i>Paesaggio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 piantagioni 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

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

NOTA

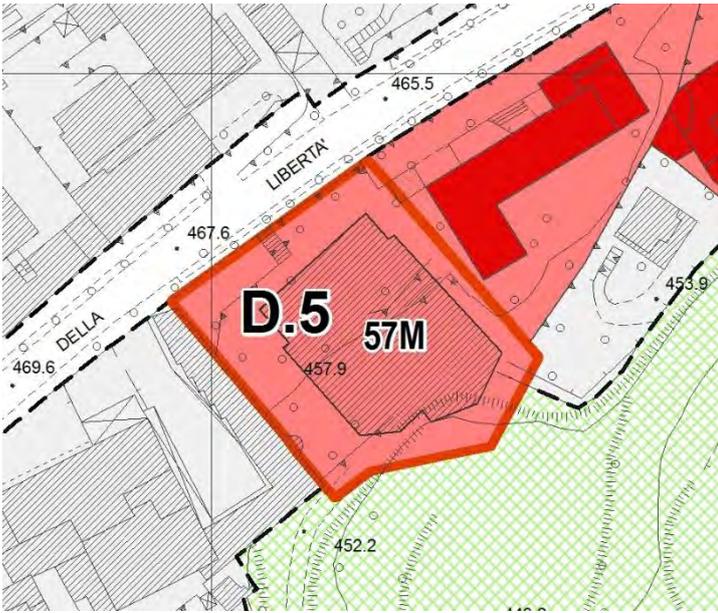
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

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 R.U.</p>	
Obiettivi	Riqualificare l'area ed il tessuto attraverso il potenziamento di attività commerciale e area per la sosta
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato
Funzioni ammesse	Parcheggi, Attività commerciali
Interventi ammessi	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
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali	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)
Superficie Territoriale	3157 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Sul 2500 mq comprensivo di quanto già convenzionato – destinazione commerciale/direzionale/servizi</p> <p>4 piani fuori terra. H max 16m</p> <p>parcheggio interrato</p>
Standard Urbanistici	Standard in relazione alle funzioni previste
Orientamenti per la progettazione	<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 superficie coperta.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.

- 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.
- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Rifiuti

- Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.

Energia

- 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 di indirizzo energetico regionale (PIER).
- 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 PIER 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

- 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 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 media S2 in quasi tutto il comparto salvo Locale molto elevata S4 nell'angolo di Sud-Est

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Nessuna: alto morfologico

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.

PRESCRIZIONI

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.

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.

NOTA

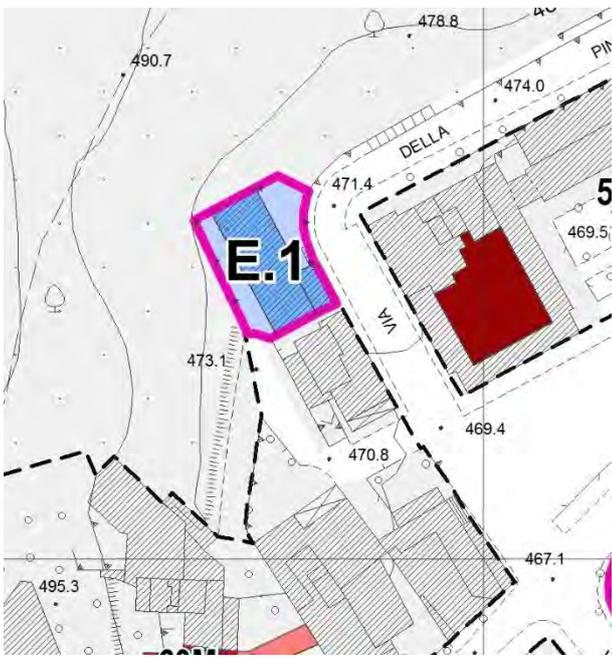
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

E-Comparti di Riqualificazione urbana

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

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Riqualificare l'area ed il tessuto attraverso il potenziamento degli standard quali parcheggi e/o servizi alla ricettività</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Parcheggi, Servizi alla ricettività, verde funzionale</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Rigenerazione in loco purché sia mantenuto lo spazio libero a livello stradale</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</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>Superficie Territoriale Superficie coperta esistente: Volume esistente:</p>	<p>700 mq 404 mq 6022 mc</p>
<p>Parametri urbanistici di progetto Dimensionamento ammesso</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 altezza non dovranno superare quelle dell'edificio contiguo. 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>R copertura 50%</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st</p>

Orientamenti per la progettazione	<p>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.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili; • 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.

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 (dagl)i elementi morfologici, litologici e giacitureali 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

Nessuna: alto morfologico

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

FATTIBILITA'

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

PRESCRIZIONI

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.

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

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 Riqualficazione urbana

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

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Riqualficare l'area prospiciente Piazza Italia attraverso un progetto unitario che valorizzi le funzioni esistenti mediante una riqualficazione complessiva che relazioni l'intervento al contesto urbano. La struttura assume un ruolo significativo per la riqualficazione di Piazza Italia e per la sua posizione nodale anche rispetto all'asse commerciale.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa privata convenzionata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Attività commerciale</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Riconfigurazione anche attraverso demolizione, ricostruzione e/o ampliamenti</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</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>Superficie Territoriale</p>	<p>1237 mq</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso</p>	<p>Sul 200 mq di ampliamento 1 piano fuori terra. H max 3,5</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>L'intervento dovrà risultare fortemente integrato con la sistemazione degli spazi a verde e relazionato al contesto.</p>

<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Ambiente:</p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili; • 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. <p><i>Paesaggio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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

Nessuna: alto morfologico

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

nessuna

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F2

PRESCRIZIONI

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.

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

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

NOTA

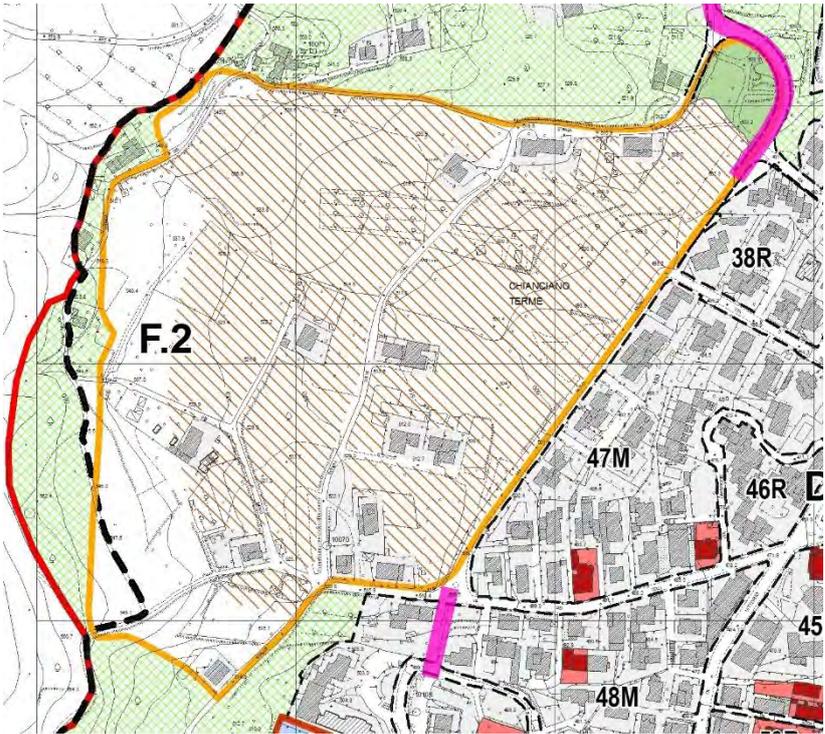
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

F-Ambiti perequativi di trasformazione

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto F. 2. Case Montì

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Riqualificazione urbanistica dell'insediamento attraverso delocalizzazione dei volumi degradati e formazione di nuove parti di tessuto urbano, articolato anche per comparti/subcomparti funzionali.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata (cfr art. 54 NTA)</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Qualora il Piano di Lottizzazione Convenzionata decada, il comparto viene ricondotto alla aree di rigenerazione urbana quale area di con le seguenti funzioni: 10% servizi 45% ricettivo 45% residenziale di cui: 20% residenziale 25% residenziale specialistico</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Nuova costruzione</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Bosco (Art. 11, co.4.1.1, lett.a)/ Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f), Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.g)</p>
<p>Superficie Territoriale Superficie Coperta esistente: Volume attuale:</p>	<p>154340 mq 4634 mq 36671</p>

Parametri urbanistici di progetto e dimensionamento	Sul 28.000 mq di "atterraggio", qualora il Piano di Lottizzazione decada H max 7,5
Standard Urbanistici	Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della st
Orientamenti per la progettazione	Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale potrà elaborare 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. Il Piano Particolareggiato dovrà precisare le connessioni con il tessuto urbano esistente, le funzioni, identificando percorsi ciclopeditoni ed interconnessioni con la mobilità pubblica. In sede di progetto dovranno essere previste sistemazioni a verde con funzione di connessione ecologica e di immagine urbana.
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La realizzazione di nuove attività produttive è subordinato alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico. • Nelle previsioni a carattere produttivo dovranno essere avviati a riciclaggio e/o riutilizzati tutti i materiali per cui è possibile e consentito. • Nella progettazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo si dovrà tenere conto del rapporto di intervisibilità a livello territoriale, prevedendo interventi di cerniera a margine, studiando varchi e visuali, mitigando l'impatto, ove necessario, con vegetazione idonea e curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno dei margini, barriere visive e antirumore); • Per le attività produttive nuove o in ampliamento, affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile, dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica. • Nella progettazione di aree a carattere produttivo dovrà essere previsto l'uso delle coperture di edifici, tettoie, etc., per la produzione di energie alternative, ogniqualvolta possibile. <p>Geologia/idraulica: 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</p> <p>MORFOLOGIA L'area del comparto è adiacente alla frana del Castagnolo Le Case attualmente classificata come frana di scivolamento e scorrimento quiescente, per cui il Genio Civile, nell'autorizzare le opere di urbanizzazione della lottizzazione, ha imposto una fascia di salvaguardia dal limite della frana di 20 m. Nel comparto è evidenziata anche una frana per scorrimenti e scivolamento attiva lungo il fosso di Mezzomiglio; la pendenza media del versante è di 10-12°</p> <p>CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO E' presente una modesta falda acquifera compresa tra i 7 e i 12 m dal p.c. ed una falda più profonda compresa tra i 27 e 30 m. dal p.c.</p> <p>CONTESTO IDRAULICO: La maggior parte del comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua; mentre lungo il tratto del fosso di Mezzomiglio abbiamo una pericolosità idraulica I3 e I4 in quanto dallo studio idraulico è risultata l'inadeguatezza delle sezione del tubo impiegato nel tratto di valle intubato</p>

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 nella parte a Sud del Fosso di Mezzomiglio – elevata G3 nella parte a Nord del fosso e molto elevata G4 nella frana lungo il fosso

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 per buona parte del comparto (zone stabili suscettibili di amplificazioni locali), locale elevata in alcune zone marginali del comparto e locale molto elevata S4 nel tratto in frana

PERICOLOSITA' IDRAULICA

bassa I1 nella maggior parte del comparto in quanto siamo nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua; mentre lungo il tratto del fosso di Mezzomiglio abbiamo una pericolosità idraulica elevata I3 e molto elevata I4 in quanto dallo studio idraulico è risultata l'inadeguatezza delle sezione del tubo impiegato nel tratto di valle intubato

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

Pericolosità geologica elevata PF3 lungo il fosso di Mezzomiglio e pericolosità idraulica molto elevata PI4 ed elevata PI3 lungo il fosso di Mezzomiglio

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 nella maggior parte del comparto ed F3 e F4 lungo il fosso di Mezzomiglio, fattibilità Sismica F2 e fattibilità geologica F2 e F3 nella maggior parte del comparto ed F4 per l'area in frana attiva attorno al il fosso di Mezzomiglio, (vedi prescrizioni)

PRESCRIZIONI

Essendo il comparto classificato a pericolosità geologica G2-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 (Sono in atto verifiche in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione con controllo di vari inclinometri). 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.

Per quanto riguarda l'area in frana classificata G4 e PF3 dal PAI Arno le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono subordinate alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico e/o altro atto di pianificazione urbanistica, sulla base di studi, dati di attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

L'intervento inoltre potrà essere realizzato a condizione che siano preventivamente eseguite le opere di consolidamento e messa in sicurezza,

con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

Per quanto riguarda la fattibilità idraulica F4 essendo tutto il comparto assoggettabile all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali 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; si dovrà inoltre provvedere a compensare la volumetria sottratta alla libera esondazione mediante opportuna compensazione da ubicare in area contermine. Potrà essere certificata l'abitabilità o agibilità solo dopo il collaudo delle opere idrauliche per la messa in sicurezza . ecc. (vedi .Art. 3.2.2.1 53/R)

Si ritiene comunque necessario prevedere l'adeguamento della sezione del tubo del tratto di fosso intubato, in quanto come emerso dallo studio idraulico, risulta di dimensioni insufficienti a smaltire le acque nelle particolari condizioni metereologiche con tempi di ritorno trentennali ecc. L'intervento di cui sopra risulterà ancor più essenziale per lo smaltimento del maggior volume di acqua dovuto all'aumento di superfici impermeabili con la realizzazione della lottizzazione.

NOTA

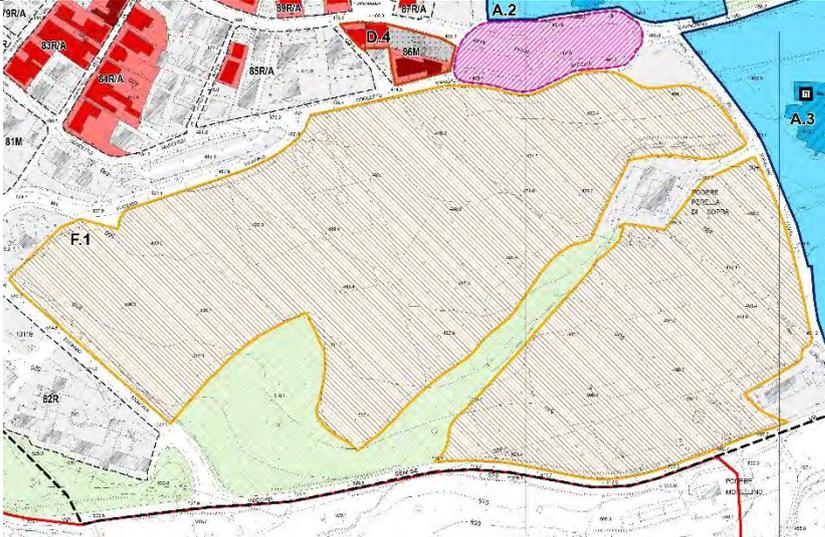
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

F-Ambiti perequativi di trasformazione

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

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Riqualificazione urbanistica dell'insediamento attraverso delocalizzazione dei volumi degradati e formazione di nuove parti di tessuto urbano, articolato anche per comparti/subcomparti funzionali.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica / privata convenzionata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, direzionale, commerciale; ricettivo; residenziale.</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Nuova costruzione in collegamento per trasferimento di volumi demoliti a seguito di rigenerazione</p>
<p>Vincoli del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</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>Superficie Territoriale</p>	<p>124.498 mq</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>Parametri territoriali: Sul 40.000 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: 35% residenza 30% residenza specialistica- <i>social housing-co housing</i> etc 10% commerciale, direzionale e servizi H max: 12 m per la parte turistico ricettive, 7,5 per la parte residenziale R copertura: 35% sup fondiaria</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>In misura proporzionale alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della Superficie Territoriale (compreso viabilità)</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale potrà 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. Il Piano Particolareggiato dovrà precisare le connessioni con il</p>

	<p>tessuto urbano esistente, le funzioni, identificando percorsi ciclopedonali ed interconnessioni con la mobilità pubblica. In sede di progetto dovranno essere previste sistemazioni a verde con funzione di connessione ecologica e di immagine urbana.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><i>Acqua</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • 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. • 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><i>Rifiuti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p><i>Energia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 di indirizzo energetico regionale (PIER). • 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 PIER 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. <p><i>Suolo e sottosuolo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili <p><i>Paesaggio</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 nella parte più a monte, mentre nella parte a valle si rinvencono 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

Nessuna: alto morfologico

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)

PRESCRIZIONI

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. 14.1.2008_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.

NOTA

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

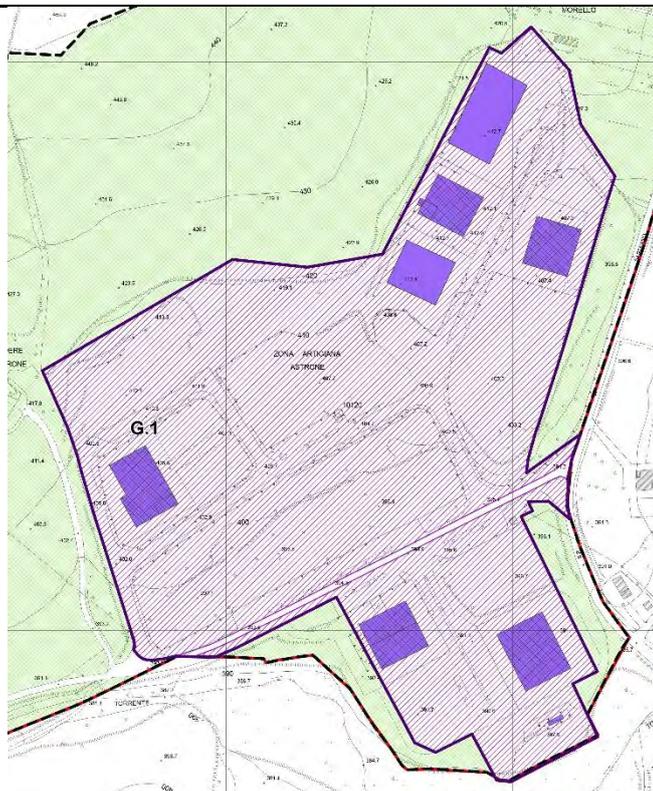
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

G-Comparti a destinazione produttiva

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto G.1. Astrone

Estratto cartografico del R.U.



Obiettivi	<p>Il Piano operativo promuove il completamento e la riqualificazione degli insediamenti produttivi in loc. Astrone, con l'obiettivo di creare opportunità di lavoro attraverso la riqualificazione e l'innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché attraverso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente.</p> <p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumento delle opportunità lavorative con miglioramento del tessuto socioeconomico locale, nonché dell'occupazione specializzata collegata all'innovazione tecnologica, che potrà anche attrarre nuovi residenti. - Sviluppo di attività produttive ed imprenditoriali non direttamente collegate al comparto termale e turistico.
Intervento soggetto a	Completamento del Piano Attuativo convenzionato con possibilità di nuove destinazioni coerenti alle funzioni ammesse dal P.O.
Funzioni ammesse	Artigianale, commerciale, direzionale, innovazione tecnologica e ricerca
Interventi ammessi	Nuova costruzione, Cambio d'uso
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Percorsi di interesse storico (Art. 11, co.4.2.1, lett.d)
Superficie Territoriale	114180 mq
Superficie Coperta esistente:	9967 mq
Volume attuale:	73413 mc
Parametri urbanistici di progetto	Pd L in essere

Dimensionamento ammesso	15.000 mq
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	<p>“Il Piano Strutturale promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell’innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell’area produttiva esistente (energie rinnovabili, integrazione nel paesaggio).</p> <p>(...) Il PS consente l’introduzione ed il potenziamento dell’attività commerciale, all’interno degli insediamenti artigianali in loc. Astrone, purché coerente e/o collegata con l’attività artigianale/produttiva e non concorrenziale rispetto alle tipologie commerciali consentite nel centro abitato”. (da Piano Strutturale)</p> <p>Il settore produttivo costituisce infatti elemento strategico per l’attrazione di attività economiche non direttamente collegate al comparto turistico-ricettivo, in particolare si dovrà fare riferimento a quelle della cosiddetta “economia della conoscenza” e dell’innovazione tecnologica; in tal senso potranno essere favorite azioni che comportano offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.) contribuendo alla competitività dell’economia chiancianese e del suo sistema produttivo.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per garantire l’adeguatezza del servizio di fognatura e depurazione, ogni singolo intervento dovrà essere valutato preventivamente in base al tipo di attività che verrà realizzata; • Nella progettazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo si dovrà tenere conto del rapporto di interscambio a livello territoriale, prevedendo interventi di cerniera a margine, studiando varchi e visuali, mitigando, ove necessario, con vegetazione idonea e curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno dei margini, barriere visive e antirumore); • Nella progettazione di aree a carattere produttivo si dovranno incrementare le superfici a verde, prevedere ove possibile, l’utilizzo di materiali permeabili nelle aree a parcheggio e sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc, per la produzione di energie alternative; • Per le attività produttive nuove o in ampliamento, affinché l’espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile, dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica. • Dovranno essere conservate eventuali preesistenze di infrastrutture rurali storiche quali siepi, alberature, lingue e macchie boscate, sistemazioni idraulico-agrarie, segni della viabilità podereale ed interpodereale, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica del territorio; • Dovranno essere differenziati i rifiuti che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti separati. • Stante che i rifiuti solidi dovranno essere gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in ogni caso ci si dovrà attivare perché siano avviati a riciclaggio e/o riutilizzati in loco tutti i materiali per cui è possibile e consentito, per il resto dovranno essere conferiti in discariche autorizzate.

Geologia/idraulica:**GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille, argille siltoso sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi e terreno di riporto di origine antropica per la realizzazione dei gradoni

MORFOLOGIA

Il comparto è su di un versante collinare che presenta pendenze dell'ordine di 10°-15,° gradonato per realizzare i piani della lottizzazione artigiana; Nell'angolo Nord/Ovest del comparto è presente una frana attiva che ha causato il ribaltamento di alcuni muri di sostegno; al centro del comparto è presente un'area interessata da deformazioni lente.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado basso nella formazione agillosa e medio nella parte di riporto. Non è presente falda acquifera fino alla prof. di 15 m. raggiunta con i sondaggi eseguiti nella zona a monte. Probabile presenza di falda al di sotto del riporto nel paleoalveo del T. Astrone.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua, salvo una modesta striscia sul lato Sud in prossimità del Torrente Astrone dove abbiamo una pericolosità I3

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 (potenziale instabilità determinata dagli elementi morfologici, litologici e giaciture) e molto elevata G4 nell'area in frana

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona stabile suscettibile di amplificazione locale) per buona parte del comparto eccetto nella parte centrale dove abbiamo una pericolosità sismica locale elevata S3 per la presenza di terreno a deformazioni lente, molto elevata S4 nell'area in frana

PERICOLOSITA' IDRAULICA

I1 alto morfologico, salvo una modesta striscia sul lato Sud in prossimità del Torrente Astrone dove abbiamo una pericolosità I3

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

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 salvo una modesta striscia sul lato Sud in prossimità del Torrente Astrone dove abbiamo una fattibilità F3 (vedi prescrizioni).

Fattibilità sismica F2-F3-F4 e Fattibilità geologica F3-F4

PRESCRIZIONI

Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2-S3-S4 e G3-G4 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 ed S3 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. 14.1.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante 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. Per quanto riguarda l'area in frana fattibilità F4, qualsiasi intervento è condizionato da opere di consolidamento e monitoraggio dell'efficacia del consolidamento stesso. L'aspetto idraulico riguarda solo una modesta striscia sul lato Sud in prossimità del torrente Astrone dove si suggerisce di prevedere parcheggi o parti a verde.

NOTA

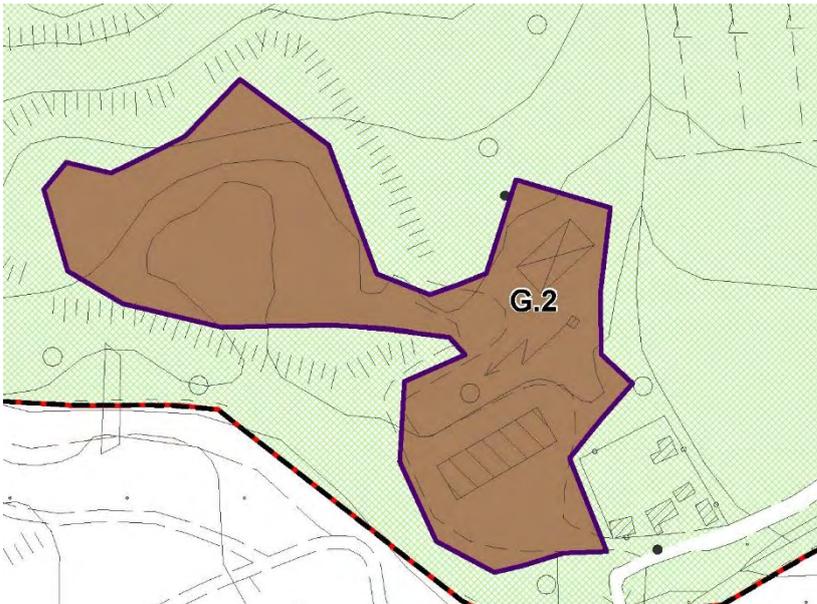
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

G-Comparti a destinazione produttiva

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto G.2. Ex Cava Gessi

<p>Estratto cartografico del R.U.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>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 forestali.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto Unitario di iniziativa pubblica e/ o privato convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Stoccaggio/Lavorazione/Essiccazione</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Recupero e ampliamento strutture</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g)</p>
<p>Superficie Territoriale Superficie Coperta esistente:</p>	<p>21127 mq 1688 mq</p>
<p>Parametri urbanistici di progetto Dimensionamento ammesso</p>	<p>Incremento della superficie coperta esistente fino al 20% della S.T. escluso impianti tecnici</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>L'area di trasformazione di prodotti forestali potrà essere realizzata attraverso un intervento complessivo che sia contestualmente rivolto al recupero ed alla riqualificazione ambientale della Cava del Gesso. 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.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Ambiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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

- Dovrà essere garantita la manutenzione degli spazi attraverso la sottoscrizione di un apposito contratto sottoposto a verifica annuale da parte dell'Amministrazione

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

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

MORFOLOGIA

Il comparto non è interessato da fenomeni geomorfologici evidenti; la parte a monte è gradonata.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

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)

CONTESTO IDRAULICO:

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)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 (potenziale instabilità determinata dagli elementi morfologici, litologici e giaciture)

PERICOLISITA' SISMICA:

non determinata

PERICOLOSITA' IDRAULICA

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

Nessuna: alto morfologico

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

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 nella parte alta della cava ed elevata I3 e molto elevata I4 nell'area pianeggiante in prossimità del torrente Astrone.

Fattibilità Sismica non determinata, e geologica F3 (vedi prescrizioni)

PRESCRIZIONI

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. 14.1.2008_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.

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.

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.

NOTA

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