



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi non tecnica

(L.R. 10/2010 e s.m.i.)

Adozione

Novembre 2015

Sindaco

Andrea Marchetti

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati
M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

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

Arch. Anna Maria Ottaviani

Collaboratori:

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

Collaboratori:

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**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

Sintesi non tecnica



ELISABETTA NORCI
Dottore Agronomo

Via S. Bibbiana n. 5, 56127 Pisa

Novembre 2015

Ha collaborato alla stesura di questo documento:

Dott. Sc. Amb. Cecilia Orlandi

INDICE

1. Premessa.....	4
2. Il Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme.....	5
2.1 Descrizione del processo valutativo adottato	5
2.2 La partecipazione	9
2.3 Descrizione del Piano	11
2.4 Stato attuale dell'ambiente.....	23
2.4.1 Risorse Ambientali	23
2.4.5 Punti di fragilità derivanti dallo Stato attuale dell'ambiente.....	24
2.5 Descrizione delle trasformazioni previste dal Piano.....	25
2.6 Valutazione dell'impatto previsto dalle trasformazioni sulle risorse.....	36
2.7 Misure di mitigazione.....	41
3. Bibliografia.....	66

1. Premessa

Il Comune di Chianciano Terme ha approvato il Piano Strutturale con delibera n. 74 del 9/12/2013 dotato di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Studio di Incidenza per la presenza del SIR Lucciolabella che interessa una piccola porzione del territorio comunale.

L'Amministrazione comunale ha dato avvio alla redazione del primo Piano Operativo e contestualmente alla procedura di VAS (ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i.) confermando gli obiettivi e le azioni contenuti nel PS approvato (Art. 5 delle Norme Tecniche) quali indirizzi di programmazione del PO e individuando, tra le azioni sopra indicate, quelle prioritarie per la stesura del PO stesso (delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 29/12/2014).

Il documento di avvio è stato successivamente integrato in seguito ai due contributi pervenuti da parte della Regione Toscana - settore pianificazione del territorio che chiedevano alcune integrazioni conseguenti l'approvazione della LR 65/2014. Inoltre l'integrazione del primo avvio ha riguardato anche la conformazione al PIT.

La VAS del PO tiene conto di tutti gli elementi conoscitivi, di indirizzi e prescrizioni contenuti nella documentazione di Piano Strutturale, con particolare attenzione a quelli derivanti dalla VAS di PS. La VAS del PO è accompagnata da uno Screening di Studio di Incidenza relativo al SIR Lucciolabella.

Il presente documento costituisce la *Sintesi non Tecnica* del Rapporto Ambientale predisposto ai fini del processo di VAS del PO del Comune di Chianciano Terme.

2. Il Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme

SINTESI NON TECNICA

2.1 Descrizione del processo valutativo adottato

Con atto n. 74 del 09/12/2013 il Consiglio Comunale, ai sensi degli articoli 17 e 17/bis della LR 1/2005 e dell'art. 27 della LR 10/2010 e s.m.i. ha approvato il Piano Strutturale comunale e concluso il processo decisionale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Le previsioni del PS hanno acquistato efficacia a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 17 in data 30/04/2014.

Il Comune di Chianciano Terme, secondo le procedure previste dagli artt. 17 e 18 della L.R. 1/2005 e della L.R. 10/2010 e s.m.i., aveva dato inizio alla formazione del nuovo Regolamento Urbanistico attraverso le Delibere di Giunta Comunale n.7 del 14/01/2014 e n.31 del 05/03/2014.

A seguito delle elezioni amministrative del 25 maggio 2014 l'attuale Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta Comunale n.160 dell'11/09/2014, ha espresso nuove linee programmatiche specifiche per la redazione del RU.

Il 10 Novembre 2014 la Regione Toscana ha approvato la nuova Legge Regionale n. 65 "Norme per il Governo del Territorio" nella quale il Regolamento Urbanistico è sostituito dal Piano Operativo, con contenuti analoghi ma per il quale è previsto lo specifico avvio del procedimento disciplinato dall'art. 17 della stessa Legge. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014, il Comune di Chianciano Terme, pur avendo di fatto avviato la redazione del RU ma non avendo concluso le consultazioni della fase preliminare di VAS, rientra nella fattispecie di cui all'art. 232 della L.R. 65/2014 "*Disposizioni transitorie per i Comuni dotati di solo Piano Strutturale approvato*", ed è tenuto all'adozione del Piano Operativo ed a sottostare alle limitazioni di cui ai commi 2 e 3 dello stesso articolo.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.84 del 29/12/2014, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 è stata avviata la procedura di formazione del Piano Operativo Comunale di cui all'art. 95 della stessa Legge. Poiché ai sensi dell'articolo 5 bis della LR 10/2010 e s.m.i. per la redazione del Piano Operativo è necessario provvedere all'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica, non si è proceduto alla Verifica di Assoggettabilità ma, in base all'art. 23 della LR 10/2010 e s.m.i. è stato predisposto, a cura dell'autorità procedente, il *Documento Preliminare* comprensivo di *Screening Studio di Incidenza SIR Lucciolabella*.

Ai fini del procedimento di VAS, nella Delibera sopra citata è riportato che il Documento Preliminare elaborato per il RU è da intendersi valido ai fini del Piano Operativo.

I documenti di cui sopra sono stati acquisiti dall' *Organo Competente Comunale* (Commissione per il Paesaggio integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca).

Il *Documento preliminare* è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali competenti, qui di seguito elencati ed è stato messo a disposizione sul sito web del Comune:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza Beni Artistici e Storici di Siena
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologica per la Toscana
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile area vasta
- Azienda USL 7
- Unione Comuni Valdichiana Senese (già Comunità Montana del Monte Cetona)
- ARPAT - Dip.to Prov.le di Siena
- Autorità di Bacino dell'Arno
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- Autorità Idrica Toscana 4 Arezzo AATO 4 - Risorse idriche
- Nuove Acque Spa
- Gestori reti elettriche (ENEL)
- Gestori reti del metano (Estraenergie, ecc.)
- Operatori di telecomunicazioni
- Autorità ATO dei Rifiuti Comunità di ambito Toscana Sud
- SEI Servizi Ecologici Integrati Toscana srl - Gestione ciclo integrato RSU
- Comuni confinanti

Per l'emissione del contributo di specifica competenza da parte degli Enti pubblici e dei soggetti competenti in materia ambientale, è stato stabilito il termine di quarantacinque giorni dalla data di ricevimento del Documento Preliminare.

Gli Enti che hanno inviato pareri e contributi prima e dopo l'avvio ai sensi della L.R. 65/2014 sono elencati nella seguente tabella:

<i>Pervenuti prima dell'avvio ai sensi della L.R. 65/2014</i>	
SOGGETTI	DATA DI ARRIVO
Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana	27/11/2014
Centria Reti Gas	01/12/2014
Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area pianificazione, Tutela e Governo della risorsa idrica e procedure VAS, VIA e AIA	29/12/2014
Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto	07/01/2015
Ministero per i beni e le attività culturali - Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana - Firenze	20/01/2015
<i>Pervenuti in seguito all'avvio ai sensi della L.R. 65/2014</i>	
SOGGETTI	DATA DI ARRIVO
Ministero dei beni e delle attività Culturali e del Turismo - Direzione generale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana	21/01/2015
Nuove Acque	29/01/2015
Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio studi e documentazione per l'assetto idrogeologico ed U.R.P.	03/02/2015
Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto	05/02/2015
Regione Toscana - Direzione Generale della Presidenza, A.C. Programmazione, Settore Valutazione Impatto Ambientale, Valutazione Ambientale strategica, OOPP di interesse strategico regionale	17/02/2015
Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici per le Province di Siena e Grosseto	19/02/2015
Regione Toscana - Direzione generale Governo del Territorio. Settore Pianificazione del Territorio	23/02/2015 05/06/2015
Regione Toscana - Direzione Generale "Competitività del Sistema Regionale e Sviluppo delle Competenze", Settore "Disciplina, politiche e incentivi del commercio e attività terziarie"	24/02/2015
Enel Distribuzione SpA	24/02/2015
Provincia di Siena - Settore Servizi Amministrativi, Servizio Ambiente	25/02/2015
Regione Toscana - Direzione generale Governo del Territorio	27/02/2015

Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area Pianificazione e tutela dal rischio idrogeologico	27/02/2015
Regione Toscana - Direzione Generale delle politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici, Settore "Tutela e Gestione delle Risorse Idriche	02/03/2015
Regione Toscana - Direzione Generale delle politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici, Settore energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico	03/03/2015
Regione Toscana - Direzione Generale delle politiche ambientali, energia e cambiamenti climatici, Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati	04/03/2015
Nuove Acque	17/03/2015
Sei Toscana	24/06/2015

A seguito dei due contributi della **Regione Toscana Direzione generale Governo del Territorio. Settore Pianificazione del Territorio** del 23/02/2015 prot. 2640 e del 05/06/2015 prot. 8139 è emersa la necessità di apportare alcune integrazioni conseguenti l'approvazione della LR 65/2014. Inoltre l'integrazione del primo avvio ha riguardato anche la conformazione al PIT.

Il processo di Valutazione procede attraverso:

- la predisposizione di un elaborato che costituisce il **Rapporto Ambientale** ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010 e s.m.i., organizzato come di seguito riportato, e che contiene le informazioni riportate nell'Allegato 2 della suddetta legge:
 - 1 Descrizione degli *obiettivi* e delle *azioni* previsti dal Piano: illustrazione dei contenuti e degli obiettivi principali del Piano;
 - 2 Descrizione dello Stato attuale dell'Ambiente: aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano; tale fase comprende:
 - Individuazione delle *risorse ambientali interessate*, degli *indicatori* e della *check-list* utile per la raccolta dati;
 - Descrizione delle *caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche* delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
 - Descrizione di qualsiasi *problema ambientale esistente*, pertinente al piano, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli

habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

- Individuazione dei *punti di fragilità* emergenti dallo Stato dell'Ambiente;
- Descrizione delle *trasformazioni* previste dal Piano;
- Valutazione dell'*impatto delle trasformazioni* sulle risorse ambientali: possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- Individuazione di *misure di mitigazione*, ovvero per ogni risorsa analizzata sono state definite le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dall'attuazione del piano;
- *Monitoraggio* degli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano;
- *Sintesi non tecnica* delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

2.2 La partecipazione

L' Art. 9 della LR 10/2010 prevede che sia garantita l'informazione e la partecipazione del pubblico in modo da assicurare l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi utili ai fini dell'elaborazione del Piano. In più, la LR 65 all'art. 36 comma 6 prevede che per i Piani e Programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione siano coordinate con le attività di partecipazione di cui alla L.R. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione.

Nello specifico, sono previste specifiche fasi di consultazione durante le quali il *Documento Preliminare* predisposto è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti pubblici al fine di dare loro la possibilità di presentare i propri contributi in relazione al processo valutativo in corso.

E' prevista un'ulteriore fase di consultazione in seguito all'adozione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica (quest'ultima illustra con un linguaggio non specialistico i contenuti del Piano o Programma e del Rapporto Ambientale al fine di facilitare l'informazione e la

partecipazione del pubblico); tali documenti, unitamente alla proposta di Piano, vengono messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché delle organizzazioni sindacali, economiche e sociali maggiormente rappresentative, e del pubblico. La suddetta documentazione viene depositata presso gli uffici dell'autorità competente e dell'autorità procedente e pubblicata sui rispettivi siti web.

Nell'ambito del procedimento di VAS possono essere promosse ulteriori modalità di partecipazione come previsto dalla L.R. 46/2013.

La partecipazione si sviluppa quindi attraverso il confronto e la collaborazione con soggetti istituzionali, associazioni ambientaliste, parti sociali e attraverso i pareri dei cittadini durante tutta la fase di elaborazione del Piano.

Il Comune dovrà quindi prevedere la partecipazione di soggetti esterni all'Amministrazione e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa.

Il processo di partecipazione alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme si è parallelamente sviluppato attraverso le seguenti azioni:

→ **Avvio del procedimento per la redazione del Piano Operativo**: avvenuto con Del. C.C. n. 84 del 29/12/2014

→ **Invio agli Enti competenti e soggetti pubblici**: del *Documento preliminare* al fine di avviare le necessarie consultazioni e ricevere pareri.

→ **Pubblicazione sul sito web**: tutti i documenti predisposti ai fini del Piano Operativo sono stati posti sul sito web del Comune di Chianciano Terme, dove sono consultabili.

→ **Incontri pubblici**: nei giorni 23 aprile 2015 e 8 ottobre 2015 si sono svolte assemblee pubbliche durante le quali è stata presentata la proposta di *Piano*.

→ **Incontri con i portatori di interesse**: sono stati promossi incontri con alcune categorie di soggetti. Nello specifico, il calendario degli incontri è stato il seguente:

- Mercoledì 22 luglio 2015 - incontro con il "Consorzio lottizzazione case e monti"
- Martedì 4 Agosto 2015 - incontro con gli istituti bancari, con i tecnici locali e con le associazioni repertorate, con le categorie economiche e con gli agricoltori

→ **Invio agli Enti** della proposta di *Piano*, del *Rapporto Ambientale* e della *Sintesi non Tecnica*;

→ **Sito web**: tutti i documenti relativi alla proposta di *Piano*, al *Rapporto Ambientale* e alla *Sintesi non Tecnica* saranno consultabili dal sito del Comune di Chianciano Terme.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 30/2014 venivano individuate nelle persone delle dipendenti Fabrizia Castagni e Patrizia Mari, dipendenti dell'Amministrazione Comunale di Chianciano Terme, le componenti il costituendo Ufficio del nuovo Garante per la Comunicazione nel procedimento di formazione del Piano Operativo. A seguito delle dimissioni della dipendente Fabrizia Castagni in data 30.09.2015 dalle mansioni di Garante, con Delibera del Responsabile del Servizio n. 534 del 09/11/2015 è stato istituito un nuovo Ufficio del Garante individuando quali componenti l'Architetto Nadia Ciccarella di Chiusi con ruolo di Garante e la dipendente Patrizia Mari con ruolo di addetto alla comunicazione, con i compiti di cui all'art. 38 della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento Comunale.

2.3 Descrizione del Piano

Di seguito si riportano gli obiettivi e le azioni del Piano Operativo fornite dai Progettisti.

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni	Azioni Specifiche
SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI			
A - RECUPERO E TUTELA DEL PATRIMONIO ABITATIVO (centro storico, patrimonio edilizio rurale, edifici di pregio)	Nucleo consolidato di antica formazione: Conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del pee ed innalzamento dell'attrattività	Recupero del patrimonio edilizio esistente e superamento delle varie forme di degrado	<p>Il PO favorisce il recupero del pee non introducendo soglie minime per le unità abitative, permettendo il recupero dei sottotetti, consentendo mutamenti di destinazione d'uso (cfr azione A3), promuovendo attività commerciale di vicinato (centro commerciale naturale) prevedendo la deroga per lo standard a parcheggio cfr art. 19 co6, nonché migliorandone l'accessibilità (cfr azione A2). La disciplina di carattere generale (cfr art19 NTA) definisce inoltre gli interventi, i criteri e gli indirizzi volti al recupero del patrimonio esistente.</p> <p>Sono anche definiti i criteri finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi esistenti, riferiti ai singoli elementi, quali: paramenti murari, intonaci, aperture, infissi, gronde, coperture, comignoli, etc (cfr art.16 NTA).</p> <p>Inoltre ad ogni edificio appartenente al nucleo consolidato, individuato graficamente nella Tav. 4-Centro Storico di Chianciano Terme: categorie d'intervento-scala 1:1000, è associata la relativa specifica categoria d'intervento di recupero (cfr Allegato III).</p> <p>La rivitalizzazione del Monastero e dell'Antico ospedale Croce Verde è soggetto a piano di recupero, in quanto entrambi sono stati individuati dal PO quali complessi architettonici di interesse storico, prevalentemente abbandonati (cfr. Allegato I schede C.1 e C.2).</p>
		A2-Valorizzazione e riqualificazione dei sistemi di accesso, al centro storico al fine di migliorare la fruibilità del centro potenziandone la sosta in zone prossime all'area pedonale	<p>Il PO favorisce il miglioramento della accessibilità individuando aree di sosta in prossimità e a margine del centro in modo da connotarlo a zona a traffico limitato o escluso. Tali aree riguardano: due parcheggi esistenti (cfr Tav. 2a) e due di previsione (cfr Tav. 2b) di cui uno è destinato alla sosta auto ed è soggetto a progetto di iniziativa pubblica, l'altro, di iniziativa privata, è dedicato alla sosta camper.</p> <p>Il parcheggio pubblico di nuova previsione sarà anche meccanizzato per migliorarne l'accessibilità (art. 19 delle NTA).</p> <p>A tal fine è stata redatta una specifica scheda norma E.4 (cfr Allegato I) in cui si disciplina l'intervento rispetto al dimensionamento ammesso, agli orientamenti per la progettazione, alle condizioni alla trasformazione, in particolare il rispetto del progetto al contesto paesaggistico.</p>
		A3-Differenziazione funzionale del tessuto e individuazione di polarità attrattive	<p>Il PO incentiva, ai sensi dell'art. 19 co 5) delle NTA, la mixità del centro, permettendo la differenziazione funzionale del tessuto (residenziale, direzionale, attività commerciale e di servizio, artigianale di servizio alla residenza, turistiche-ricettive, anche sotto forma di albergo diffuso).</p> <p>Il PO consente di reintrodurre attività di residenza sociale e specialistica, attività culturali mediante l'individuazione di due polarità soggette a Piano di Recupero (Allegato I-schede</p>

			C.1 e C.2). In particolare l'intervento relativo al recupero dell'antico ospedale Croce Verde è volto anche al ripristino dell' <i>hortus conclusus</i> , che potrà divenire anche meta culturale e di attrazione turistica.
	Patrimonio edilizio esistente appartenente al tessuto consolidato	Implementare la qualità edilizia e di tessuto	Il PO, al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto, stabilisce che gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi degli assetti urbanistici ed edilizi esistenti, con particolare attenzione all'adeguamento strutturale ed energetico degli organismi edilizi, alla loro riqualificazione tipologica e formale, all'uso del verde (anche in facciata e/o in copertura) come elemento di riqualificazione paesaggistica e dell'immagine urbana. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. Qualora gli interventi comportino aggregazione o accorpamento di più edifici sono soggetti ad un progetto unitario convenzionato secondo le modalità di cui all'art. 54 delle NTA. Il PO stabilisce per i diversi isolati urbani gli interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, (cfr Allegato). Qualora tali parametri non siano specificati nelle schede di isolato, si intendono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento di volume e superfici. Inoltre il PO, al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, coerentemente con gli indirizzi del P.S. ammette interventi di ampliamento e/o frazionamento che determinano un aumento di unità abitative non superiore ad una rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.
	Patrimonio edilizio rurale	Recupero del patrimonio edilizio esistente e superamento delle varie forme di degrado	Il PO intende dedicare tutto il dimensionamento previsto dal PS per recupero del patrimonio edilizio esistente, per le deruralizzazioni (100 abitanti) e per le attività individuate dal PS come compatibili nel territorio rurale (3500 mq).
		Nuove costruzioni a carattere residenziale	Il PO prevede la possibilità per gli IAP di costruire abitazioni in tutto il territorio rurale, ad eccezione che nell'area di pertinenza del nucleo storico.

RIGENERAZIONE E RINNOVO DEL TESSUTO URBANO	Riqualificazione e Rivitalizzazione urbana del tessuto insediativo in territorio urbanizzato: superamento delle condizioni di degrado attraverso interventi di rigenerazione e rinnovo del tessuto urbano, qualificazione delle connessioni insediative valorizzando il sistema del verde e degli spazi liberi.	Il Po individua le aree e complessi dismessi e/o sottoutilizzati presenti nel tessuto urbano	Il PO ammette la nuova edificazione, ad esclusione degli ampliamenti, a scopo residenziale e ricettiva esclusivamente subordinata dall'acquisizione di sul demolita al fine di promuovere azioni di rigenerazione quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo.
		Il PO, relativamente alla gestione, ammette il superamento del degrado attraverso interventi in loco	Il PO consente interventi fino alla sostituzione edilizia stabilendo il rispetto dei parametri stabiliti dalle schede di isolato di cui all'Allegato II delle NTA. Il cambio d'uso subordinato alla verifica degli standard. Il PO, attraverso PP o Piani di recupero, programma, nelle aree interessate dalla demolizione, il potenziamento degli standard, la previsione di spazi pubblici, di uso pubblico e verde, servizi e attrezzature di interesse collettivo. A tal fine, il PO individua gli isolati prevalentemente dismessi potenzialmente interessati dalle procedure di rigenerazione urbana, cfr art. 55 delle NTA. Il PO consente interventi di demolizione di edifici, parziale o totale dando luogo a crediti edilizi pari alla sul demolita che possono essere utilizzati in interventi di trasformazione di cui art. 55 e 57 delle NTA.
		Il PO incentiva la rigenerazione con trasferimento di volumetrie edificabili e potenzialità edificatorie . Il Po individua specifiche premialità per incentivare la rigenerazione e rivitalizzazione attraverso funzioni a carattere collettivo, di interesse pubblico, servizi collegati al termalismo	Per favorire il processo di rigenerazione urbana, il P.O. stabilisce le seguenti premialità rispetto alla totalità delle SUL oggetto di demolizione, in relazione alle funzioni che si intendono attivare nell'ambito degli interventi di rigenerazione: <ul style="list-style-type: none"> - funzioni residenziali: residenziale specialistico + 30%; residenziale + 15% - funzioni direzionali: + 10% - funzioni commerciali: + 10% - funzioni ricettive: + 35% - servizi di interesse pubblico: + 35% - servizi di interesse collettivo a carattere privato: + 35% - servizi collegati al termalismo: + 35% - attività produttive collegate alla ricerca ed all'innovazione: + 35% Tali coefficienti concorrono a determinare rappresentano l'incremento massimo attivabile nell'ambito degli interventi di rigenerazione, rispetto alle superfici effettivamente destinate alle singole funzioni, e comunque non superiore al 35% della SUL complessiva oggetto di demolizione.

		<p>Intervenire rispetto ai comparti e aree caratterizzati dalla presenza di edifici/complessi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive</p>	<p>Il Po individua specifiche limitazioni per il cambio d'uso negli isolati a prevalente destinazione turistico ricettiva/ mista dalla funzione turistica ricettiva a quella residenziale. Il PO favorisce il permanere delle funzioni ricettive in considerazione del ruolo strategico rappresentato dalla funzione ricettiva per l'identità e l'immagine urbana di Chianciano. In tal senso, l'eventuale riconversione residenziale di strutture ricettive dovrà essere attuata nel quadro di un progetto unitario che preveda una mixité funzionale comprensiva di una quota residenziale specialistica (social housing, residenze collettive rivolte a determinate categorie di soggetti, "vivere in albergo", ecc.) non superiore al 40% della SUL complessiva dell'edificio interessato. Il restante 60% dovrà essere destinato a funzioni non residenziali. Il piano terra dovrà essere prevalentemente riservato a destinazioni non residenziali e/o spazi comuni, porticati connessi con eventuali spazi a verde pertinenziali.</p>
		<p>Intervenire rispetto ai comparti e aree caratterizzati dalla presenza di edifici/complessi dismessi e/o sottoutilizzati, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico</p>	<p>Il Po prevede la riqualificazione dell'area e la rifunzionalizzazione dell' Ospedale di via Vesuvio (cfr Allegato I-Scheda Norma D.1) al fine di migliorare l'immagine urbana e territoriale e di innalzare l'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> <p>Di conseguenza introduce nuove attività compatibili e coerenti con gli indirizzi di riqualificazione urbana, con particolare attenzione a destinazioni funzionali collegate al settore del benessere e della salute; nonché interventi di rigenerazione urbana del complesso esistente, anche parziale o totale trasferimento delle volumetrie esistenti.</p> <p>Le funzioni ammesse per consentirne la rivitalizzazione/rigenerazione saranno <i>Social housing, Residenza Assistita; Centro sportivo; Centro sanitario</i></p> <p>Il PO prevede la riqualificazione del comparto Ex Sip (cfr Allegato I-Scheda Norma E.1) in quanto oltre ad essere un contenitore dismesso da rigenerare, è localizzato, in prossimità di Pza Italia, in posizione strategica per la rivitalizzazione di Chianciano. Il PO introduce funzioni collegate al potenziamento dei servizi e parcheggio</p> <p>Il PO al fine di incentivare la rigenerazione della Telecom(cfr Allegato I-Scheda Norma D.3) quale area sottoutilizzata prevede la densificazione attraverso rigenerazione di volumi di atterraggio.</p>
		<p>Intervenire rispetto ad attività e complessi produttivi incoerenti dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e</p>	<p>Il PO favorisce la riqualificazione, rivitalizzazione, rigenerazione dell'area Fiat (cfr Allegato I-Scheda Norma D.2) sia per la posizione strategica, centrale nel tessuto di Chianciano, sia per la funzione non idonea.</p> <p>A tal fine il PO prevede la realizzazione di una polarità di eccellenza di interesse nazionale/internazionale (nuovo spazio espositivo, connesso con il tema del verde, dell'acqua, con anche funzione commerciale e di artigianato). Per incentivare tale intervento si ammette un ulteriore incremento di 800mq al fine decentrare l'attività esistente in zona artigianale.</p>

		funzionale	
		Implementazione delle dotazioni di verde, standard e servizi	Il PO mediante azioni di rigenerazione favorisce la permanenza e l'implementazione di connessioni ecologiche in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il P.O. prescrive (cfr art 16 NTA), in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati.
QUALIFICAZIONE E ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI	Qualificazione e adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti	Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica prestazionale del patrimonio edilizio esistente	<p>Il PO, ai sensi art.23 delle NTA, consente interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui, rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a qualificare l'immagine urbana, con particolare attenzione all'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle sistemazioni a verde. In assenza di specifiche indicazioni delle schede relative agli isolati urbani (cfr AllegatoII), tali interventi potranno comportare incrementi una tantum fino al 10 % della SUL esistente, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura di zona. Sono inoltre ammessi interventi, anche in aggiunta ai suddetti parametri, per la realizzazione di solarium, giardini d'inverno, copertura di piscine e spazi comuni attraverso involucri prevalentemente in vetro, interventi di riqualificazione e riconfigurazione con sistemazioni paesaggistiche e a verde dei solai di copertura esistenti. In particolare, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p>a. contestualmente ad interventi di riorganizzazione funzionale rivolti al miglioramento qualitativo dell'offerta con aumento delle superfici delle camere, sono consentiti ampliamenti delle strutture esistenti nella misura necessaria al mantenimento del numero di camere preesistente ed autorizzato. Tali ampliamenti potranno essere realizzati attraverso incrementi del numeri di piani o, nei casi di accertata impossibilità di sopraelevazioni strutturali, ampliamenti organici e tipologicamente coerenti nel rispetto dei seguenti parametri: superficie massima di incremento 30% della Superficie coperta esistente; Rapporto di copertura sul lotto pertinenziale (esistente più incremento): non superiore al 50%.</p> <p>b. Interventi di chiusura di logge e balconi attraverso finestrate e facciate continue, anche con parziali tamponamenti, rivolti alla qualificazione delle camere e degli spazi comuni. Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto organico di riqualificazione dell'involucro edilizio.</p> <p>c. Interventi di riorganizzazione planivolumetrica con incremento in altezza, anche attraverso demolizioni di volumi interpiano (parziali o totali) per creare spazi serra/giardino, anche delimitati da vetrate. La superficie recuperata per tali spazi potrà essere ricostruita con incremento fino al 30%, con contestuale aumento dell'altezza del fabbricato.</p> <p>2. Gli interventi dovranno garantire la dotazione minima di parcheggi privati previsti dalla normativa vigente, anche attraverso la realizzazione nel resede o in aree funzionalmente collegate, di parcheggi a raso, parzialmente o totalmente interrati, con sovrastante copertura a</p>

			giardino/terrazza.
CONSOLIDAMENTO E POTENZIAMENTO DEL TESSUTO TERZIARIO E COMMERCIALE DIFFUSO	Valorizzazione della rete commerciale	Valorizzazione della rete commerciale in centro storico	Il Po promuove l'attività commerciale di vicinato (centro commerciale naturale) in centro non subordinando all'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 28 del Regolamento regionale n. 15R/2009.
		Valorizzazione della rete commerciale nel tessuto consolidato	Al fine di favorirne interventi di riqualificazione diffusa e implementazione della rete commerciale, il PO, ai sensi art. 22 co6, consente di non subordinare alla verifica della dotazione di standard gli interventi di mutamento della destinazione d'uso che interessino superfici complessivamente non superiori a 200 mq. Il PO, ai sensi art. 51 co4, incentiva la presenza commerciale negli isolati urbani a prevalente destinazione turistico ricettiva/mista, prevedendo che il piano terra sia prevalentemente riservato a destinazioni non residenziali e/o spazi comuni, porticati connessi con eventuali spazi a verde pertinenziali.
COMPLETAMENTO E CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO PRODUTTIVO ESISTENTE	Innovazione e diversificazione del sistema produttivo	Differenziazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti con incentivazione di attività innovative di servizio e di terziario avanzato (settori tecnologici e di ricerca, sanitario, culturale, commerciale etc)	Il PO 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). In tal senso sono favoriti interventi che comportano offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.) contribuendo alla competitività dell'economia chiancianese e del suo sistema produttivo. In particolare, sono ammessi, in deroga a detti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di SUL per unità produttiva. Il Piano operativo (cfr Allegato I scheda G.1) 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. Risultati attesi: - 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. Oltre alla funzione artigianale è ammessa quella commerciale, direzionale, innovazione tecnologica e di ricerca.
FUNZIONI DI	Miglioramento della	Individuazione di	Il PO prevede servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di

RILEVANZA PUBBLICA E/O COLLETTIVA CON POTENZIALITA' ATTRATTIVE ED ALTO VALORE AGGIUNTO	capacità di attrazione del territorio comunale in termini di investimenti, funzioni ed utenti	servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio e rilanciare l'immagine salutistica-termale della città	integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio. In tal senso sono individuate e disciplinate da specifiche schede norma le Polarità pubbliche e/o di interesse pubblico quali: -Parco dello Sport (Allegato I-Scheda A.1) -Terminal Scambiatore/Porta Urbana (Allegato I-Scheda A.2) -Scuola Alberghiera (Allegato I-Scheda A.3) Inoltre il PO, con specifiche schede norma, stabilisce per i diversi complessi termali gli interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, le funzioni, i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali, al fine di implementare la capacità attrattiva del territorio. -Comparto Termale Acqua Santa e Parco Fucoli (Allegato I-Scheda B.1) - Comparto Termale Sillene (Allegato I-Scheda B.2) - Comparto Termale Sant'Elena (Allegato I-Scheda B.3)
	Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricola	Sostegno all'agricoltura multifunzionale, dando agli agricoltori la possibilità di svolgere funzioni non strettamente agricole ma compatibili con l'agricoltura e soprattutto legate al territorio	Il PO consente attività connesse quali cure per il corpo legate al territorio (es. cure per il corpo, trattamenti benessere) e ai prodotti del territorio (es. al vino)
FUNZIONI DI RILEVANZA PUBBLICA E/O COLLETTIVA CON POTENZIALITA' ATTRATTIVE ED ALTO VALORE AGGIUNTO	Miglioramento della capacità di attrazione del territorio comunale in termini di investimenti, funzioni ed utenti	Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio e rilanciare l'immagine salutistica-termale	Il PO prevede servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio. In tal senso sono individuate e disciplinate da specifiche schede norma le Polarità pubbliche e/o di interesse pubblico quali: -Parco dello Sport (Allegato I-Scheda A.1) -Terminal Scambiatore/Porta Urbana (Allegato I-Scheda A.2) -Scuola Alberghiera (Allegato I-Scheda A.3) Inoltre il PO, con specifiche schede norma, stabilisce per i diversi complessi termali gli interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, le funzioni, i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali, al fine di implementare la capacità attrattiva del

		della città	territorio. -Comparto Termale Acqua Santa e Parco Fucoli (Allegato I-Scheda B.1) - Comparto Termale Sillene (Allegato I-Scheda B.2) - Comparto Termale Sant'Elena (Allegato I-Scheda B.3)
	Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole	Sostegno all'agricoltura multifunzionale, dando nel territorio rurale, la possibilità di svolgere funzioni compatibili	Il PO consente nel patrimonio edilizio esistente attività connesse/ compatibili con i territorio rurale anche non collegate con le aziende agricole quali attività turistico - ricettive e di ristorazione, attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, o con le strutture turistico ricettive; nonché produzione di energia da fonti rinnovabili e, attività veterinarie, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati, strutture per ricovero e cliniche per animali domestici; maneggi e pensioni per cavalli; residenze civili (cfr art.31 NTA)
	Tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica	Individuazione di modalità di tutela e definizione delle attività e delle forme di fruizione compatibili nelle aree protette e nei siti di interesse comunitario (Pietraporciana, Lucciolabella)	Il PO conferma gli interventi previsti dal Piano di gestione della Riserva naturale provinciale di Pietraporciana. Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del SIR sono soggetti alla presentazione di apposito studio di incidenza, dal quale emerga la compatibilità dell'intervento con le misure di conservazione del SIR. Per gli interventi esterni al perimetro del SIR, ma in connessione relazione con esso, è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere lo studio di incidenza, qualora ritenuto necessario.
Sostenibilità ambientale	Incentivazione delle energie rinnovabili e sostenibilità edilizia	Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.	Il PO promuove la costruzione del Parco per energie rinnovabili, riqualificando un'area connotata da degrado, con l'obiettivo di creare una polarità di carattere ambientale ed ecologica, che diventi anche opportunità di lavoro attraverso l'innovazione tecnologica, la ricerca scientifica (Allegato I-Scheda G.2) In tal senso si potranno: - innescare processi virtuosi legati alle energie rinnovabili, anche creando un Parco fruibile e didattico - aumentare le opportunità lavorative con miglioramento del tessuto socioeconomico locale, nonché dell'occupazione specializzata collegata all'innovazione tecnologica, che potrà anche attrarre nuovi residenti.
			Il PO consente la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché dalle disposizioni di cui al Titolo IV Capo IV delle norme.
		Riqualificazione energetica	Il PO specifica che tutti gli interventi urbanistici e edilizi dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal P.O. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/ riconversione degli

		prestazionale del patrimonio edilizio	organismi edilizi. Il PO prevede che le soluzioni progettuali dei nuovi edifici ad uso abitativo dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica. Il PO specifica che per i nuovi annessi agricoli si dovrà fare ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
	Miglioramento della qualità della mobilità e dell'accessibilità	Riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale	Il PO disciplina all'art. 30 delle NTA le Infrastrutture viarie, la mobilità e l'accessibilità. In particolare attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, si potrà garantire la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana. Costituisce criterio prioritario nella riorganizzazione del sistema della mobilità urbana la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda la pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano. In tal senso si stabilisce: a. riqualificazione della direttrice di Viale della Libertà come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai diversi comparti urbani della città lineare; b. regolamentazione dell'accessibilità articolata in relazione alle componenti della domanda (residenti, turisti, occasionali, ecc.) attratta/generata dalle diverse zone urbane per ottimizzare le prestazioni della capacità offerta dalla rete infrastrutturale (strade e parcheggi); realizzazione di una rete tecnologica infomobility (pannelli a messaggio variabile, indicatori parcheggi, ecc.) per gli utenti della città; c. potenziamento dell'offerta di sosta finalizzata a valorizzare i punti e le aree di maggiore attrazione della domanda garantendo un migliore livello di accessibilità; d. estensione delle zone pedonali e/o a traffico limitato per migliorare la fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani di maggiore pregio e attrazione della domanda, con contestuale localizzazione di parcheggi ed aree di sosta in corrispondenza dei nodi esterni di accesso all'insediamento o a particolari aree urbane. e. riqualificazione della domanda dell'accessibilità al centro storico attraverso il potenziamento dell'offerta di sosta e la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per raccordare i diversi livelli altimetrici; f. potenziamento della rete dei percorsi pedonali per garantire una migliore connettività tra i diversi comparti urbani ed incentivare modalità di mobilità a impatto ambientale "zero";
		Adeguare il collegamento viario a monte dell'insediamento anche attraverso l'eventuale individuazione di un corridoio infrastrutturale che colleghi le viabilità esistenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche	
		Individuazione e potenziamento di una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di	

		<p>fruizione per i residenti ed i visitatori</p>	<p>g. interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);</p> <p>h. rafforzamento del trasporto pubblico per assicurare in particolare nei periodi di punta della domanda turistica un efficace livello di accessibilità tra le diverse zone urbane e una modalità di trasporto alternativa all'uso dell'auto, per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare urbano.</p>
		<p>Previsione terminal turistico per migliorare la mobilità e aumentare la qualità urbana</p>	<p>Il PO stabilisce specifiche norme in relazione a:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse. -Interventi sulle strade extraurbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. -interventi sulle strade urbane: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento da definire nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi. -Percorsi pedonali e ciclabili: il P.O. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di P.O.. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico. - Parcheggi pubblici e privati: il P.O. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. -Nucleo consolidato di antica formazione: il P.O. individua, in conferma della precedente previsione di PRG, il sistema dei parcheggi funzionali all'accessibilità del centro storico. In relazione alla morfologia ed alla qualità del paesaggio gli interventi previsti dovranno essere oggetto di specifica valutazione in riferimento alle possibili alterazioni percettive. Per quanto riguarda la risalita di Porta San Giovanni potrà essere prevista la realizzazione di un sistema meccanizzato a cremagliera funzionalmente connesso al percorso storico di accesso.

			-Porta urbana: il Po stabilisca attraverso Scheda norma A.2 di cui all' Allegato I la realizzazione di un terminal turistico che svolga un ruolo di accoglienza/informazioni, terminal scambiatore e interfaccia con la rete dei trasporto pubblico
Sostenibilità istituzionale	Partecipazione dei cittadini	Procedure di Piano ricondotte a percorso aperto e partecipato, con particolare approfondimento degli aspetti di percezione/sensibilità della comunità locale rispetto ai valori del paesaggio urbano e rurale, nonché delle problematiche socioeconomiche e delle eventuali proposte degli operatori locali per la rivitalizzazione del tessuto economico	Il PO assicura nel procedimento di formazione di Piani Attuativi, atti alla rigenerazione urbana, il ricorso a tutti gli strumenti offerti dallo Statuto e dai regolamenti nonché della legislazione regionale in tema di partecipazione al fine di consentire la compiuta verifica dell'utilità collettiva degli interventi previsti ed assicurare il coinvolgimento della popolazione e dei proprietari di immobili nelle scelte pianificatorie di dettaglio previste dai Piani stessi. A tal fine stabilisce che il Comune promuova il coinvolgimento dei soggetti potenzialmente interessati alla formazione ed attuazione di tali Piani particolareggiati e di Piani di recupero convenzionati mediante la richiesta di manifestazioni di interesse da parte di singoli soggetti pubblici e privati, nonché mediante il dialogo ed il confronto con associazioni di categoria, associazioni di cittadini e di utenti ed altre forme associative di natura privata operanti sul territorio comunale.(cfr art.41 NTA)
	Interrelazioni con l'area vasta e coordinamento con gli Enti territoriali interessati	Valutazione delle scelte in un quadro di pianificazione intercomunale e di area vasta attraverso il coordinamento ed il confronto delle strategie programmatiche, anche con l'attivazione di strumenti perequativi e scala territoriale.	Il PO promuove, a mezzo di appositi accordi istituzionali, nelle forme previste dagli articoli 24, 30 e 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, la banca della volumetria che potrà essere estesa ad altri Comuni nel quadro del processo di formazione di Piani Strutturali ed altri strumenti di governo del territorio di ambito sovracomunale.

2.4 Stato attuale dell'ambiente

Sulla base degli obiettivi previsti dal Piano, di seguito si riportano le risorse ambientali interessate, gli indicatori ed una check-list dei dati necessari per definire il Rapporto Ambientale al fine di accertare gli effetti significativi sull'ambiente.

2.4.1 RISORSE AMBIENTALI

Di seguito si riporta un elenco delle risorse che potrebbero essere interessate dall'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano:

1. Acqua
2. Energia
3. Atmosfera
4. Rifiuti
5. Radiazioni non ionizzanti
6. Suolo e sottosuolo
7. Natura e biodiversità
8. Paesaggio
9. Sistema Produttivo

Gli obiettivi di questo primo PO sopra descritti si prevede andranno ad interessare tutte le risorse elencate, in una entità che sarà funzione delle azioni che saranno decise per la loro attuazione anche in termini di dimensionamento.

Per ogni risorsa sopraelencata sono stati individuati indicatori in grado sia di quantificare l'impatto del Piano sulla risorsa sia di dare informazioni sullo stato attuale dell'ambiente interessato.

In base ai dati ricevuti dagli Enti in seguito alla trasmissione del *Documento Preliminare* unitamente a ricerche bibliografiche e sui siti-web è stato redatto uno Stato dell'Ambiente dal quale emergono dei punti di fragilità.

2.4.5 PUNTI DI FRAGILITÀ DERIVANTI DALLO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

Popolazione

- La fascia d'età maggiormente rappresentata è quella superiore ai 50 anni;
- Decremento demografico in assenza di flusso migratorio in ingresso;
- Basso tasso di natalità.

Acqua

- Consumo pro-capite di acqua superiore al fabbisogno medio;
- Presenza di due corpi idrici (parte del Torrente Astrone e Lago Astrone) che rischiano di non raggiungere l'obiettivo di buono stato ecologico entro il 2015;
- Il Comune rientra tra le zone a rischio di carenza idrica (Piano Straordinario Emergenza Idrica 2012);
- Parte del Comune ricade in Zona Vulnerabile da Nitrati.

Energia

- Carenza di dati riguardanti l'offerta energetica da fonti alternative per il Comune di Chianciano Terme;

Sistema rifiuti

- Non è ancora stato raggiunto l'obiettivo del 65% di Raccolta Differenziata previsto per il 2008.
- Elevata produzione di Rifiuti Speciali Pericolosi

2.5 Descrizione delle trasformazioni previste dal Piano

TRASFORMAZIONI

Di seguito una tabella riassuntiva delle trasformazioni previste da Piano Operativo di Chianciano Terme, un Piano connotato da un processo di rigenerazione che ne permea tutti i contenuti, fornita dai Progettisti.

Tabella 2: Trasformazioni previste dal Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme

	Identifica	Descrizione	Superficie territoriale	Superficie coperta attuale	Volume attuale	Note	Dimensionamento sul PO	Funzioni ammesse PO
A-Polarità pubbliche/ di interesse pubblico	A.1	Parco dello Sport	165526	5254	31541	Edifici impianti sportivi		Piscina, calcio, atletica, tennis e servizi complementari
	A.2	Terminal Scambiatore/Porta Urbana	13871	741	4013		750mq	Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi, residenza custode
	A.3	Scuola alberghiera	66688	2650	30000			Palestra, convitto
B-Comparti Termali	B.1	Acqua Santa e Parco Fucoli	121223	52420	60310		(da Variante avviata) piano terra: ampliamento 700mq e vol 2800mc piano primo: 1,700mq e 9350 mc; sostituzione Palamontepaschi 2,200mq e 12,100 mc	Congressuale/ricreativo/servizi
	B.2	Sillene	35258	6864	43737		300mq per ampliamento piscine	servizi, attività complementari
	B.3	Sant'Elena	35474	5327	37668	Incluso capannone		Servizi, servizi sanitari, foresteria, attività complementari
C-Piani di Recupero	C.1	Antico ospedale Croce Verde in centro storico	1143	257	2896		Recupero sul esistenti	Servizi, social housing, scuola musica e convitto
	C.2	Il Monastero in centro storico	1234	373	8212		Recupero	Servizi, social housing, residenza per artisti
D-Comparti di Rigenerazione urbana	D.1	Ex ospedale via Vesuvio	7777	1713	27886		Demolizione e ricostruzione in loco di 9.000 mq sup. coperta 40%	Servizi, attività sanitaria, social housing, casa anziani
	D.2	Area Fiat	5570	2467	13886		Demolizione e ricostruzione in loco di 3.000mq. Qualora si preveda il decentramento dell'attività produttiva in zona artigianale si consente un ulteriore incremento di 800mq di sul per attività artigianale	Servizi, commerciale, direzionale, espositiva
	D.3	Telecom	8111	2224	19781		Demolizione e ricostruzione in loco di 13.500 mq, (ultimi due piani a servizi) h max 32mt	Ricettivo
	D.4	"Porta" Rinascente	2357	1013	10533		Trasferimento dei volumi con incremento del 50% previa demolizione	Verde e servizi
	D.5	Villa Ramella	3157	-	-		3400 mq 4 piani fuori terra. Tipologia a gradoni	Commerciale e parcheggio
E-Comparti di	E.1	Sip	699	404	6022		Demolizione e ricostruzione in loco di 1500	Parcheggio multipiano, centro benessere e servizi alla ricettività

Riqualificazione urbana	E.2	Bar Le Fonti	1237	214	604		200mq	Commerciale e servizi
F-Ambiti perequati vi di trasformazione	F.1	Pereta	124498	-	-		40.000 mq sul di "atterraggio"	30% sul servizi, direzionale, commerciale; 35% sul ricettivo; 35% sul residenziale
	F.2	Case Monti	157389	4634	36672	Edificato esistente all'interno dell'ambito di trasformazione	28.000 mq sul di "atterraggio"	10% sul servizi, direzionale, commerciale; 45% sul ricettivo; 45% sul residenziale
G-Comparti a destinazione produttiva	G.1	Astrone	111773	9967	73413	PdL in essere		Commerciale, artigianale, direzionale, innovazione tecnologica e ricerca
	G.2	Ex Cava Gessi	21127	1688	no data			Stoccaggio/essiccazione legname

SCHEMA DIMENSIONAMENTO

Di seguito si riporta lo schema del dimensionamento di PO fornito dai Progettisti del Piano.

Criteri ed indirizzi per il dimensionamento

Le azioni di riqualificazione

Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.

Il Piano Operativo verifica altresì la conformità delle proprie previsioni rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative definito dal Piano Strutturale, con particolare riferimento all'art. 14 delle relative Norme.

Il dimensionamento di P.O. viene articolato in riferimento alle principali azioni di riqualificazione:

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

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

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

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

- la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV, Capi II e III delle NTA, valida a tempo indeterminato;
- i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente individuati dal P.O. nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma) e/o i Piani di Recupero del patrimonio edilizio rurale di cui all'art. 38ter delle NTA (con validità quinquennale)

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

Il Piano Operativo ha proceduto alla ricognizione, all'interno del territorio urbanizzato, delle zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14. Tali zone, rappresentate nella tav. 3A e 3B di PO, corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:

- edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive (alberghi e pensioni):
mc 328.008 Sup cop. Mq 25.555 SUL (stimata) 93.718 mq
- edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (ex Ospedale, ex Sip, ex Telecom);
mc 57.703 Sup cop. Mq 4.610 SUL (stimata) 16.486 mq
- attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).
mc 29.870 Sup cop. Mq 3.948 SUL (stimata) 6.638 mq

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

Il P.O. prevede per le zone di cui sopra la possibilità di attivazione di interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente, attraverso la formazione di piani attuativi convenzionati e/o piani di intervento per la rigenerazione urbana secondo le procedure di cui agli artt. 50, 51 e 52 delle NTA, nonché delle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma).

Il dimensionamento complessivo per tali interventi è pari a:

1. Interoenti previsti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

Comparto	Sup. territoriale (mq)	Destinazioni ammesse	SUL di previsione (mq) ¹
D.1 Ex ospedale via Vesuvio	10.000	Social Housing, Residenza specialistica, Direzionale e servizi	7.500
D.2 Area Fiat	5.570	Direzionale e servizi, commerciale	3.000
D.3 Ex Telecom	8.111	Turistico ricettivo, servizi	13.500
D.4 Porta Rinascente	2.379	Interesse collettivo	35002
D.5 Ex SIP	700	Servizi	1600
D.6 Villa Ramella	3157	Commerciale	3400
TOTALE			32.500 mq

2. Altri interoenti di rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato:

Il P.O. prevede la possibilità di procedere alla sostituzione edilizia o alla ristrutturazione urbanistica degli edifici degradati, oppure alla demolizione degli stessi con contestuale trasferimento delle superfici demolite all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 53 delle NTA.

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

- l'entità complessiva delle superfici potenzialmente interessate dal processo di rigenerazione;
- le funzioni attivabili attraverso gli interventi di rigenerazione;
- l'entità delle superfici oggetto di parziale o totale trasferimento negli ambiti di atterraggio individuato dal P.O., anche la fine di valutare l'incidenza degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA.

La potenzialità complessiva rilevata è pari a 116.842 mq di SUL, di cui:

- 93.718 mq relativi a strutture turistico ricettive dismesse
- 23.124 mq relativi ad altre strutture urbane

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

In coerenza e conformità con le disposizioni e gli indirizzi del vigente Piano Strutturale (Art. 14 comma 5 delle Norme), il recupero e la rigenerazione delle superfici di cui sopra dovrà essere attuato secondo la seguente **articolazione funzionale**, tenendo conto anche

¹ Al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA

² Si prevede l'integrale trasferimento delle superfici esistenti

degli incrementi premiali previsti all'art. 52 del P.O. in relazione alle specifiche funzioni attivate nell'ambito del processo di rigenerazione:

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

Le eventuali SUL aggiuntive collegate agli incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA sono stimate in via cautelativa, ipotizzando che una parte non superiore al 50% delle superfici di rigenerazione sia oggetto di trasferimenti perequativi, con un parametro di incremento medio pari al 30% (all'incirca corrispondente ad un valore intermedio tra l'incremento minimo del 15% e quello massimo del 50%).

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

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

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

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

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

All'interno di tale dimensionamento sono ricompresi gli interventi relativi ai comparti di rigenerazione urbana di cui alla sezione D delle Schede Norma - Allegato I delle NTA di P.O., pari a 32.500 mq di SUL.

L'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza, ai sensi art. 95 comma 8 della L.R. 65/14, con il dimensionamento complessivo di P.O. per la rigenerazione e con la

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

- c) La qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, anche attraverso l'individuazione di premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana. Il P.O. disciplina le possibilità d'intervento per la riqualificazione funzionale degli alberghi principalmente finalizzata ad ampliare/elevare l'offerta dei servizi ed alla qualificazione dell'immagine urbana, anche attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui. Nell'ambito di tali interventi sono consentiti aumenti una-tantum fino al 10% della Sul esistente, per una Sul aggiuntiva teorica pari complessivamente a circa 30.000 mq da destinare prevalentemente a spazi di servizio.
- d) Il consolidamento ed il potenziamento del tessuto terziario e commerciale diffuso quale elemento di promozione dell'economia locale ed elemento di valorizzazione polifunzionale del tessuto insediativo. Il P.O. disciplina le possibilità di insediare e/o ampliare attività commerciali al dettaglio (con esclusione di grandi strutture di vendita), attività direzionali, terziarie e di servizio all'interno del tessuto urbano esistente, anche nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente punto b), pari a 42.529 mq di SUL. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 28 delle NTA di PO, gli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio urbanizzato che comportano il cambio di destinazione d'uso di superfici non superiori a 300 mq non sono computati ai fini del dimensionamento.
- e) Il completamento ed il consolidamento dell'insediamento produttivo esistente in loc. Astrone e il recupero delle strutture presenti nella ex Cava Gessi nell'ottica della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area; per l'insediamento produttivo in loc. Astrone è consentito il completamento degli interventi di cui al Piano Attuativo convenzionato con atto Rep. 11257 del 31/01/2007, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 delle NTA, per un dimensionamento complessivo residuo pari a mq 15.000 di SUL. Per l'ex Cava Gessi sono consentiti gli interventi di cui alla Scheda G.2 dell'Allegato 1, che comportano il recupero e l'ampliamento fino al 20% delle superfici esistenti per attività di stoccaggio ed essiccazione materiale vegetale da utilizzare per impianti di energia da fonti rinnovabili.

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

Il P.O. prevede i seguenti interventi:

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

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

*di cui 4500 da rigenerazione di volumi esistenti

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

Il Piano Operativo, in aggiornamento del quadro conoscitivo di P.S., individua la dotazione complessiva di standard urbanistici esistenti all'interno del territorio comunale, pari a 462.059 mq. Tale dotazione è stata valutata, in sede di Piano Strutturale, come quantitativamente soddisfacente in rapporto alla popolazione residente ed alle presenze turistiche (cfr. Art. 14 comma 4 delle Norme di P.S.). Il Piano Operativo individua tuttavia specifici interventi per il potenziamento quantitativo e qualitativo della rete degli spazi e dei servizi di interesse generale, da attuare mediante progetti di iniziativa pubblica o nell'ambito del processo di rigenerazione del tessuto urbano esistente. Tale potenziamento dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riorganizzazione degli standard e delle aree pubbliche in modo funzionale agli obiettivi di riqualificazione ed efficientamento del tessuto urbano e del sistema della mobilità perseguite dal Piano. In particolare, il P.O. definisce le seguenti azioni:

- Potenziamento del sistema del verde urbano pubblico e di uso pubblico, nell'ambito di interventi di rigenerazione del tessuto urbano, anche attraverso demolizioni con

³ Al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 52 delle NTA

contestuali trasferimenti perequativi di volumi e superfici che favoriscano il reperimento di aree a standard e servizi all'interno del tessuto edificato;

- Riqualficazione del sistema della mobilità urbana rivolta a favorire una più ampia pedonalizzazione del contesto urbano programmando e localizzando gli standard a parcheggio rispetto a polarità integrate con il sistema insediativo, tali da consentire ai residenti ed ai turisti l'accesso agli isolati ed ai servizi. Tali standard sono in generale collegati alla contestuale attuazione degli interventi di rigenerazione del tessuto attraverso gli interventi disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I o agli interventi di cui art. 51 e 52 delle presenti NTA.
- In relazione all'obiettivo di favorire l'accessibilità al nucleo storico ed alle aree ad esso adiacenti e/o integrative, il Piano Operativo individua inoltre standard a parcheggio da realizzare mediante iniziativa pubblica nelle aree di cui all'art. 26 comma 5 delle NTA (Porta S. Giovanni, via Madonna della Rosa, Via della Pace), per complessivi **mq 8920**.

Ulteriori aree a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici) dovranno essere reperite in relazione al tipo ed alla dimensione delle funzioni insediate attraverso gli interventi di recupero, riqualficazione e rigenerazione urbana di cui alle Schede di Trasformazione (Allegato I delle NTA) o all'art. 51 delle NTA (interventi di rigenerazione urbana), nella misura di 30 mq/ab per i nuovi abitanti insediati e comunque in quantità non inferiore a quelle previste dal P.O. e dalla normativa vigente per le diverse funzioni previste.

Il P.O. prevede quindi un complessivo aumento qualitativo e quantitativo di standard, servizi ed infrastrutture per la popolazione residente e quella turistica, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale.

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

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

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

2.6 Valutazione dell'impatto previsto dalle trasformazioni sulle risorse

Per fattori di impatto si intendono le pressioni derivanti dalle Azioni del Piano che possono produrre alterazioni delle componenti ambientali.

A questo stadio di conoscenze è possibile eseguire una stima, che si riporta di seguito, sul consumo idrico e sulla produzione di rifiuti relativamente al comparto residenziale e a quello turistico (stima consumi idrici e scarichi) .

Tali stime hanno valore puramente indicativo e sono finalizzate alla sola caratterizzazione degli impatti mentre non ha alcuna finalità di dimensionamento o calcolo del reale andamento dei consumi.

STIMA DEI CONSUMI IDRICI

Di seguito si riporta una stima dei consumi idrici previsti una volta realizzate le trasformazioni del Piano Operativo.

Si fa presente che tale stima è stata eseguita considerando i carichi massimi consentiti dalle strutture (massimo numero di utenti, massimo tempo di permanenza, etc ...) e che quindi risulta per eccesso, in un'ottica di precauzionalità.

Per i calcoli è stata utilizzata una tabella di riferimento fornita dall'ARPAT.

Fabbisogni idrici per il settore residenziale

Gestione degli insediamenti esistenti: interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso nelle UTOE e nel territorio rurale.

Per quanto riguarda il settore residenziale i consumi idrici sono stati stimati moltiplicando il numero di utenti previsti complessivamente nel territorio comunale per la dotazione idrica pro-capite ipotizzata di 200 l/giorno ovvero 73 mc/anno. Di seguito si riporta la tabella dei consumi idrici stimati:

Tabella 3: consumi idrici settore residenziale TERRITORIO COMUNALE

TERRITORIO COMUNALE	RESIDENTI (ab)	CONSUMI IDRICI (l/giorno)	CONSUMI IDRICI (mc/anno)
NUMERO ABITANTI	600	120.000	43.800

Dalla tabella si osserva che l'aumento del consumo di acqua per uso civile, in relazione all'intero territorio comunale, a seguito delle trasformazioni previste dal Piano Operativo, risulta pari a **43.800 mc/anno**.

Il dato sopra riportato è ripartito nel modo seguente tra UTOE e territorio rurale:

Tabella 4: consumi idrici settore residenziale per UTOE

UTOE	RESIDENTI (ab)	CONSUMI IDRICI (l/giorno)	CONSUMI IDRICI (mc/anno)
NUMERO ABITANTI	500	100.000	36.500

Tabella 5: consumi idrici settore residenziale TERRITORIO RURALE

TERRITORIO RURALE	RESIDENTI (ab)	CONSUMI IDRICI (l/giorno)	CONSUMI IDRICI (mc/anno)
NUMERO ABITANTI	100	20.000	7.300

Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi: interventi di rigenerazione urbana.

Di seguito si riporta la tabella dei consumi idrici stimati per gli interventi di rigenerazione urbana.

Tabella 6: consumi idrici settore residenziale TERRITORIO COMUNALE

TERRITORIO COMUNALE	RESIDENTI (ab)	CONSUMI IDRICI (l/giorno)	CONSUMI IDRICI (mc/anno)
NUMERO ABITANTI	1.105	221.000	80.665

Dalla tabella si osserva che l'aumento del consumo di acqua per uso civile, in relazione all'intero territorio comunale, a seguito degli interventi di rigenerazione previsti dal Piano Operativo, risulta pari a **80.665 mc/anno**.

- Fabbisogni idrici per il settore turistico - ricettivo

Per il settore turistico è previsto un incremento di SUL pari 3.500 mq (140 posti letto⁴) per attività compatibili in territorio rurale e fino ad un incremento massimo di 21.265 mq di SUL (massimo 851 posti letto¹) proveniente da interventi di rigenerazione urbana all'interno delle UTOE.

I consumi idrici possono essere stimati moltiplicando il numero complessivo degli ospiti per la dotazione idrica pro-capite ipotizzata di 150 l/giorno ottenendo così un consumo pari a **1/g** ovvero **mc/anno** (considerando una valore medio di 150 giorni).

Tabella 7: consumi idrici settore TURISTICO - RICETTIVO

SETTORE TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO (n°)	CONSUMI IDRICI (l/giorno)	CONSUMI IDRICI (mc/anno)
Interventi di recupero del patrimonio diffuso (territorio rurale)	140	21.000	3.182
Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)	851 (max)	127.650	19.341
TOTALE	991 (max)	148.650	22.523

Si stima così un fabbisogno idrico complessivo totale pari a circa 148.650 l/g ovvero 22.523 mc/anno.

- Fabbisogni idrici per il settore commerciale, direzionale, terziario e servizi di interesse privato e industriale/artigianale

Per quanto riguarda i consumi idrici dovuti a tali trasformazioni non è possibile, a questo stadio di conoscenze, eseguirne una stima. Tali stime potranno essere effettuate solo al momento in cui saranno determinate le attività che si insedieranno.

STIMA SCARICHI IDRICI

Le previsioni quanti e qualitative degli scarichi sono strettamente legate ai consumi ed agli approvvigionamenti idrici.

⁴ Per passare da mq di SUL a posti letto è stato applicato un fattore di conversione pari a 25.

L'incremento dei reflui neri, stimato con riferimento agli abitanti equivalenti previsti per il settore residenziale e turistico-ricettivo comporta:

- il recapito in fognatura di circa 391,5 mc di reflui neri al giorno, applicando al dato del fabbisogno idrico un fattore correttivo di 0,80;
- l'incremento di carico sul collettore fognario di circa 6,80 litri al secondo, presupponendo la distribuzione dell'approvvigionamento idrico su 24 ore al giorno ed applicando un fattore correttivo di 1,20;

Tabella 8: stima dei reflui e dell'afflusso in fognatura

Settori	Ab-eq	Fabbisogno pro capite (l/g)	Consumo (l/g) ⁵	Reflui recapitati in fognatura (mc/g)	Afflusso in fognatura (l/sec)
Residenziale	1.705	200	489.650	391,5	6,8
Turistico	991	150			

STIMA PRODUZIONE RIFIUTI

La stima della produzione di rifiuti conseguente alle trasformazioni previste dal Piano Operativo è stata eseguita considerando la quantità di Rifiuti Urbani totale (RU+RD) per l'anno 2014 pari a 710,32 Kg/ab mentre la Raccolta Differenziata è pari a 374,52 Kg/ab.

Tale calcolo è stato eseguito solamente per il settore *residenziale* in quanto, non è possibile, a questo stadio di conoscenze, eseguire una stima per gli altri settori.

Di seguito si riporta una tabella in cui si evidenzia la produzione prevista in seguito alle trasformazioni del Piano Operativo:

Tabella 9: produzione di rifiuti a seguito alle trasformazioni previste dal Piano Operativo

Produzione annua procapite RU (kg/ab.)	Produzione annua procapite RD (kg/ab.)	Ab.insed. max	Incremento nella produzione di RU (kg*ab/anno)	Incremento nella produzione di RD (kg*ab/anno)
710,32	374,52	1.705	1.211.095,6	638.556,6

⁵ 1 giorno = 24 ore

L'incremento del dimensionamento dovrà essere l'occasione per razionalizzare il sistema di raccolta dei rifiuti, attraverso l'attivazione di azioni volte a ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge.

Inoltre sono da promuovere attività di sensibilizzazione della popolazione oltre a prevedere l'aumento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti (comprensivi di campane e cassonetti per la raccolta differenziata), in relazione alla localizzazione degli interventi.

Le maggior parte delle trasformazioni previste dal Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme si configura come interventi di *rigenerazione urbana* prevedendo sia il trasferimento di volumi che la demolizione e la ricostruzione in loco con la conseguente redistribuzione dei carichi ambientali. Altri interventi sono, comunque, di recupero di volumi esistenti.

Queste tipologie di intervento mirano a promuovere la riqualificazione del territorio mediante interventi organici di rigenerazione delle aree urbane degradate, interventi capaci di legare fra loro problematiche afferenti alle politiche abitative, urbanistiche, ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo.

La Regione Toscana, ai sensi dell'art. 125 comma 1 della L.R. 65/2014, promuove la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo. Ai sensi dell'art. 122 della stessa Legge gli interventi di rigenerazione puntano a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive e si collocano in aree connotate dalla presenza di degrado sia urbanistico che socio-economico. Tali aree presentano, infatti, un patrimonio edilizio ed un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associati a carenza di attrezzature e servizi, nonché aree caratterizzate da infrastrutture e attrezzature dismesse. Sono inoltre interessate da condizioni di abbandono o sottoutilizzazione.

Oltre ad una rigenerazione vera e propria del tessuto urbano, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente permette l'efficientamento energetico degli edifici, l'uso integrato delle energie da fonti rinnovabili, il miglioramento della sostenibilità ambientale e la riqualificazione delle connessioni con gli spazi e con i servizi pubblici.

Le trasformazioni previste dal PO, che si configurano come veri e propri interventi di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico esistenti, utilizzando tecniche contemporanee ed ecoefficienti si prevede abbiano un effetto di mitigazione dell'attuale impatto sulle risorse dovuto a tecniche/materiali e tecnologie superate, utilizzate in epoche in cui la tematica ambientale ed ecologica non erano in primo piano. Infatti le trasformazioni saranno effettuate attraverso l'adozione di modelli edilizi più moderni, l'utilizzo di

materiali che contrastano il consumo energetico e di materiali e tecniche costruttive eco-compatibili nonché attraverso l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia pulita.

Gli interventi di rigenerazione e di recupero, inoltre, permettono la riqualificazione degli spazi aperti dedicati allo svago, la disponibilità di nuovi servizi educativi e culturali per la comunità, per lo sport e il benessere, di assistenza all'infanzia, a giovani, anziani, immigrati, diversamente abili nonché il recupero ed il rafforzamento di identità e valori simbolici dei luoghi.

Le trasformazioni previste attraverso rigenerazione nella città di Chianciano riguardano il riequilibrio tra spazi pieni e spazi vuoti, spostamento di altezze, creazione di spazi verdi, che globalmente non andranno ad influenzare la vista prospettica e lo skyline generale, poiché sarà posta attenzione a non creare nuovi bersagli visivi ma l'obiettivo è rendere più armonica la distribuzione delle forme anche nella percezione panoramica.

2.7 Misure di mitigazione

Le *misure di mitigazione* rappresentano le condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano. Possono essere direttive oppure prescrizioni, in quest'ultimo caso assumono carattere vincolante.

Le misure di misure di mitigazione elencate di seguito, e che entreranno a far parte del corpo normativo (NTA) di Piano Operativo, emergono: dallo Stato dell'Ambiente (a prescindere dalle previsioni di PO) dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal PO, derivano dai contributi inviati dagli Enti e dall'Autorità Competente in seguito alla trasmissione del *Documento preliminare*.

Art. 62 – Misure di mitigazione ambientale

Art. 62.1 Direttive e prescrizioni valide per gli interventi di rigenerazione urbana

Direttive

- a) Gli interventi di rigenerazione devono ispirarsi a criteri di compatibilità ambientale attraverso l'uso di materiali edili eco-compatibili, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la limitazione dell'inquinamento acustico e luminoso.
- b) La rigenerazione dovrà dare luogo ad edifici di maggiore qualità edilizia e architettonica, con dotazioni innovative sotto il profilo ambientale, inseriti in contesti dotati di standard adeguati favorendo la realizzazione di luoghi di aggregazione, verde e parcheggi.

- c) I progetti di rigenerazione urbana dovranno affrontare il tema dell'identità urbana, agendo sugli spazi pubblici, sulla densità edilizia, sulla viabilità carrabile e pedonale, le aree verdi, le alberature stradali.
- d) I progetti di rigenerazione dovranno diventare l'occasione per una operazione di riqualificazione urbanistica ed edilizia, rivolta anche all'eliminazione del disagio sociale.
- e) Gli interventi di rigenerazione, nell'intervenire sul degrado fisico e ambientale dovranno contribuire ad affrontare i temi della fragilità collettiva ed economica delle minoranze e delle identità culturali;
- f) Gli interventi dovranno perseguire strategie che garantiscano standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico.
- g) Gli interventi di rigenerazione dovranno puntare a rinnovare la rete delle centralità e dei luoghi di riferimento, introducendo usi ed attività miste compatibili.
- h) I progetti di rigenerazione dovranno contenere specifiche progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici anche attraverso tecnologie che migliorino l'efficienza energetica e favoriscano il risparmio idrico.

Prescrizioni

- i) Per tutti le trasformazioni di rigenerazione, che hanno una logica di processo, si rimanda a valutazioni successive da effettuarsi in sede di presentazione di Piani particolareggiati e progetti Convenzionati.
- j) Le valutazioni di cui al comma precedente dovranno prendere in considerazione lo stato delle risorse (aria, acqua, suolo, etc.) e delle infrastrutture (rete idrica, fognaria, rete elettrica) in relazione alla loro capacità di sostenere i carichi urbanistici previsti, anche attraverso un confronto con gli Enti gestori in modo da prevedere eventuali adeguamenti, e quindi la sostenibilità dell'intervento o le condizioni alla sostenibilità.
- k) In sede di presentazione degli elaborati tecnici relativi ad interventi di rigenerazione nella città di Chianciano dovranno essere presenti tavole che dimostrino che sono mantenuti i con i visivi, che non siano creati nuovi bersagli visivi ma che vengono rispettate le relazioni tra spazi pieni e spazi vuoti, altezze, in modo da mantenere inalterato lo skyline generale e la percezione panoramica globale.

Art. 62.2 Prescrizioni

1. ACQUA

- a) Ogni intervento previsto dal Piano Operativo è condizionato alla preliminare verifica della disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.
- b) Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni.
- c) 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;
 - l'utilizzo di acque di ricircolo per le attività produttive.
- d) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- e) Per le nuove piscine è consigliato l'utilizzo di acqua dell'acquedotto pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre fonti di approvvigionamento (pozzi, acqua piovana etc).
- f) 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.

2. RIFIUTI

- Dovrà essere predisposta una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, introducendo ad esempio il

biocompostaggio domestico o la realizzazione di punti di approvvigionamento di acqua di buona qualità.

- Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
- Negli spazi pubblici, nei locali pubblici, nelle scuole, nelle attività ricettive, negli agriturismi devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.
- Nelle *previsioni a carattere produttivo* dovranno essere avviati a riciclaggio e/o riutilizzati tutti i materiali per cui è possibile e consentito.

3. ENERGIA

- a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- b) 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:
 - Alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
 - 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 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 la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;
 - Gli impianti di illuminazione pubblica o privata 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 pubblica 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.
- c) L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano. Inoltre, nelle aree tutelate 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.
- d) 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.
- e) L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.
- f) E' da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nell' area di pertinenza del centro.

4. ARIA

- a) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio della qualità dell'aria.

- b) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per razionalizzare e ridurre i flussi di traffico, o prevedere misure di mitigazione del loro impatto anche attraverso l'incentivazione di forme di trasporto promiscuo quali servizi pubblici e servizi navetta.
- c) Nella progettazione di edifici pubblici (scuole, asili, etc) dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti al fine di limitare l'inquinamento acustico al loro interno.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- b) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori costituiranno vincolo all'edificazione.

6. AZIENDE INSALUBRI

- a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.
- b) Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I e II, in aree diverse dalle zone produttive - artigianali; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- c) Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche.

- d) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

8. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

- a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati, al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica su tutto il territorio comunale.
- b) Per la riserva naturale provinciale di Pietraporciana si confermano gli interventi previsti dal Piano di gestione.
- c) Per il SIR Lucciolabella dallo studio di incidenza si recepiscono le seguenti prescrizioni:
- Si confermano le misure di conservazione contenute nel Piano di Gestione del SIR approvato dalla Provincia di Siena a luglio 2015;
 - Gli interventi all'interno del perimetro del SIR sono sottoposto a studio di incidenza ai sensi di legge;
 - In caso di interventi al di fuori del perimetro del SIR ma in relazione o in connessione, tali quindi, da poter avere una incidenza potenziale sulle misure di conservazione del SIR, l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere lo studio di incidenza qualora lo ritenga necessario ed opportuno.

9. PAESAGGIO

- a) Ogni 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
- b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

- c) 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.
- d) Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- e) Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;
- f) 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.
- g) Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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);
- l) 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.

Misure di mitigazione ambientale specifiche per ogni comparto di trasformazione

Per ogni comparto di trasformazione previsto dal Piano Operativo sono state dettate delle misure di mitigazione specifiche che si riportano di seguito.

A - Polarità pubbliche/di interesse pubblico	
A.1 - Parco dello Sport	<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.• Per le piscine è consigliato l'utilizzo di acqua dell'acquedotto pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre fonti di approvvigionamento (pozzi, acqua piovana etc). <p>Rifiuti</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>Energia</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

	<p>disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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) • 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.
A.2 - Terminal scambiatore / Porta Urbana	<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. <p>Rifiuti</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>Energia</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

	<p>del centro/nucleo storico.</p> <p>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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) • 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.
<p>A.3 - Scuola alberghiera</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). 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;

	<p>Paesaggio</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.
--	--

B - Comparti termali	
<p>B.1 - Acqua Santa e Parco Fucoli B.2 - Sillene B.3 - Sant'Elena</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

	<p>acque reflue depurate.</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>Rifiuti</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>Energia</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 "<i>Norme in materia di energia</i>" 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 <p>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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
--	---

	<p>valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	--

C - Piani di Recupero	
<p>C.1 - Antico ospedale Croce Verde in centro storico</p> <p>C.2 - Il monastero in centro storico</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

	<p>essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</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>Rifiuti</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>Energia</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 "<i>Norme in materia di energia</i>" 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>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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
--	---

	<p>componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	---

D - Comparti di Rigenerazione Urbana	
<p>D.1 - Ex ospedale via Vesuvio D.2 - Area Fiat D.3 - Telecom D.5 - Villa Ramella</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. <p>Rifiuti</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.

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.
- **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

	<p>valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>D.4 - Porta Rinascente</p>	<p>Acqua</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>Rifiuti</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>Energia</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>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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.
--	--

E - Comparti di Riqualificazione Urbana	
E.1 - Sip E.2. Bar Le Fonti	<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;
- 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

	<p>paesaggistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 E.2. 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.
--	---

F - Ambiti perequativi di trasformazione	
<p>F.1 - Pereta F.2 - Case Monti</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. <p>Rifiuti</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>Energia</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

	<p>l'impiego di fonti rinnovabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 <i>"Norme in materia di energia"</i> 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 <i>"Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"</i>, 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>Suolo e sottosuolo</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>Paesaggio</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.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	--

G - Comparti a destinazione produttiva	
<p>G.1 - Astrone G.2 - Ex Cava Gessi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La realizzazione di nuove <i>attività produttive</i> 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 <i>previsioni a carattere produttivo</i> dovranno essere avviati a riciclaggio e/o riutilizzati tutti i materiali per cui è possibile e consentito. • Nella progettazione di nuovi <i>insediamenti a carattere produttivo</i> 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 <i>attività produttive</i> 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 <i>aree a carattere produttivo</i> dovrà essere previsto l'uso delle coperture di edifici, tettoie, etc., per la produzione di energie alternative, ogniqualvolta possibile.

3. Bibliografia

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 *“Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*
- LR 65/2014, *“Norme per il governo del territorio”*
- D. Lgs 152/2006 *“Norme in materia ambientale”*
- D. Lgs 4/2008 *“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”*
- DGR 9 febbraio 2009, n. 87 *“D. Lgs 152/2006 – indirizzi transitori applicativi nelle more dell’approvazione della Legge Regionale in materia di VAS e VIA”*
- LR 27 dicembre 2007 n. 69 *“Norme sulla promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali”*
- LR 10/2010 *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS e di valutazione di impatto ambientale (VIA)” e s.m.i.*
- D. Lgs 42/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*
- Relazione sullo stato dell’ambiente della Provincia di Siena (2010)
- Rapporto sullo Stato dell’Ambiente della Regione Toscana (2014)
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana
- PTC della Provincia di Siena
- Elaborati di PS del Comune di Chianciano Terme
- Valutazione Ambientale Strategica del Piano Strutturale del Comune di Chianciano Terme
- Annuario Statistico della Provincia di Siena (2013)
- Piano intercomunale di Protezione Civile
- Nuovo Piano Energetico della Provincia di Siena PEP (2010-2020)
- Studio della sostenibilità della Provincia di Siena – Circondario Val di Chiana (Spin-Eco)
- Valutazione della qualità dell’aria, ambiente e classificazione del territorio regionale della Regione Toscana
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (2005)
- Percezione della qualità della vita dei cittadini della Provincia di Siena
- Rapporto Rifiuti 2012 della Provincia di Siena
- Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti ATO Toscana Sud – Allegato: QC relativo ai rifiuti speciali (2011,2013)

- 5° Censimento Generale dell'Agricoltura
- Piano Faunistico venatorio della Provincia di Siena
- www.meteomacciano.it/
- www.nuoveacque.it/
- <http://sira.arpad.toscana.it/sira/>
- <http://www.arrr.it/it/>
- <http://green.teresiena.it/it/progetto/carbon-free/il-progetto>
- <http://www.regione.toscana.it/-/geoscopio>
- <http://www.istat.it/it/>
- www.sir.toscana.it