

N. protocollo e data:

Comune di Comune di Chianciano Terme  
REGISTRO UFFICIALE  
0015761 - 17/10/2013  
INGRESSO  
06.02. Urbanistica: strumenti di attuazione  
del Piano regolatore generale

Spazio riservato all'ufficio

Pratica n.

Protocollo speciale:

Osservazione n. \_\_\_\_\_

Al Sindaco del Comune di Chianciano Terme  
Via Solferino n.3  
53042 Chianciano Terme (SI)

**Oggetto:** Osservazione, ai sensi del comma 2, art. 17 della LR n. 01/2005 e s.m.i., al Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 18.07.2013  
**(in cinque copie originali)**

**La sottoscritta :**

Nome PAOLA  
Cognome BERNARDINI  
Nata Chianciano Terme (SI) il 12/11/1969  
Codice Fiscale BRN PLA 69552 C608I  
Residente in Chianciano Terme (SI)  
Località \_\_\_\_\_  
Via della Pace n° 36

**in qualità di:**

- Privato/a cittadino/a \_\_\_\_\_  
 Tecnico incaricato dalla proprietà  
(con delega da allegare) \_\_\_\_\_  
 Rappresentante dell'associazione o Ente \_\_\_\_\_  
 Legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_  
con sede a \_\_\_\_\_  
 altro (specificare) \_\_\_\_\_

presa visione del Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione consiliare n.43 del 18.07.2013  
, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico di Chianciano Terme, presenta la seguente osservazione:

**Localizzazione dell'area/edificio interessati dalla proposta:**

Località	Campo Contile (in adiacenza all'ex struttura ospedaliera)			
Via				n. civ.
Foglio catastale	10 all. B	Particella/e	1655	Superficie

**Barrare l'elaborato interessato dalla richiesta di modifica:**

**Progetto di Piano Strutturale**

- Relazione generale
- Norme Tecniche

**Elaborati grafici:**

- Tav. 4. - STRATEGIA TERRITORIALE: U.T.O.E. (1:10.000)

**MODIFICA CARTOGRAFICA**

Riferimento come da PSC adottato:

Proposta di modifica:

Motivazione della proposta:

**MODIFICA NORMATIVA**

Riferimento come da PSC adottato: (Titolo II, art.7, comma 15)

" All'interno dell'ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione il R.U. dovrà definire una specifica normativa rivolta a tutelare il rapporto fra il nucleo storico e trame rurali, al fine di conservare l'alto valore paesaggistico ed ambientale di queste aree. In tal senso il R.U. valuterà la possibilità di ammettere nuova edificazione a servizio delle attività agricole e/o di servizio di interesse collettivo. La nuova edificazione, in ogni caso, sarà ammissibile previa valutazione degli effetti di tipo estetico percettivo, ambientale e connettivo ecologico. Potranno essere favoriti programmi di rigenerazione delle strutture edilizie improprie (es. ex ospedale) al fine di valorizzare il contesto e le relazioni presenti tra il centro storico e l'ambito agricolo; per tali interventi si rimanda alla procedura di cui all'art. 13 comma 9 delle presenti Norme. Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree dovrà essere coerente al disegno di insieme e con la trama del paesaggio e quindi corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive."

**Art. 13 comma 9 :**

" Nell'ambito dei programmi di rigenerazione/riqualificazione urbana. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare anche interventi di nuova edificazione rivolti alla realizzazione di programmi di edilizia sociale/convenzionata, nonché di insediamenti di elevata qualità sotto l'aspetto ambientale, energetico, tipologico e paesaggistico, purchè collegati a programmi di rigenerazione/recupero di volumetrie o aree degradate, anche attraverso meccanismi e strumenti perequativi. La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti : in tal senso il R.U. dovrà definire specifici indicatori paesaggistici, di tipo estetico percettivo ed ambientali, di tipo connettivo ecologico."

**Proposta di modifica:** (Titolo II, art. 7, comma 15 e conseguente Titolo III, art. 13 comma 9)

A seguito della consultazione degli elaborati grafici del PSC adottato, specificatamente delle Tav. 01 e Tav. 04 dove si possono individuare la classificazione delle aree del territorio comunale, si evince che i manufatti interessati dalla proposta ricadono in zona denominata "Tessuto agrario collinare a maglia fitta"; nella Tav. 01 "Sistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio e in Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione", nella Tav. 04 "Strategia Territoriale U.T.O.E.. Tale area risulta normata nel Titolo II all'art. 7 comma 15 e nel Titolo III art. 13 comma 9 delle Norme; qui si prevede la possibilità di ammettere nuova edificazione valutando gli effetti di tipo estetico-percettivo e di favorire programmi di rigenerazione delle strutture edilizie improprie, al fine di valorizzare il contesto e le relazioni presenti tra il centro storico e l'ambito agricolo. In merito a quanto esposto si fa osservazione in quanto non viene specificato alcun criterio in cui questa rigenerazione potrebbe essere attuata. Nello specifico l'articolo dovrebbe contenere le direttive che si intendono attuare per quei casi in zona agricola dove però non viene esercitata "attività agricola" vera e propria. In tal senso si chiede di poter valutare la possibilità, nei casi in cui si è di fronte a manufatti agricoli (volumi regolarmente autorizzati) di trasformarli ad uso abitativo, nell'ottica di una loro riqualificazione in quanto strutture edilizie improprie, sia da un punto di vista del loro utilizzo, sia per il loro cattivo stato di conservazione.

**Motivazione della proposta:**

Gli annessi di cui all'oggetto della presente si trovano in "Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione", una zona agricola immediatamente sotto al centro storico verso valle, soggetta a vincolo paesaggistico; una zona ben visibile dalla SS 146, dove l'attività agricola non viene esercitata a livello aziendale.

Il caso in questione ben rappresenta, ciò appena detto in quanto gli annessi agricoli fanno parte di un piccolo appezzamento di terreno (superficie inferiore ad un ettaro), utilizzato come orto; per questo motivo i manufatti, condonati con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 302 del 27/10/1998, non vengono utilizzati come annessi agricoli e risultano in cattivo stato di conservazione.

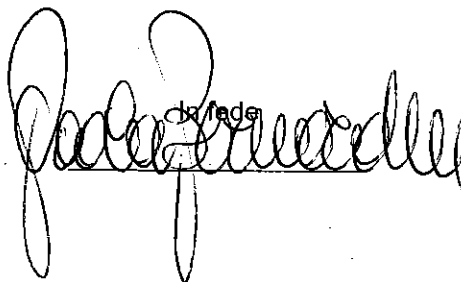
La loro riqualificazione e rigenerazione potrebbe essere attuabile solo con la possibilità di cambiare destinazione con un manufatto ad uso abitativo, in quanto la sottoscritta non esercita attività agricola o simili.

A corredo dell'osservazione si allega le seguente documentazione in **cinque copie**:

1. Stralcio cartografia PSC con indicazione dell'area oggetto di osservazione.
2. Eventuale documentazione fotografica
3. Documentazione catastale .
4. Stralcio di aerofotogrammetrico

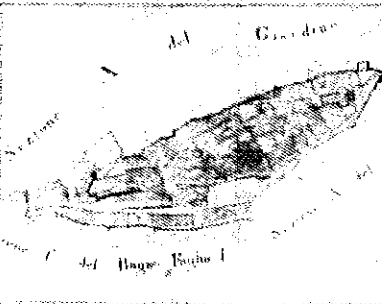
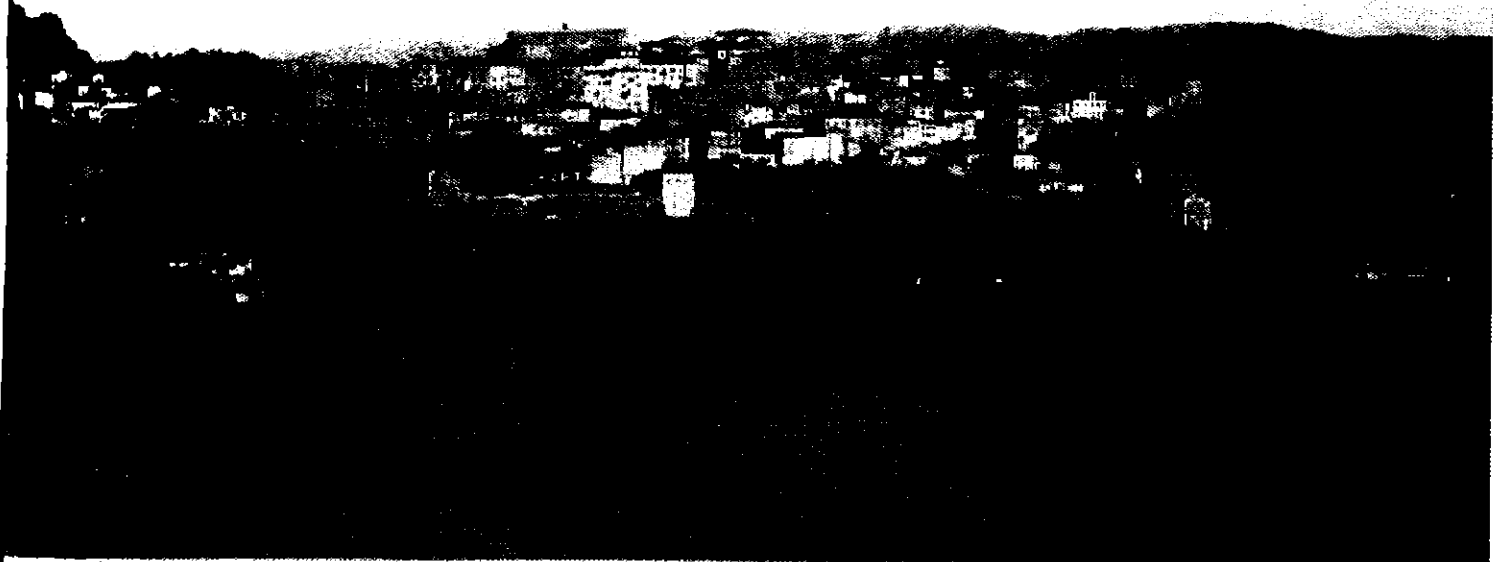
Chianciano Terme, li

17/10/2013

  
Paola Brunelleschi

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



## PIANO STRUTTURALE

(ai sensi L.R. 1/85)

Luglio 2013

## STATUTO DEL TERRITORIO:

Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio

TAV. 1

Scala 1:10.000

*Simulco*  
**Gabriella Ferranti**

*Assessore all'Urbanistica*  
**Marco Rossi**

*Responsabile Servizio Urbanistica,  
Edilizia privata, Tutela ambientale,  
Responsabile del procedimento*  
**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Garante della Comunicazione*  
**Giovanna Poggiani**

*Addetto alla comunicazione del Garante*  
**Dott.ssa Patrizia Mari**

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

*Collaboratori:*  
Arch. Giovanni Giusti  
Arch. Chiara Ciampa  
Geogr. Laura Garcés  
Arch. Elisa De Ranieri

*Paesaggio - Territorio Rurale*  
**Dott. Agr. Elisabetta Norci**  
*Collaboratori:*  
Dott. in Agr. Nicola Guglielmi  
Arch. Paes. Chiara Ciardelli

*Mobilità*  
**TAGES soc. Coop rl**  
**Ing. Massimo Ferrini**

*Valutazione Ambientale Strategica*  
**Arch. Sonia Occhi**  
*Collaborazione:*  
VDP srl.

*Economia Territoriale*  
**Prof. Nicola Bellini**  
*Collaboratore:*  
Dott.ssa Anna Loffredo

*Diritto Amministrativo*  
**Prof. Avv Paolo Carrozza**

*Geologia*  
**Dott. Geol. Marcello Palazzi**  
*Collaboratori:*  
Dott. Geol. Enrico Giomarelli  
Dott. Alessandro Ciali

# SISTEMA FUNZIONALE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

## LEGENDA



Unità di Paesaggio "Val di Chiana Senese"  
Fonte: P.T.C.



Unità di Paesaggio "Monte Cetona Senese"  
Fonte: P.T.C.

Tessuto agrario collinare a maglia fitta  
Fonte: Q.C. di P.S.

Tessuto agrario collinare a maglia media  
Fonte: Q.C. di P.S.

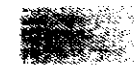
Aree di margine urbano e/o insediamenti puntuali  
Fonte: Q.C. di P.S.



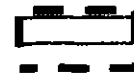
Nucleo consolidato di antica formazione



Edificio di antica formazione presente al 1825  
Fonte: Q.C. di P.S.



Tessuto urbano



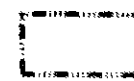
Ambito agricolo connesso al nucleo di antica formazione



Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard



Ambito di interrelazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo



Vincolo paesaggistico  
(D.Lgs. 42/04 art. 136 co.1 lettera d, ex L.1497/39)  
Fonte: Q.C. di P.S.



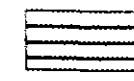
Punti di interesse panoramico



Visuali paesaggistiche



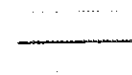
Zone termali  
Fonte: Q.C. di P.S.



Aree archeologiche  
Fonte: Q.C. di P.S.



Area a connotazione storica, e paesaggistica



Percorsi di interesse storico  
Fonte: Q.C. di P.S.



Rete dei percorsi panoramici paesaggistici



Bosco  
Fonte: Q.C. di P.S.



Arbusteto / incolto  
Fonte: Q.C. di P.S.



Affioramento roccioso  
Fonte: Q.C. di P.S.



Riserva di Pietraporciana



SIR Lucciobella (D.R.G. n° 6)



Elementi naturalistici e vegetativi (alberi monumentali, viali all'ombra)

Componenti del sistema idrico  
Fonte: Q.C. di P.S.



Reticolo idrografico



Sorgente



Sorgente termale



Pozzo



Bacini d'acqua



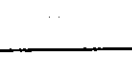
Depuratore  
Fonte: Q.C. di P.S.



Stoccaggio rifiuti  
Fonte: Q.C. di P.S.



Stazione ecologica  
Fonte: Q.C. di P.S.



Cavidotti Enel (rete Alta tensione)  
Fonte: Q.C. di P.S.

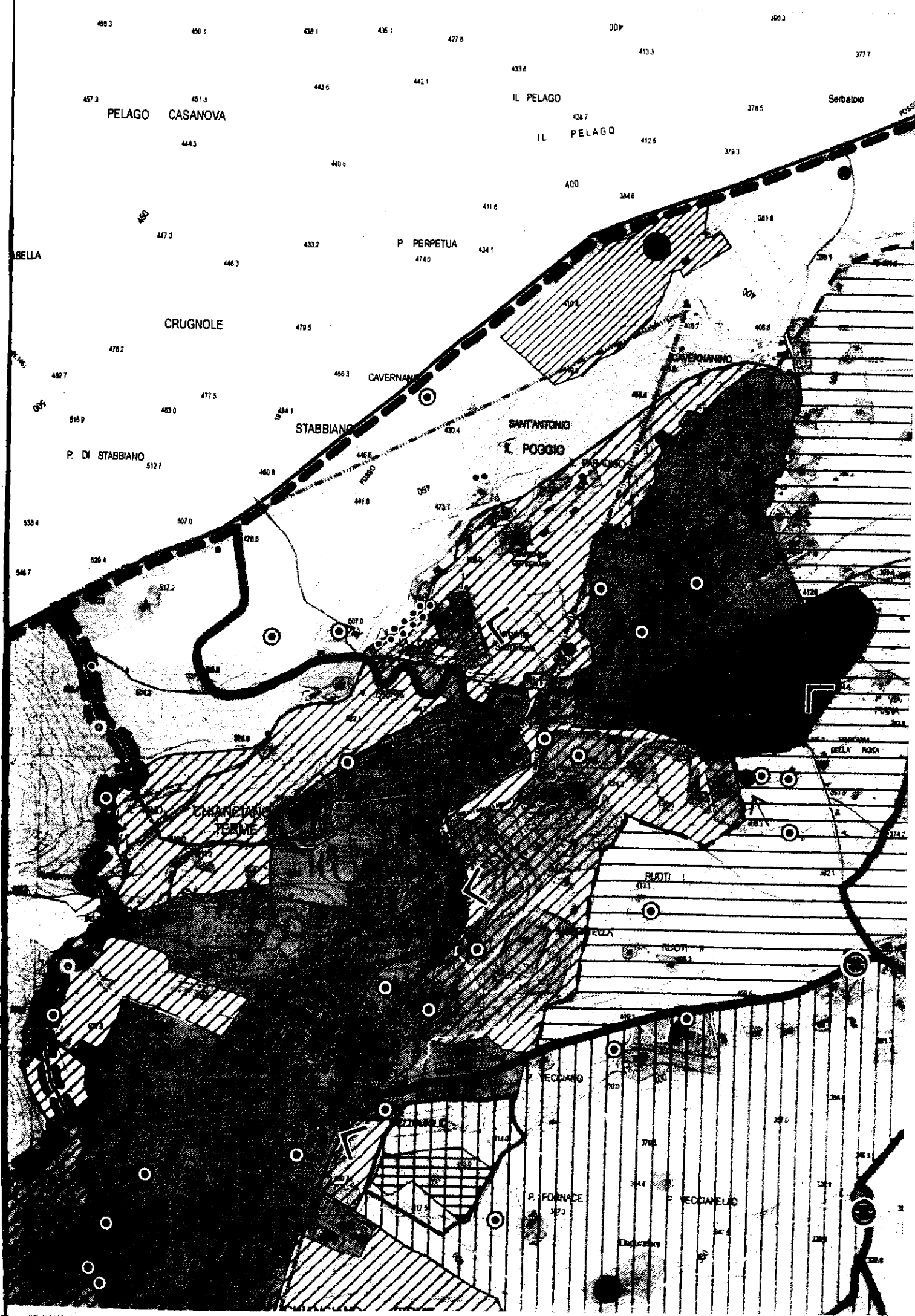
## RIFERIMENTI CARTOGRAFICI DI BASE



AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO AL 2009  
(FONTE: UFFICIO TECNICO)

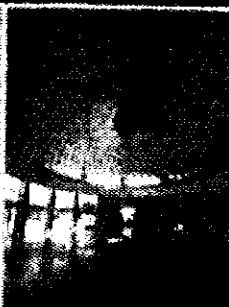
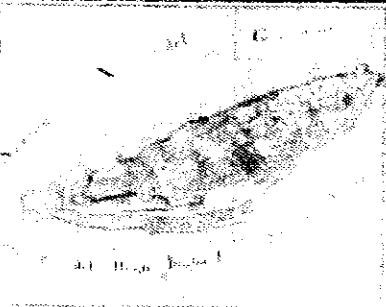
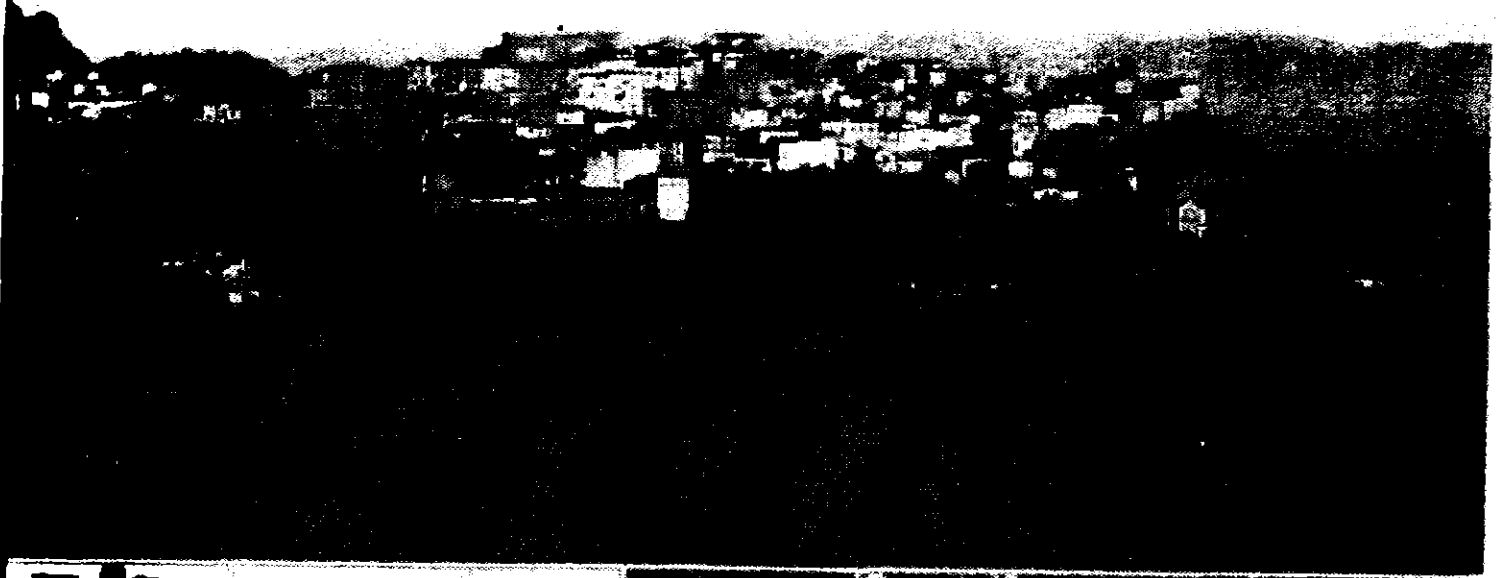
CTR Scala 1:10.000 DTM Regione Toscana





# COMUNE DI CHIANGIANO TERME

(Provincia di Siena)



## PIANO STRUTTURALE

(ai sensi L.R. 1/85)

Luglio 2013

## Strategia territoriale - U.T.O.E.

TAV. 4

Scala 1:10.000

*Autore*  
**Gabriella Ferianti**

*Responsabile Urbanistico*  
**Marco Rossi**

*Responsabile Servizio Urbanistico*  
*Edilizia privata, Tutela ambientale*  
*Responsabile del procedimento*  
**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Autore della Comunicazione*  
**Giovanna Poggiani**

*Adibito alla comunicazione del Servizio*  
**Dott.ssa Patrizia Mari**

*Pianificazione Urbanistica*  
**Arch. Mauro Ciampa**  
*Architetti Associati M. Ciampa - P. Lazzaroni*

*Collaboratori*  
**Arch. Giovanni Giusti**  
**Arch. Chiara Ciampa**  
**Geogr. Laura Gaiacci**  
**Arch. Elisa De Fanti**

*Progetto - Territorio Rurali*  
**Dott. Agr. Elisabetta Noici**  
*Collaboratori*  
**Dott. in Agr. Nicola Guglielmu**  
**Arch. Paes. Chiara Ciardelli**

*Mobilità*  
**TAGES soc. Coop. rl**  
**Ing. Massimo Ferrini**

*Valorizzazione Ambientale Strategica*  
**Arch. Sonia Occhi**  
*Collaborazione*  
**VDP srl**

*Economia Territoriale*  
**Prof. Nicola Bellini**  
*Collaboratore*  
**Dott.ssa Anna Lofredo**

*Diritto Amministrativo*  
**Prof. Avv. Paolo Carrozza**

*Geologo*  
**Dott. Geol. Marcello Palazzi**  
*Collaboratori*  
**Dott. Geol. Enrico Giomarelli**  
**Dott. Alessandro Ciali**

# STRATEGIA TERRITORIALE - UTOE

## LEGENDA



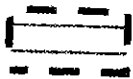
Delimitazione U.T.O.E.



Nucleo consolidato di antica formazione ed area interagente

Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana

Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard



Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione



Ambito di relazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo



Direttrici funzionali ed ecologiche



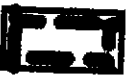
Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo programmate dai vigenti strumenti urbanistici



Nuove polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo



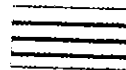
Unità di Paesaggio "Monte Cetona Senese"  
Fonte:PTC



Unità di Paesaggio "Val di Chiana Senese"  
Fonte:PTC

## BENI DI RILEVANZA STORICA E SOCIALE

### Patrimonio di rilevante valore



Area archeologica



Terme romane di Me

### Patrimonio di rilevante valore funzionale



Villa



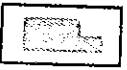
Albergo di valore sto



Edificio termale di va



Edificio di antica torr



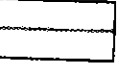
Edificio di antica torr



Cimitero



Museo archeologico/



Fate dei percorsi di in

## INVARIANTI STRUTTURALI

### Risorse di valenza paesaggistica ed ambientale



Area a connotazione paesaggistica



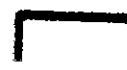
Visuali paesaggistiche



Punti di interesse panoramico

### Risorse di rilevante valenza sociale

Strutture termali di val

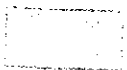


Spazi pubblici - luoghi

## INVARIANTI STRUTTURALI PUNTUALI ED AREALI

### RISORSE DI RILEVANZA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SOCIALE

#### Risorse di valore ambientale e naturalistico



Bosco



Elementi naturalistici e vegetazionali (alberi monumentali, viali alberati, filari...)



Riserva di Pietraperciana



SIP Lucciobella (D.G.P. n° 644 del 05/07/04)



AGO CASANOVA

IL PELAGO

SERRAVALLE

IL PELAGO

P. PERPETUA

CRUGNOLE

CASARNA

STABBIANO

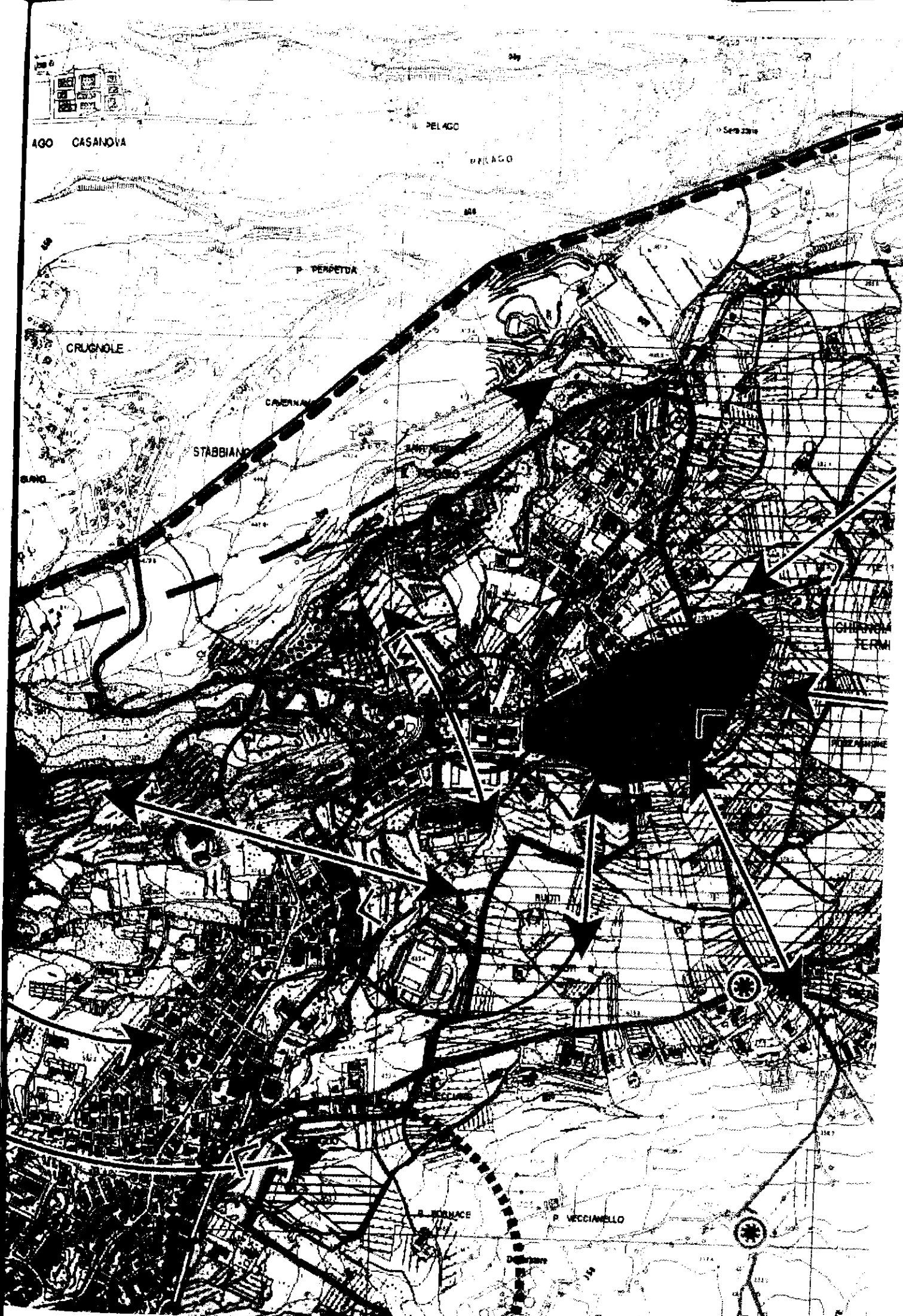
CHIVARA  
TERMI

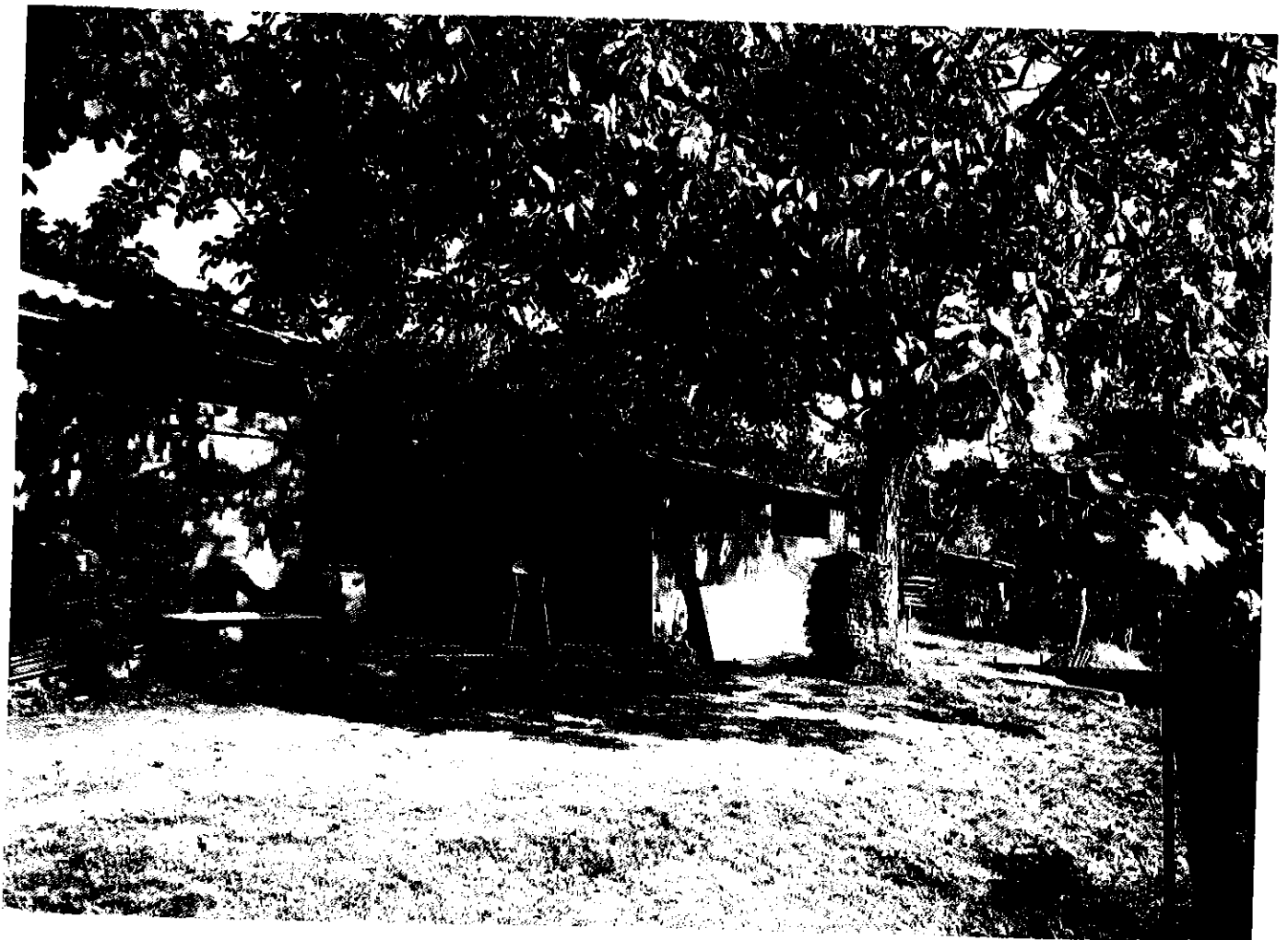
RUOTTI

P. BURNACE

P. VECCIANELLO

Distribuzione











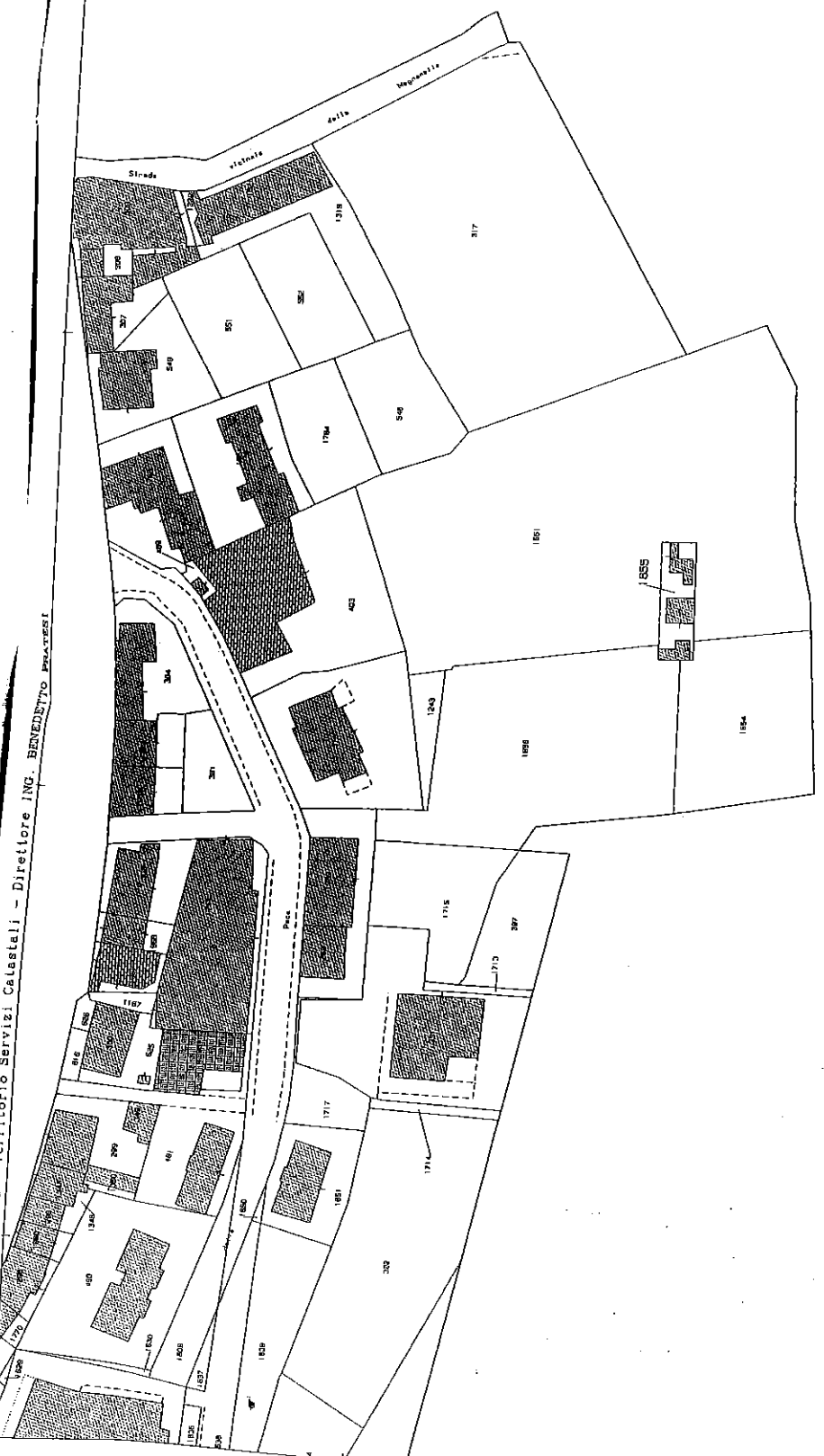
Ufficio Provinciale di Siena - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. BENEDETTO BRATESI

Visura telematica (0,80 euro)  
14-Ott-2013 10:41  
Prot. n. 766430/2013

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388,000 x 276,000 metri

Comune: CHIANGIANO TERME  
Foglio: 10 All. B

Particella: 1655



N=29000

E=40500



Ufficio Provinciale di Siena - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/10/2013 - Ora: 10.40.49  
Visura n.: T65756 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CHIANCIANO TERME ( Codice: C608)</b>		
	<b>Provincia di SIENA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 1655</b>		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca		Deduz	Reddito
1	10	1655	-	-	FABB RURALE	07 80		Dominicale	Agrario

Tabella di variazione del 03/04/2008 n. 22790 .1/2007 in atti dal 03/04/2008 (protocollo n. S10059819)  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N.262

**Notifica** Partita  
**Annotazioni** rettifica d'ufficio in autonomia della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n. 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	BERNARDINI Paola nata a CHIANCIANO TERME il 12/11/1969		BRNPLA69S52C6081*
2	TISTARELLI Giuseppina nata a CHIANCIANO TERME il 14/06/1941		TSTGPP41H54C608R*

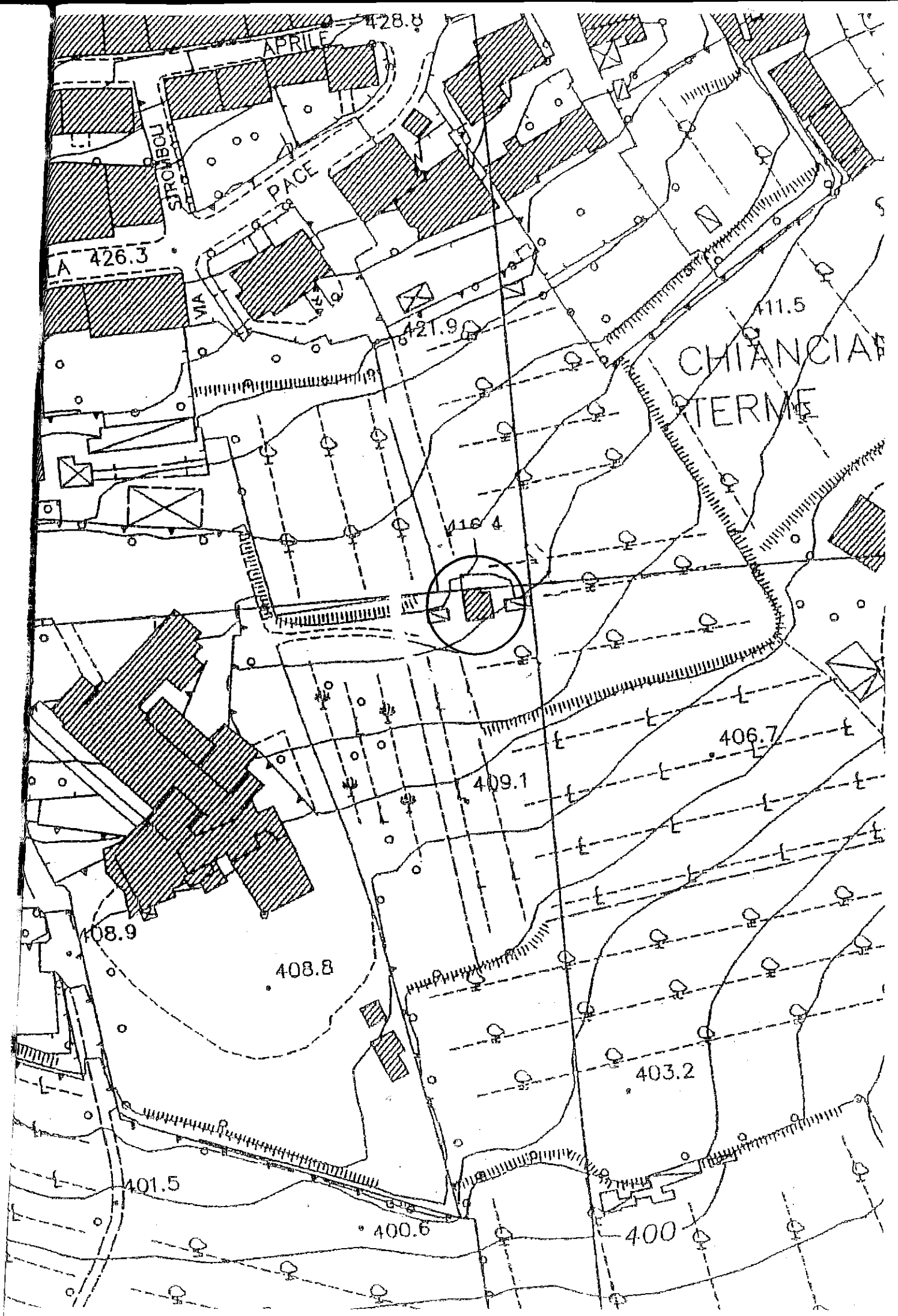
**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2011 n. 3269 .1/2012 in atti dal 07/06/2012 (protocollo n. S10048154) Registrazione: UTU Sede: MONTEPULCIANO Volume: 9990 n. 68 del 30/01/2012 MORTE BERNARDINI FRANCESCO

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



APRILE

428.8

VIA STROBOLI

VIA DELLA PACE

426.3

VIA

421.9

411.5

CHIANCIANA TERME

416.4

406.7

409.1

408.9

408.8

403.2

401.5

400.6

400