



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



## PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

### Allegato II – Schede isolati urbani

Adozione  
Novembre 2015

*Sindaco*

**Andrea Marchetti**

*Pianificazione Urbanistica*

**Arch. Mauro Ciampa**

(Architetti Associati  
M.Ciampa-P.Lazzeroni)

*Geologia*

**Dott. Geol. Marcello Palazzi**

*Collaboratori:*

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

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Collaboratori:*

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Dott. Geol. Enrico Giomarelli

Dott. Alessandro Ciali

*Garante dell'Informazione  
e partecipazione*

**Arch. Nadia Ciccarella**

*Valutazione Ambientale Strategica*

*Paesaggio - Territorio Rurale*

**Dott. Agr. Elisabetta Norci**

*Economia Territoriale*

**Prof. Nicola Bellini**

*Addetto alla comunicazione  
del Garante*

**Dott.ssa Patrizia Mari**

*Collaboratori:*

Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi

Eleonora Iacoponi

*Diritto Amministrativo*

**Prof. Avv. Paolo Carrozza**

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%) H max*		Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
1R	35614	26166	9448	50323	12	6250	24	35	12,0	Isolato a destinazione residenziale	1
1aR	15746	11418	4328	25917	12	2898	25	35	12,0	Isolato a destinazione residenziale - PEEP	1
1bR	6782	5507	1275	12323	12	1592	29	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale	1
1cR	11512	9241	2271	12074	12	1753	19	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale. Da salvaguardare le sistemazioni a verde esistente (uliveto)	1
2S	4187	4187	0	4149	12	1092	26	35		Comparto per l'edilizia scolastica. Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale anche con ampliamento	
3R	4130	3853	277	14186	14	1478	38	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale. Possibilità di cambio di destinazione per l'edificio dismesso con funzioni residenziali o compatibili con la residenza.	1
4R	4573	4573	0	13670	14	1273	28	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale	1
5R	1931	757	1174	2612	8	374	49	35	10,5	Edificio a destinazione residenziale	1
6R	4573	3985	588	13676	15	1612	40	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale	1
7R	4707	4707	0	26378	16	2703	57	35	16,0	Comparto a destinazione residenziale	1
8R	4507	4507	0	11909	13	1251	28	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale. Per i lavatoi: restauro e risanamento conservativo.	1
9R/C	1779	1779	0	5608	11	598	34	35		Comparto a destinazione mista	1
10R	5061	5061	0	12611	14	1421	28	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale	1
11S	1945	1945	0	1512	5	282	15	35		Impianto tecnologico (Enel). Possibilità di ampliamento in coerenza con le esigenze funzionali	
12R	23030	18311	4719	65768	18	6052	33	35	10,5	Isolato a destinazione residenziale. Presenza di edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr. art.19 NTA). Presenza di standard ed aree a verde da valorizzare	1
13RP	4927	4824	103	8141	9	1072	22	35	10,5	Isolato misto	1
14R	7236	5399	1837	15146	16	1707	32	35	19,5	Comparto a destinazione residenziale	3
15R	4884	4884	0	19488	15	2188	45	35	19,5	Comparto a destinazione residenziale	3
16S	3001	2048	953	6450	14	871	43	35		area museale - servizi, adeguamento funzionale anche con incremento volumetrico in coerenza alle esigenze funzionali	
17S/R	14716	13971	745	53780	19	4982	36	35	19,5	Isolato a destinazione mista. Per la destinazione ricettiva dell'istituto religioso, si consentono interventi di ristrutturazione edilizia e riconfigurazione architettonica. Per l'edificio di villa Simoneschi si applica la categoria di intervento del restauro. Sono ammessi nel resede la riorganizzazione dei corpi aggiunti per la riqualificazione funzionale. Conservazione e valorizzazione del giardino esistente per l'edificio scolastico: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti per esigenze funzionali.	1
18R/C	2548	2274	274	14390	14	1603	70	35		Cinema Moderno: è ammesso il cambio d'uso residenziale/socila housing, cohousing, direzionale.	
19C	3227	2807	420	7534	5	1450	52	35		Comparto commerciale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, con possibilità di sistemazione a terrazza-giardino. Incremento del 20% della superficie utile in copertura per servizi/ristoro.	1
20R	1232	1232	0	4585	12	456	37	35	10,5	Comparto a destinazione residenziale.	1
21R/S	1038	1038	0	9180	12	996	96	35	10,5	Comparto a destinazione mista	3
22R	3067	3067	0	12769	13	1206	39	35	10,5	Comparto a destinazione residenziale	3
23R	3202	3202	0	5382	10	751	23	35	10,5	Comparto a destinazione residenziale	3
24R	1362	1362	0	3705	11	384	28	35	10,5	Comparto a destinazione residenziale	3
25R/S	12473	11119	1354	33975	24	2751	25	35	10,5	Comparto a destinazione mista. Per l'edificio scolastico/servizi di interesse collettivo : sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti funzionali.	1
26R	3793	2221	1572	7161	14	621	28	35	10,5	Comparto a destinazione residenziale. Presenza di edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr art.19 NTA)	1
27M	11347	9899	1448	38989	20	3392	34	35	19,5	Isolato a destinazione mista.Per la parte artigianale/mista: è ammessa la riorganizzazione funzionale degli spazi espositivi all'aperto, all'interno di un progetto di sistemazione degli spazi liberi, al fine di mitigare la visuale rispetto alla viabilità principale. Si rendono possibili loggiati espositivi contrapposti al muro a retta esistente, di altezza non superiore a 3,5 m.	1
28R	1608	1608	0	3216	12	416	26	35	10,5	Il comparto è a funzionalità residenziale. Presenza di edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale	1
29R	12346	10600	1746	84549	25	4980	47	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per le superfici a destinazione turistico ricettive interne all'isolato sono assentiti i cambi di destinazione d'uso a fini residenziali (A).	3

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%) H max*		Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
30R/A	5852	5852	0	49100	22	3201	55	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per le superfici a destinazione turistico ricettive interne all'isolato sono assentiti i cambi di destinazione d'uso a fini residenziali (A)	3
31R/A	9391	7438	1953	37051	22	2510	34	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per le superfici a destinazione turistico ricettive interne all'isolato sono assentiti i cambi di destinazione d'uso a fini residenziali (A).	3
32R	4816	4816	0	15492	16	1483	31	35	10,5	Isolato a funzione residenziale.	
33R/A	5630	5630	0	17735	15	2147	38	35	19,5	Isolato misto. Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
34A/R	17495	16529	966	98354	21	7577	46	35	19,5	Isolato misto: Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA) Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
35R/A	6856	6856	0	29922	18	2500	36	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
36R/A	11659	11659	0	37866	17	3825	33	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1)	1
37R	7250	7242	8	12378	16	1555	21	35	10,5	Isolato a funzione residenziale.	
38R	11605	11271	334	38286	17	3441	31	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	
39R/A	4491	4491	0	17804	19	1447	32	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1)	1
40C	5570	5570	0	13886	8	2467	44	35	19,5	Cfr Scheda D.2	
40bisR	5967	5690	277	50580	24	3307	58	35	19,5	Il comparto è a funzionalità residenziale.	
41R	4792	4792	0	16597	20	1333	28	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	
42M	10044	10044	0	14063	17	1397	14	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Per la stazione dei carabinieri possibilità di ampliamento in funzione delle esigenze	
43A/R	6380	6380	0	13848	14	1510	24	35	19,5	Comparto misto: Isolato a funzione residenziale.	1
44R	2371	2371	0	4477	8	657	28	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
46R	5491	5491	0	24881	19	2426	44	35	19,5	Comparto residenziale	1
47M	36591	34392	2199	114021	17	10488	30	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Possibilità di aggregazione per configurazione ed ampliamento delle unità alberghiere presenti nel comparto con sistemazione a verde delle aree oggetto di demolizione. Gli edifici residenziali contigui alle funzioni alberghiere potranno far parte di un progetto di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica per riconfigurazione delle funzioni turistico ricettive. Tale intervento dovrà garantire una maggiore superficie di spazi a verde rispetto all'attuale	1
48M	40833	36660	4173	150679	18	12868	35	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Possibilità di aggregazione per configurazione ed ampliamento delle unità alberghiere presenti nel comparto con sistemazione a verde delle aree oggetto di demolizione. Gli edifici residenziali contigui alle funzioni alberghiere potranno far parte di un progetto di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica per riconfigurazione delle funzioni turistico ricettive. Tale intervento dovrà garantire una maggiore superficie di spazi a verde rispetto all'attuale	1
49R	16395	15253	1142	33892	16	3381	22	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
50R	2969	2969	0	18868	22	1378	46	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
51R/A	17830	16235	1595	109524	23	8011	49	35	19,5	Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2) Sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
52A/R	30826	30440	386	208652	25	14201	47	35	19,5	Per la parte residenziale. Per l'edificio dismesso, è ammesso cambio d'uso a fini residenziali. Gli interventi di rigenerazione dovranno determinare una maggiore dotazione di spazi a verde dell'isolato. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo in attività) (cfr Art. 19 NTA)	1

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%)	H max*	Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
53M	26155	26155	0	101065	25	9242	35	35	19,5	Per l'edificio alberghiero (Hotel Admiral) è ammessa la presentazione del Piano di Recupero /Varianti al Pdr o permesso convenzionato che riproponga le previsioni del previgente PdR approvato, oggi decaduto, al fine di consentirne il completamento. Dovrà essere salvaguardato il giardino di pertinenza all'albergo per il quale sono ammessi giardini d'inverno, pergolati ed altro elemento di arredo fino a 50 mq. Per la ex Scuola Alberghiera sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di cambio di destinazione a servizi/direzionaleresidenza Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo dismesso). (cfr Art. 19 NTA)	1
54M	12407	12407	0	20092	16	2530	20	35	19,5	Comparto misto. Per l'edificio ricettivo esistente possibilità di nota 1.	1
55M	11293	10425	868	34202	17	3287	32	35	19,5	Per l'edificio ricettivo in essere ( vedi nota 1).	1
56M	5296	5296	0	40144	17	3523	67	35	19,5	Riqualficazione del retro di Piazza Italia. Possibilità di riconfigurazione del 1° piano dell'edificio con nota 1, stabilendo continuità con il verde del parco retrostante e la copertura degli edifici esistenti, che dorà essere sistemata a verde.	1
57M	15620	15620	0	65683	21	4714	30	35	19,5	Comparto misto. Per Villa Ramella: confronta scheda E.2.	1
58A	10124	10124	0	29524	20	3833	38	35		Restauro del Grand Hotel – Conservazione dei caratteri architettonici e tipologici di pregio. Per le parti aggiunte possibilità di riconfigurazione. All'interno del giardino possibilità di realizzare ampliamenti per servizi fino ad un massimo di 300 mq purchè organici al fabbricato esistente.	
59M	4719	3890	829	27255	20	#RIF!	#RIF!	35	19,5	Per il "Bar Le Fonti" confronta scheda E.3. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA)	
60M	9242	9242	0	69478	32	4370	47	35	19,5	Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1). Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (albergo in attività). (cfr Art. 19 NTA)	1
61M	17935	14402	3533	59701	22	5188	36	35	19,5	Comparto a destinazione mista. . Per l'edificio scolastico possibilità di incremento per necessità funzionali, compreso il raddoppio del volume (crescita in altezza).	1
62R/A	4772	4772	0	13095	15	1317	28	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
63A/R	12201	10884	1317	41533	21	3209	29	35	19,5	Isolato a funzione residenziale. Presenza edifici di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA)	1
64R	9667	9667	0	20614	14	2538	26	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
65R	19330	8114	11216	22151	17	1946	24	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
66M	47424	45486	1938	42743	21	3717	8	35	19,5	Per la ex casa di riposo (vincolo ex 1089) si prevede la categoria del restauro con possibilità di destinazione residenziale e residenziale specialistico. Per l'Hotel Bagni si conferma il Piano Attuativo vigente. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA).	1
67R	16831	15558	1273	44234	23	4217	27	35	19,5	Isolato a funzione residenziale.	1
68A/R	8501	8501	0	47181	17	3793	45	35	19,5	Isolato misto: Per l'edificio ricettivo dismesso possibilità di cambio d'uso a fini residenziali (2). Per gli edifici turistico - ricettivi in essere sono consentiti accorpamenti / rifusioni e tetti giardino con serre solari / giardini d'inverno (1).	1
69R	3698	3698	0	14381	19	1437	39	35	19,5	Comparti a destinazione residenziale	1
70R/A	15538	15538	0	50376	19	4864	31	35	19,5	Comparti a destinazione residenziale	1
71A/R	13176	13176	0	79038	22	5541	42	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Tutti gli interventi sono subordinati al miglioramento dei caratteri formali dei prospetti di via Baccelli. Possibilità di creare porticati di connessione tra i diversi edifici di altezza non superiore a 3,5 m. Presenza edificio di interesse storico, architettonico, testimoniale (cfr Art. 19 NTA).	1
72R	5280	1930	3350	7294	19	707	37	35	19,5	Comparti a destinazione residenziale	1
73R/A	6597	6208	389	37424	22	3439	55	35	19,5	Comparti a destinazione mista. Per il parcheggio interrato, il Piano ne prevede l'utilizzo funzionale attraverso la connessione/accessibilità dalla strada Provinciale. Inoltre, all'interno della riorganizzazione dovrà essere conservato l'androne passante di collegamento.	1
74A/R	6033	4199	1834	19335	22	1452	35	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Per la parte residenziale vale la categoria della conservazione.	1

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%)	H max*	Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
75S	14689	14689	0	18699	13	2751	19	35	19,5	Categoria della conservazione, possono essere consentiti, all'interno dei giardini di pertinenza, padiglioni in vetro (serre) preferibilmente in continuità con l'edificato esistente.	1
76A	21120	20426	694	120997	20	8674	42	35	19,5	Isolato a destinazione turistico-ricettivo. Per l'edificio dismesso, sono consentite operazioni di accorpamento con le funzioni alberghiere contigue, nonché le previsioni di rigenerazione stabilite dalla normativa generale. Il Piano segnala l'opportunità di ricongiungere alle operazioni di rigenerazione, la realizzazione di un tracciato viario che dalla strada Provinciale, attraverso via Macerina, permetta la connessione con via C. Marchesi.	1
77R/A	3177	3177	0	22997	21	2152	68	35	19,5	Comparto a destinazione mista.	1
78R/A	6936	6567	369	35067	21	3055	47	35	19,5	Comparto a destinazione mista.	1
79R/A	6848	6848	0	25551	17	2337	34	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Per l'edificio dismesso possibilità di riconversione a residenziale.	1
80R	3317	3317	0	17517	14	1607	48	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Per l'edificio dismesso possibilità di riconversione a residenziale.	1
81M	20832	18546	2286	54425	22	4280	23	35	19,5	Comparto a destinazione mista. E' ammessa la realizzazione di serre/caffè house nel giardino di pertinenza della struttura alberghiera, purché in continuità visiva con le sistemazioni a verde. Per il centro sanitario esistente, sono ammessi interventi di ampliamento quali la sopraelevazione di un piano a funzione direzionale.	1
82R	21754	17906	3848	41208	15	4202	23	35	10,5	Comparto residenziale derivante da Piano di Lottizzazione/PEEP	
83R/A	6641	6641	0	43830	17	3776	57	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Per la parte residenziale valgono le disposizioni generali. Per l'edificato turistico-ricettivo dismesso, il Piano orienta la rigenerazione verso un intervento unitario al fine di realizzare uno schema morfologico che ricomprende i due isolati (83R/A e 84R/A) con possibili scenari di intervento per la riqualificazione degli standard (verde/parcheggio).	1-2
84R/A	10571	10571	0	46178	16	4351	41	35	19,5	Comparto a destinazione mista. Per l'edificato turistico-ricettivo dismesso, il Piano orienta la rigenerazione verso un intervento unitario al fine di realizzare uno schema morfologico che ricomprende i due isolati (83R/A e 84R/A) con possibili scenari di intervento per la riqualificazione degli standard (verde/parcheggio).	1-2
85R/A	7136	6854	282	41908	21	2627	38	35	19,5	Comparto a destinazione mista.	1
86M	2682	2682	0	11649	17	1154	43	35	19,5	Cfr. Scheda D.4	
87R/A	9457	9457	0	42668	16	2737	29	35	19,5	Comparto a destinazione mista	1
88R	3607	3607	0	15259	17	1125	31	35	19,5	Comparto a destinazione mista	1
89R/A	6469	5310	1159	24068	17	1966	37	35	19,5	Per l'edificio turistico-ricettivo in fronte alla chiesa, il Piano orienta alla realizzazione di un'ampia piazza con sistemazioni a verde mediante trasferimenti perequativi delle volumetrie esistenti o banca volumi.	1
90A	8468	8468	0	35874	22	2257	27	35	19,5	Comparto a destinazione alberghiera	1

\* il parametro Hmax non è vincolante per le strutture ricettive, per le quali valgono gli specifici articoli normativi (cfr. artt. 23 e 55 delle NTA)

1) sono consentiti gli interventi di crescita in altezza per volumi tecnici/sistemazioni a verde delle coperture con serre ed elementi similari

nell'ambito della ristrutturazione al fine del miglioramento qualitativo-architettonico si rendono possibili interventi di riorganizzazione volumetrica attraverso demolizioni parziali anche interpiano con trasferimento delle volumetrie in copertura contestuale alla realizzazione di tetti giardino

2) i proprietari degli edifici dismessi possono conferire le volumetrie degli immobili nella banca dei volumi per la rigenerazione

3) Incremento dello standard di verde/parcheggi quale riqualificazione del sedime degli edifici oggetto di demolizione per rigenerazione

4) Per gli edifici appartenenti a comparti saturi ma per i quali il R.c. rispetto il lotto di pertinenza sia inferiore al 40%, è ammesso l'incremento di superficie fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 30%.

Contestualmente all'eventuale ampliamento, dovranno essere sistemate le aree libere a giardino o parcheggio

5) NOTA A: in relazione alla prossimità e alle visuali dal Centro Storico, si esclude la crescita in altezza salvo interventi di terrazza/giardino

6) Porticati e loggie sono ammessi per un profondità di 1,5 m.