



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



## VARIANTE N° 21 AL PIANO OPERATIVO

Variante semplificata art. 30 L.R. n. 65/2014

- Variante pilota rigenerazione urbana -

Allegato I - Schede norma con fattibilità geologico-tecnica degli interventi

-Modifica Scheda E.1 ed inserimento Scheda P.5 -SOVRAPPOSTO-

Adozione - Marzo 2026

*Sindaco*

**Andrea Marchetti**

*Pianificazione Urbanistica*

**Servizio Urbanistica, Edilizia Privata**

*Responsabile Servizio Urbanistica,  
Edilizia privata.*

*Responsabile del procedimento*

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Garante dell'Informazione  
e partecipazione*

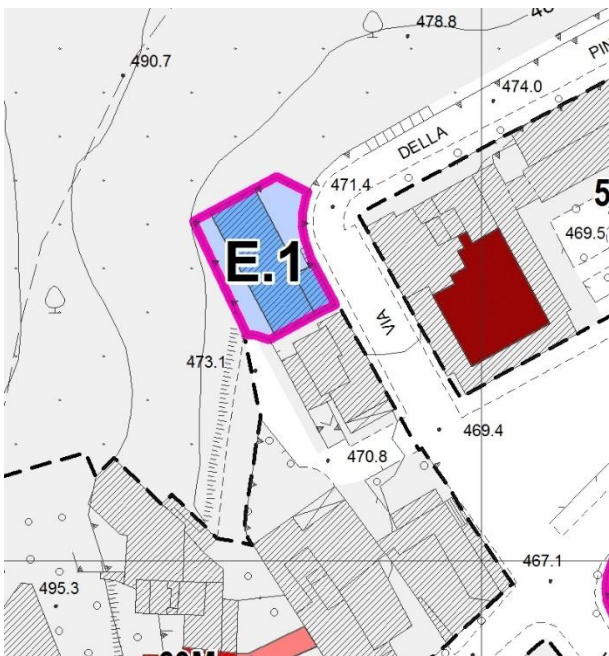
**Geom. Gabriele Buzzico**

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### E-Comparti di Riqualificazione urbana

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

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p><b>Obiettivi</b></p>	<p>Riqualificare l'area ed il tessuto con <u>dotazione di standard di parcheggio a servizio del comparto il recupero dell'immobile e il potenziamento delle attività turistico ricettive e/o servizi connessi al benessere, alla salute ed alla ricettività.</u></p>
<p><b>Intervento soggetto a</b></p>	<p>Progetto <u>Unitario Convenzionato di iniziativa pubblica</u></p>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p>	<p>Parcheggi, <u>verde pubblico, viabilità pedonale Turistico ricettivo (max 50% della Sul), Servizi alla ricettività, alla salute e al benessere,</u></p>
<p><b>Interventi ammessi</b></p>	<p><u>Demolizione dell'edificio esistente parziale o totale con realizzazione di parcheggi e viabilità pedonale Ristrutturazione con parziale sopraelevazione o rigenerazione in loco purché sia mantenuto lo spazio libero a livello stradale</u></p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p>Nessuno</p>
<p><b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b></p>	<p>Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°5 - Piazza Italia-Viale Roma-P.zza Martiri Perugini (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>
<p><b>Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente</b></p> <p><b>Superficie coperta esistente: Volume esistente:</b></p>	<p>700mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p> <p>404 mq 6022 mc</p>
<p><b>Parametri urbanistici di progetto Dimensionamento ammesso</b></p>	<p><u>Sul: pari alla sul esistente qualora l'intervento si attui nel comparto, con possibilità di ulteriore incremento di di 220 mq Sul in sopraelevazione di un livello rispetto alla quota di copertura attuale, oltre 150 mq SUL come</u></p>

	<p><del>locali tecnici e accessori.</del>  <del>Saranno possibili collegamenti pedonali coperti con gli edifici limitrofi qualora funzionali alle attività insediate.</del>  <u>Nel caso di realizzazione di parcheggi coperti superficie coperta massima pari all'esistente.</u> Nel caso di recupero parziale- il residuo rispetto alla sul <del>esistente</del><u>dimensionata</u> potrà essere oggetto di rigenerazione.  Qualora l'intervento preveda la configurazione del comparto quale area libera ed in caso di trasferimento perequativo della superficie si attiveranno le premialità ai sensi art.56 delle NTA</p>
<b>Standard Urbanistici</b>	<p><del>Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st . Per i parcheggi è consentita la monetizzazione secondo la regolamentazione comunale.</del></p>
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p><del>La riqualificazione dell' immobile in loco dovrà prevedere un intervento complessivo di miglioramento estetico della facciata operato attraverso un restyling in chiave contemporanea.</del>  <del>La sopraelevazione dovrà essere realizzata in materiale " leggero", favorendo le superfici vetrate che la configurino come elemento "trasparente".</del>  <del>In copertura si privilegia l' uso del tetto verde.</del>  <u>L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico</u></p>
Condizioni alla trasformazione	<p><b>Ambiente:</b>  <b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.</li> <li>• Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.</li> </ul> <p><b>Rifiuti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.</li> <li>• Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).</li> <li>• L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;</li> <li>• Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno</li> </ul>

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

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

GEOLOGIA e LITOLOGIA

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

MORFOLOGIA

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

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

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

**CONTESTO IDRAULICO:**

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

**PERICOLOSITA' GEOLOGICA:**

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

**PERICOLISITA' SISMICA:**

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

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

nessuna

**FATTIBILITA'**

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

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

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

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G2 la progettazione dell'intervento limitato alla semplice ristrutturazione dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse e fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 17.1.2018\_N.T.C.

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

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

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

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

b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei

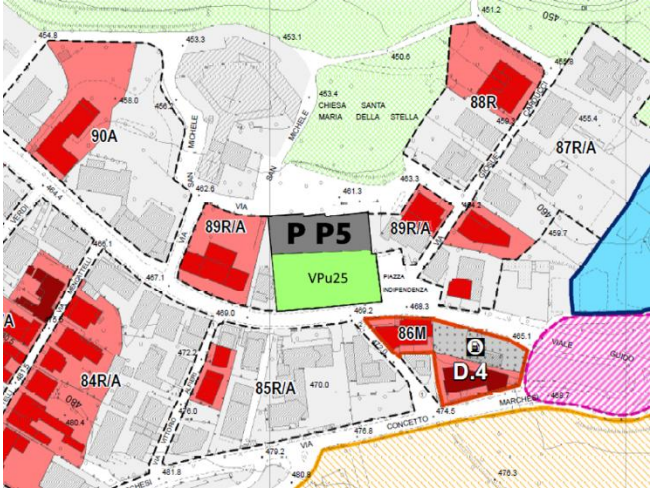
risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni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

**NOTA**

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

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

P-Parcheggio pubblico	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto P P5 - Parcheggio Via San Michele e Piazza panoramica	
Estratto cartografico del <u>P.O.</u>	
<b>Obiettivi</b>	L'ingresso alla città in corrispondenza di Piazza Indipendenza, rappresenta un elemento fondamentale per la percezione dell'immagine urbana. L'obiettivo è l'eliminazione del degrado dovuto alla presenza di immobili in disuso e la realizzazione di uno spazio pubblico verde quale porta di accesso, che sia riflesso e stimolo per una nuova qualità urbana di città verde e del benessere. Obiettivo secondario è altresì Implementare la dotazione di parcheggio pubblico.
<b>Intervento soggetto a</b>	Progetto di iniziativa pubblica
<b>Funzioni ammesse</b>	Demolizione volumi esistenti (anche con eventuale trasferimento in ambiti di atterraggio per la rigenerazione) e realizzazione di parco pubblico e/o di interesse collettivo - parcheggio pubblico
<b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b>	Nessuno
<b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>	Nessuna
<b>Superficie Territoriale</b>	2850 mq
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	La soluzione architettonica dovrà dialogare con il contesto paesaggistico circostante, in particolare valorizzare il nuovo affaccio verso il nucleo storico e le aree rurali interagenti. Il progetto del verde sarà fondamentale nella valorizzazione del ruolo di Porta urbana, stimolando la percezione di accoglienza per chi arriva. L'area interessata dovrà essere prevalentemente mitigata con un uso opportuno di materiali permeabili, integrati con gli spazi verdi e in colori naturali.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><b>Ambiente</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.</li> </ul> <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile,</li> </ul>

dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

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

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

#### ***Paesaggio***

- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano 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

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

- Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare rispetto al contesto rurale e paesaggistico.

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

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

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

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

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

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Depositi pliocenici a prevalenza di argille

#### **MORFOLOGIA**

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

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

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

elevata **G3**

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

Locale media **S2**

#### **PERICOLOSITA' IDRAULICA**

pericolosità bassa **I1**

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica **F1**, fattibilità Sismica **F1** e geologica **F2**

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

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

#### **PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi delle norme vigenti, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e

svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio.

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

