



# 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

Artt. 22 e 52 N.T.A del P.O.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ESTRATTO NORME VIGENTI-  
Adozione – Marzo 2026**

*Sindaca*  
**Grazia Torelli**

*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**

## Art. 22 – Tessuto urbano consolidato

1. Gli ambiti di cui al presente articolo identificano il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e/o ricettiva formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dalla metà del novecento. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico, dell'immagine urbana e dei servizi.
2. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 9 ed alla Tav. 2b del P.S., il Tessuto urbano consolidato è articolato in:

- ✓ Ambito di prima espansione del centro storico e dell'area termale: per tale ambito, caratterizzato da episodi di notevole interesse storico-architettonico e rilevanza funzionale sono previsti interventi mirati di tutela, recupero e riqualificazione delle strutture esistenti, con valorizzazione delle funzioni strategiche pubbliche e private ed azioni di riqualificazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana.
- ✓ Tessuto urbano degli anni cinquanta: in tale ambito si riscontrano le maggiori criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico, insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, vetustà e degrado del patrimonio edilizio esistente, con presenza di edifici abbandonati e/o sottoutilizzati. L'ambito si caratterizza inoltre per la diffusa presenza, all'interno del tessuto edilizio, di strutture ricettive (in attività e dismesse). Il tessuto presenta un potenziale diffuso di recupero dovuto all'abbandono/cessazione/degrado delle strutture alberghiere esistenti, ed allo stesso tempo è connotato da una qualità architettonica non sempre significativa e in molte parti alterata in conseguenza di addizioni ai corpi principali che hanno determinato anche la frammentazione ed inefficienza degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale, i quali spesso non sono in grado di svolgere il ruolo di tessuto connettivo tra le diverse parti dell'organismo urbano. Qualora non vi siano elementi architettonici, tipologici o formali da valorizzare, sono previste operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, il miglioramento dell'immagine urbana e dei livelli di sostenibilità ambientale ed energetica dell'insediamento.
- ✓ Tessuto urbano degli anni sessanta-settanta: ambito con connotazione più spiccatamente residenziale, in cui si riscontrano criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico ed insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, in relazione al processo di trasformazione e di ampliamento.
- ✓ Tessuto di espansione pianificato degli anni ottanta-novanta: corrisponde alle porzioni di tessuto pianificato realizzate in attuazione delle previsioni di PRG degli anni settanta ed ottanta. Presenta le caratteristiche tipologiche e funzionali dei tessuti, di cui ai commi precedenti, pur se dotato di una più soddisfacente quantità di servizi ed infrastrutture. Per tali ambiti si prevedono interventi di riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente rivolti soprattutto a migliorarne l'immagine urbana, le prestazioni funzionali e le relazioni con il contesto paesaggistico

In generale il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio, sia sotto il profilo della qualità architettonica e tipologica che delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, il miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche,

nonché della mobilità che dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce.

Tali azioni dovranno essere perseguite prioritariamente attraverso strategie e programmi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato, favorendo, attraverso strumenti di tipo perequativo, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, della necessaria varietà ed articolazione delle funzioni urbane (*mixité*), di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico.

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 organismi edilizi.

3. Il Piano Operativo distingue due livelli di intervento all'interno del tessuto urbano:

- a. Interventi di scala edilizia, disciplinati dalle disposizioni di cui ai successivi commi;
- b. Interventi di scala urbanistica (rigenerazione urbana), riconducibili alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. 65/14, di cui al Titolo V delle presenti NTA.

Gli interventi di livello *b*, anche qualora non espressamente individuati e disciplinati negli elaborati di P.O., possono essere attivati su proposta dei soggetti interessati attraverso lo strumento del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

4. Sul patrimonio edilizio di cui al precedente art. 19 (*Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale*) vale la disciplina ivi definita.

5. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 4 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal P.O. per i diversi isolati urbani, di cui all'Allegato II delle presenti Norme. Qualora tali parametri non siano specificati nelle schede di isolato, si intendono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento di volume e superfici. Concorrono alla verifica dei parametri di superficie coperta anche le aree a verde privato facenti parte del medesimo resede pertinenziale.

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, 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 al successivo art. 54. Sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione unitaria dei prospetti, anche attraverso chiusura di logge e porticati, e riconfigurazione delle coperture anche prescindendo dall'altezza di zona, purché non tali interventi non comportino aumento del numero dei piani e incremento superiore al 30% della SUL esistente ed autorizzata al piano più elevato dell'edificio.

6. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso come disciplinato dall'art. 51 delle presenti Norme), sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di

relazione) prevista dalle vigenti normative, come disciplinato dal successivo art. 29. L'Amministrazione Comunale, con proprio atto o regolamento, può prevedere modalità di monetizzazione degli standard urbanistici, evidenziando gli interventi sostitutivi necessari o la presenza di adeguata dotazione di spazi funzionalmente connessi. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, gli interventi di ampliamento e/o frazionamento che determinino 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., non sono computati ai fini del dimensionamento e della relativa verifica degli standard.

7. All'interno del tessuto urbano consolidato sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni funzionali di cui all'art. 51 delle presenti NTA. Per le attività esistenti in contrasto rispetto alla disciplina citata, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto, ivi ricomprese la mobilità/accessibilità ed il carico sulle reti di urbanizzazione.

8. Per gli esercizi pubblici (bar-caffetteria, ristorante, ecc.) ubicati ai piani terra degli edifici, sono consentiti ampliamenti funzionali con occupazione delle aree private di pertinenza, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative: superficie coperta massima mq. 120; altezza massima ml. 3,50;

*distanza dai confini privati:* è consentita la realizzazione di pareti a vetri con infissi apribili fino a m. 1,50 dal confine; è consentita la costruzione con pareti cieche o vetrate fisse fino al confine, previo assenso del proprietario confinante con atto registrato e trascritto, nel qual caso il proprietario confinante può realizzare un'opera analoga solo se la destinazione d'uso dell'edificio è quella di pubblico esercizio;

*distanza dai confini stradali:* è consentita la realizzazione di pareti a confine con la strada, con pareti vetrate ed infissi di porte e finestre con aperture apribili verso l'interno; nel caso di obbligo di realizzazione di porte con apertura di sicurezza verso l'esterno le porte dovranno essere realizzate in modo che il filo esterno delle parti apribili non superi il filo del confine stradale.

Sono altresì consentiti, previa approvazione del Consiglio Comunale, analoghi interventi su aree private di uso pubblico e/o su aree di proprietà pubblica, strettamente limitati a quelle porzioni di spazi marginali residuali di aree direttamente adibite all'uso del transito sia automobilistico che pedonale e nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa relativa alle occupazioni di suolo e spazio pubblico.

Gli interventi sopra descritti dovranno essere utilizzate tipologie costruttive con strutture di supporto, copertura e tamponamento in materiali leggeri quali metallo, legno, vetro, con esclusione tassativa dell'impiego di opere in cemento armato e in muratura di pietra o di laterizio. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli impianti tecnologici, in particolare riguardo agli apparati tecnici che possono incidere sui prospetti degli edifici come tubazioni, canne fumarie, condotti di aerazione, motori o simili. A tale scopo i progetti dovranno essere corredati da specifici elaborati relativi all'impiantistica che stabiliscano il posizionamento delle componenti tecniche ne identifichino materiali e le caratteristiche. Gli interventi di ampliamento dovranno conseguire esiti formali coerenti con l'organismo edilizio in cui sono inseriti, e con il decoro urbano.

Dalla presente disciplina sono esclusi gli edifici di cui al precedente art. 19 (*Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale*).

I volumi in ampliamento, le strutture e/o i manufatti costruiti a norma del presente comma saranno rimossi al cessare della destinazione d'uso cui sono funzionali. Tale obbligazione dovrà risultare da apposito atto convenzionale da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari.

## Art. 52 – Zone connotate da condizioni di degrado

**1.** Il Piano Operativo individua, all'interno del territorio urbanizzato, le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, per le quali sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi di cui alla L. 457/78.

**2.** Le zone di cui al comma 1 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);
- edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (Ospedale, ex Sip, Telecom);
- attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).

**3.** In tali zone è possibile attivare, anche su proposta dei soggetti interessati, interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso le forme del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 54, 55 e 56 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

Nei casi in cui si verifichino le seguenti condizioni:

- l'edificio non presenti particolari problematiche di ordine strutturale e/o degrado fisico;
- lo stesso non risulti situato in posizione particolarmente strategica ai fini della riqualificazione del tessuto urbano o sia ubicato ai margini del centro urbano;
- sussistano condizioni oggettive che ne limitino le possibilità di ristrutturazione pesante;
- non siano previste specifiche limitazioni o indicazioni nella scheda isolato del P.O.

previa deliberazione della Giunta Comunale che attesti la coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana perseguita, è consentita la ristrutturazione conservativa con cambio d'uso (qualora ammissibile ai sensi dell'art. 51 delle N.T.) con intervento diretto anziché previo piano attuativo.

**4.** In assenza degli interventi di cui al precedente comma, sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di degrado sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia senza cambio d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta: non superiore al 30% del lotto;
- Altezza massima: non superiore a quella esistente.

La sostituzione edilizia è assentita qualora prevista nelle schede di isolato.

L'Amministrazione Comunale, in sede di monitoraggio del P.O., potrà integrare le Schede di isolato ampliandone e contraendone le categorie di intervento previste.