



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO STRUTTURALE

(ai sensi L.R. 1/05)

Luglio 2013

NORME

Sindaco
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

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE
Norme

Luglio 2013

PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE

ARCH. MAURO CIAMPA

- *Responsabile del progetto di Piano Strutturale*
(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Collaboratori

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Arch. Elisa De Ranieri

PAESAGGIO E TERRITORIO RURALE

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori

Dott. in Agr. Nicola Guglielmi

Arch. Paes. Chiara Ciardelli

ECONOMIA TERRITORIALE

Prof. Nicola Bellini

Collaboratore

Dott.ssa Anna Loffredo

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dott. Geol. Marcello Palazzi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Sonia Occhi

MOBILITA'

TAGES soc. Coop rl Ing. Massimo Ferrini

DIRITTO AMMINISTRATIVO

Prof. Paolo Carrozza

SINDACO

Prof. Gabriella Ferranti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Marco Rossi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Anna Maria Ottaviani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Giovanna Poggiani

ADDETTO ALLA COMUNICAZIONE DEL GARANTE

Dott.ssa Patrizia Mari

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI	4
Art.1 – Finalità e contenuti	4
Art. 2 - Validità ed operatività.....	4
Art.3 - Elaborati.....	5
Art.4 - Articolazione del Piano Strutturale	8
Art.5 – Obiettivi e Azioni.....	9
TITOLO II – STATUTO	12
Art. 6 - Sistema Funzionale dell’Ambiente e del Paesaggio.....	12
Art. 7 - Sistema Funzionale dell’Ambiente e del Paesaggio: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico.....	15
Art. 8 - Sistema Funzionale degli Insediamenti, dei Servizi e delle Infrastrutture.....	24
Art. 9 - Subsistema funzionale degli insediamenti urbani: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico.....	28
Art. 10 - Subsistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico.....	34
Art.11 –Invarianti Strutturali.....	42
TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE.....	51
Art. 12 - Strategia territoriale: Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.)	51
Art. 13 - Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.): Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico.....	54
Art. 14 – Dimensionamento	59
Art. 15 – Tutela idrogeologica del territorio.....	68
Art. 16 – Misure di salvaguardia	73

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti

1. Il Piano Strutturale (P.S.) costituisce, ai sensi dell'art.9 della L.R. 1/05, lo strumento della pianificazione a livello comunale; individua le risorse che costituiscono lo Statuto del territorio e definisce, in conformità con l'art.53 L.R1/05, le strategie per il governo del territorio comunale derivanti dagli obiettivi espressi dalla comunità locale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni contenuti negli strumenti di pianificazione regionali e provinciali (PIT e PTC).
2. La finalità del Piano è di individuare e di guidare i processi di trasformazione che interessano l'ambito territoriale comunale, in un'ottica di programmazione strategica di lungo periodo. L'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla LR1/05 art. 3, garantisce la tutela, la fruibilità e l'utilizzo, per una migliore qualità di vita per le generazioni presenti e future.
3. Il P.S. definisce i principi, gli indirizzi e le regole per il governo del territorio attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni, nonché le procedure da rispettare nei successivi atti, regolamenti e programmi di settore che incidono sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.

Art. 2 - Validità ed operatività

1. Il P.S. si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato. Le eventuali varianti al PS si attuano con le procedure di cui agli artt. 15, 16, 17 e 17 bis della L.R. 1/05.
2. Il P.S. si attua mediante gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05: Regolamento Urbanistico comunale, Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi, nonché piani e programmi di settore, accordi di programma ed altri atti di programmazione, ove incidenti sull'assetto costituito dallo strumento di pianificazione territoriale. Ai principi ed indirizzi di Piano Strutturale si conformano inoltre i regolamenti e gli atti di settore comunali, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio.
3. Il P.S. è immediatamente efficace e prescrittivo relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle misure di salvaguardia di cui agli artt. 11 e 16 delle presenti Norme.

Art.3 - Elaborati

1. Il Piano Strutturale di Chianciano Terme è costituito dai seguenti elaborati:

1.1 Quadro Conoscitivo:

Quadro Conoscitivo 2007¹

Relazioni:

Economia: Studi di economia territoriale

Geologia: Relazione geologica preliminare

Mobilità: Il Sistema della mobilità

Urbanistica: Relazione

Censimento BSA del territorio aperto: Relazione e schede fabbricati (n.1/n.350)

Cartografia:

1.1- Vincoli e tutela delle acque termali(1:10.000)

1.2- Sistemi infrastrutturali e tecnologici e atti della programmazione e pianificazione territoriale e di settore(1:10.000)

2- Ricognizione del PRG vigente e dello stato di attuazione(1:10.000)

3.1- Città e sistema degli insediamenti Servizi al cittadino (1:5.000)

3.2- Città e sistema degli insediamenti Attività produttive e ricettività (1:10.000)

4.1-Usa e copertura del suolo (1:10.000)

4.2- Paesaggio (1:10.000)

5- Documenti materiali della cultura (1:10.000)

Censimento BSA – Tav. 01

Censimento BSA – Tav. 02

Censimento BSA – Tav. 03

Censimento BSA – Tav. 04

Quadro Conoscitivo Aggiornamento 2010

Relazione generale composta da:

- Aspetti urbanistici (a cura dell'Arch. Mauro Ciampa)
- Aspetti socio-economici (a cura del Prof. Nicola Bellini)
- Aggiornamento Quadro Conoscitivo-Territorio rurale (a cura Dott. Agr. Elisabetta Norci)

Elaborati grafici:

Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:10.000)

Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:5.000)

Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM1444/68)(1:5.000)

Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010 (1:5.000)

¹ A cura di: Arch. Andrea Filpa (Coordinamento), Arch. Sonia Occhi (Urbanistica), Dott. Geol. Marcello Palazzi (Geologia), Dott. Domenico Nevoso-Intrares srl (Economia territoriale), Ing. Massimo Ferrini (Mobilità), Dott. Avv. Wladimiro Gasparri, Annalisa Cauteruccio (Diritto amministrativo), Etruria Telematica (Cartografia Informattizzata), Arch. Paola Loglisci, Cristina Felici, Silvia Reali (Censimento BSA)

Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010 (1:5.000)

Tav. 2.3 A L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto (1:5.000)

Tav. 2.3 B L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere (1:5.000)

Tav. 2.4 Variazione della destinazione d'uso nel periodo 1987-2010 (1:5.000)

Tav. 2.5 Edifici ricettivi: stato socio economico al 2011

Allegato 1: Schede descrittive degli edifici ricettivi cessati/sospesi

- Documento di ricognizione al PIT della Regione Toscana e PTC della Provincia di Siena²

1.2 Progetto di Piano Strutturale

-Relazione generale

-Norme

-Elaborati grafici:

Tav. 1. - STATUTO DEL TERRITORIO: Sistema funzionale - Ambiente e paesaggio (1:10.000)

Tav. 2a. - STATUTO DEL TERRITORIO: Sistema funzionale degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi (1:10.000)

Tav. 2b. - STATUTO DEL TERRITORIO: Subsistema funzionale degli insediamenti (1:5.000)

Tav. 3. - STATUTO DEL TERRITORIO: Invarianti strutturali (1:10.000)

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

-Valutazione Ambientale Strategica

-Studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica

Relazione geologica

Relazione Studio Idraulico Torrenti Ruoti e Mezzomiglio

Relazione e relativi elaborati per la microzonazione sismica (MS) di 1° livello

Volume Stratigrafie da 0 a 180,

Volume Stratigrafie da 181 a 350,

Volume Stratigrafie da 351 a 520,

Volume Stratigrafie 521 a 650,

Volume Diagrammi prove penetrometriche da 1 a 271

-Elaborati grafici:

TAV.G.1.1- geologia (1:10.000)

TAV.G.1.2.a - geologia (1:2.000)

TAV.G.1.2b - geologia (1:2.000)

TAV.G.1.2C - geologia (1:2.000)

TAV.G.2.1- litotecnica (1:10.000)

TAV.G.2.2.a - litotecnica (1:2.000)

² –aggiornato al 2013

- TAV.G.2.2b - litotecnica (1:2.000)
- TAV.G.2.2C - litotecnica (1:2.000)
- TAV.G.3.1- geomorfologia (1:10.000)
- TAV.G.3.2.a - geomorfologia (1:2.000)
- TAV.G.3.2b – geomorfologia (1:2.000)
- TAV.G.3.2C - geomorfologia (1:2.000)
- TAV.G.4.1- idrogeologia (1:10.000)
- TAV.G.5.1- problematiche idrogeologiche (1:10.000)
- TAV.G.6.1- aree sensibili (1:10.000)
- TAV.G.7.1- pericolosità geologica (1:10.000)
- TAV.G.7.2.a - pericolosità geologica (1:2.000)
- TAV.G.7.2b - pericolosità geologica (1:2.000)
- TAV.G.7.2C –pericolosità geologica (1:2.000)
- TAV.G.8.1- pericolosità idraulica (1:10.000)
- TAV.G.8.2.a - pericolosità idraulica (1:2.000)
- TAV.G.8.2b - pericolosità idraulica (1:2.000)
- TAV.G.8.2C –pericolosità idraulica (1:2.000)
- TAV.G.9.1- frequenze fond. Depositi (1:10.000)
- TAV.G.9.2.a - MOPS (1:2.000)
- TAV.G.9.2b - MOPS (1:2.000)
- TAV.G.9.2C - MOPS (1:2.000)
- TAV.G.10.1.a - pericolosità sismica (1:2.000)
- TAV.G.10.1b - pericolosità sismica (1:2.000)
- TAV.G.10.1C - pericolosità sismica (1:2.000)
- TAV.G.11.1- pericolosità PAI (1:10.000)

Art.4 - Articolazione del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale è costituito da una **componente statutaria** e da una **strategica** che, in modo unitario e coerente, assicurano che i processi di trasformazione del territorio avvengano nel rispetto dei beni e delle risorse costitutive dei luoghi e della comunità.

In conformità con le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 1/05, il P.S. è così articolato:

- **componente statutaria**, costituita dalle individuazione dei Sistemi e Subsistemi territoriali e funzionali, nonché delle Invarianti Strutturali;

- **componente strategica**, costituita dalla individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari e del dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture necessarie.

2. Il Piano Strutturale di Chianciano Terme articola il territorio in **Sistemi e Subsistemi** in funzione degli obiettivi (enunciati al successivo articolo), delle strategie da perseguire, nonché dalle relative azioni (ai sensi art. 3 del Regolamento 3R/2007 di attuazione della L.R. n. 1/05).

3. Il Piano Strutturale individua i **Sistemi Territoriali** recependo l'articolazione delle Unità di Paesaggio proposta dal P.T.C.P., che suddivide il territorio comunale negli ambiti della "Unità di Paesaggio Val di Chiana senese" e della "Unità di Paesaggio Monte Cetona".

4. I **Sistemi e Subsistemi Funzionali**, individuati attraverso la scomposizione e la lettura critica delle relazioni intercorrenti tra le molteplici componenti territoriali, individuano indirizzi di tutela, valorizzazione e riqualificazione riferiti alle diverse tipologie di risorse ambientali e paesaggistiche, insediative, infrastrutturali e produttive. Mediante tali sistemi si perseguono le scelte statutarie e strategiche.

In particolare il P.S. di Chianciano individua i seguenti Sistemi e Subsistemi funzionali:

- **Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio**
(articolato nei Subsistemi Ambiente e Paesaggio)
- **Sistema Funzionale degli Insediamenti, dei Servizi e delle Infrastrutture**
(articolato nei Subsistemi Insediamenti, Servizi e Infrastrutture)

5. Lo **Statuto del Territorio** ricomprende le **Invarianti Strutturali**, ovvero le risorse, i beni e le regole d'uso (elementi prestazionali) da sottoporre a tutela e valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio (L.R. n. 1/05, art. 4).

Il Piano Strutturale individua, negli elaborati grafici allegati, le componenti territoriali areali e puntuali da assumere come Invarianti Strutturali del territorio, nonché i livelli di qualità delle specifiche risorse che costituiscono requisito prestazionale irrinunciabile.

6. La definizione della strategia dello sviluppo territoriale comunale di cui all'art. 53 comma 2 della L.R. n. 1/05 avviene, oltre che attraverso gli obiettivi e le azioni, di cui al successivo art. 5, mediante l'individuazione delle **Unità Territoriali Organiche Elementari**, corrispondenti ad ambiti in cui deve essere garantita l'equilibrata dotazione degli standard territoriali, nonché delle relative **dimensioni massime sostenibili** degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari.

Art.5 – Obiettivi e Azioni

1. Il Piano Strutturale, in coerenza con le indicazioni contenute nell’atto di Avvio del procedimento, approvato con Del. C.C. n. 12 del 28 gennaio 2005, individua una pluralità di obiettivi generali, obiettivi specifici ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei contenuti statutari e strategici, nonché riferimento prioritario per lo svolgimento delle verifiche di coerenza interna ed esterna e della valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana, comprese nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, di cui all’art. 11 della L.R. 1/05.
2. Tali obiettivi generali e specifici e le relative azioni sono sintetizzati nella tabella seguente:

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
OG 1 - Sostenibilità sociale	A - Miglioramento della qualità urbana e territoriale	A1 - Adeguamento delle dotazioni di standard e servizi
		A2 - Soddisfacimento della domanda insediativa attraverso interventi di rifunzionalizzazione, di sostituzione e completamento del tessuto urbano, anche attraverso logiche perequative a scala locale e territoriale
		A3 - Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (social housing – ecoquartieri), da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.
		A4 - Miglioramento della funzionalità del tessuto urbano attraverso l’individuazione di percorsi protetti, parcheggi di servizio ai residenti, servizi a scala di quartiere, tali da garantire l’accessibilità equilibrata alle varie funzioni urbane
		A5 - Valorizzazione del centro storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto individuando strategie di reintroduzione di attività culturali, ricettive e commerciali
		A6 - Incremento e valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi nelle aree interne ed esterne all’insediamento (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura)
		A7 - Rifunzionalizzazione delle aree di Piazza Italia e delle attrezzature termali, anche attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l’identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano
		A8 - Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente

	B - Miglioramento della qualità della mobilità	<p>B1 - Riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale</p> <p>B2 - 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</p> <p>B3 - Individuazione e potenziamento di una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di fruizione per i residenti ed i visitatori</p>
OG 2 - Sostenibilità economica	C – Innovazione e diversificazione del sistema produttivo	C1 - 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 ecc.)
	D - Diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica	D1 - Riqualificazione del settore ricettivo-alberghiero attraverso strategie di qualificazione ed innovazione dell'offerta turistica, anche con interventi di riconversione controllata delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione dell'organismo urbano.
	E - Miglioramento della capacità di attrazione del territorio comunale in termini di investimenti, funzioni ed utenti	<p>E1 - Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio</p> <p>E2 - Promozione di una strategia di "place-branding" che, oltre a rilanciare l'immagine salutistica-termale della città, valorizzi la capacità di attrazione del territorio comunale quale polo di servizi e nuove funzioni (culturali, scientifiche, sanitarie e di ricerca, ambientali, ecc.), anche in relazione alle dinamiche di area vasta</p>
OG 3 - Sostenibilità ambientale	F - Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricola	F1 - Sostegno all'agricoltura multifunzionale, quindi dando agli agricoltori la possibilità di svolgere funzioni non strettamente agricole ma compatibili con l'agricoltura e soprattutto legate al territorio es, cure per il corpo legate al territorio (es. cure per il corpo, trattamenti benessere) e ai prodotti del territorio (es. al vino)
		F2 - Sostegno a chi, nel praticare agricoltura a qualunque titolo, si impegna a recuperare componenti del territorio e del paesaggio: es. dimensione sostenibile dei campi, viabilità storica o di collegamento con percorsi turistici
		F3 - Tutela e valorizzazione dei siti di interesse storico-archeologico attraverso la programmazione di Parchi e percorsi tematici
		F4 - Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale
		F5 - Incentivazione agli imprenditori agricoli che svolgono attività sociali o di educazione ambientale o alimentare, anche permettendo la realizzazione di spazi necessari per lo svolgimento di tali attività
		F6 - Promozione di strategie per la tutela del territorio, degli equilibri idrogeologici e degli assetti paesaggistici storicizzati

	G - Tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica	G1 - 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)
	H - Tutela della porzione di territorio rurale intorno al paese	H1 - Individuazione di interventi sostenibili con il mantenimento della porzione di paesaggio intorno al centro storico. Quest'ultima assume significato di invariante
	I - Incentivazione delle energie rinnovabili	I1 - Definizione di strategie per la riqualificazione energetica ed ambientale del patrimonio costruito
I2 - Definizione di regole per la progettazione sostenibile di nuovi insediamenti ed infrastrutture		
I3 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.		
OG 4 - Sostenibilità istituzionale	L - Partecipazione dei cittadini	L1 - Elaborazione–valutazione delle scelte di Piano mediante un 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 socio-economiche e delle eventuali proposte degli operatori locali per la rivitalizzazione del tessuto economico
	M - Interrelazioni con l'area vasta e coordinamento con gli Enti territoriali interessati	M1 - 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.

TITOLO II – STATUTO

CAPO I - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 6 - Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio

1. Il Piano Strutturale individua l'insieme delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio comunale come unico Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio.
2. Il P.S. considera l'ambito urbano e la campagna come un unicum e propone una disciplina volta a salvaguardare il valore naturalistico, ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in modo integrato e congiunto alle azioni di riqualificazione e sviluppo della struttura insediativa.
3. Il territorio di Chianciano è costituito da **due unità di paesaggio**:
 - Val di Chiana a nord-est**, caratterizzata da un sistema agricolo connotato da aree a maglia media nella porzione all'estremo nord, che si va restringendo in maglia fitta man mano che si procede verso est, per arrivare ad una dimensione e ad una trama dei campi che mantiene tutt'oggi un significativo grado di definizione dei caratteri storici.
 - Monte Cetona a sud ovest**, territorio prevalentemente boscato con aperture di tessuto agrario a maglia media. Qui è presente la riserva di Pietraporciana, ed a confine con il Comune di Pienza, il SIR Lucciolabella.

Le unità di paesaggio comprendono il territorio rurale, ambito di applicazione della normativa di cui al Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/05. La delimitazione cartografica di dettaglio di tale ambito verrà definita in fase di R.U.
4. Fanno parte del territorio rurale, ma hanno una specifica normativa:
 - L'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione, di cui al successivo Art. 7 comma 15.
 - L'Ambito di interrelazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo, di cui al successivo art. 7 comma 16.
5. Costituiscono componente del sistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio:
 - a) Le Unità di Paesaggio "Val di Chiana" e "Monte Cetona", quali porzioni di ambiti geografico territoriali più ampi verso i quali gravitano parti distinte del territorio comunale (rispettivamente a valle e a monte dell'insediamento urbano), nonché elementi caratterizzati dal punto di vista morfologico, vegetazionale, agrario, insediativo, ecc.
 - b) Gli ambiti di coltura agraria "intensiva-promiscua" (o "a maglia fitta", come definita dal PTCP) e quelli a "seminativo-estensivo" (o "a maglia media", come definita dal PTCP), quali porzioni di territorio rurale, in cui la diversità di tessitura agraria e di modalità di coltura determinano apprezzabili differenze nella strutturazione del paesaggio, e testimoniano processi di evoluzione storica e produttiva distinti.

- c) L'ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione, quale storico elemento di relazione/integrazione tra il tessuto costruito e lo spazio rurale circostante, ancora oggi elemento decisivo nella valorizzazione dell'immagine paesaggistica del capoluogo.
- d) L'ambito di interrelazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo, quale area caratterizzata da una particolare specificità ed intensità di relazioni con il sistema insediativo ed infrastrutturale esistente, suscettibile di ospitare funzioni ed attività integrative e/o alternative rispetto a quelle agricole.
- e) Le aree boscate, che caratterizzano soprattutto il territorio a monte dell'insediamento urbano e quello che si affaccia verso il Cetona.
- f) Gli elementi naturalistici e vegetazionali di pregio e di valore testimoniale (alberi monumentali, viali e filari alberati, ecc) quali emergenze di carattere storico e paesaggistico.
- g) Le aree ed i siti di interesse archeologico, i percorsi e gli insediamenti di origine storica e testimoniale, quale elemento di strutturazione antropica del territorio e fattore di identità dei luoghi.
- h) I percorsi e le visuali di interesse paesaggistico e/o panoramico, quali elementi che consentono, in virtù della loro efficacia "prestazionale", la piena percezione dei valori visivi e paesaggistici del territorio.
- i) Le Aree Sic, Sir, Zps (porzione del sito di Lucciolabella) e le riserve naturali (Pietraporciana), in quanto principali riserve di biodiversità all'interno del territorio comunale.
- j) Il sistema delle acque superficiali (corsi d'acqua e bacini idrici).
- k) Il sistema delle acque sotterranee (pozzi e sorgenti, con particolare attenzione a quelle termali ed alle relative aree di rispetto, protezione e tutela).
- l) Gli impianti e le infrastrutture aventi rilevanza ai fini dello stato delle risorse ambientali del territorio (impianti di depurazione, sito della ex discarica ed impianti di smaltimento rifiuti, elettrodotti principali e le relative aree di rispetto).
- 6** Per ciascuna delle componenti, di cui ai precedenti commi, il Piano Strutturale definisce indirizzi e regole mirate alla tutela dei caratteri distintivi ed alla loro valorizzazione; in tal senso il R.U. dovrà anche promuovere le economie sostenibili collegate (forme di agricoltura compatibili, turismo naturalistico e culturale, servizi specialistici, etc.).
- Il Piano Strutturale individua indirizzi e regole volte alla tutela delle risorse ed al superamento delle criticità rilevate nel Rapporto Ambientale, di cui alla L.R. 10/10 e succ. mod., nonché alla individuazione ed alla verifica delle soglie di trasformazione sostenibili nel rispetto della capacità di riproduzione delle risorse (risparmio energetico, recupero idrico, etc).
- In particolare, il Piano Strutturale intende perseguire gli obiettivi di valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole, di tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica, di tutela della porzione di territorio rurale intorno al paese, nonché di favorire delle energie rinnovabili, di cui all'art. 10 delle presenti Norme, purchè nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. Di seguito sono evidenziate le relative azioni:
- F1** - 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 (es. cure per il corpo, trattamenti benessere) e ai prodotti del territorio (es. al vino)

F2 - Sostegno a chi, nel praticare agricoltura a qualunque titolo, si impegna a recuperare componenti del territorio e del paesaggio (es. dimensione sostenibile dei campi, viabilità storica o di collegamento con percorsi turistici).

F3 - Tutela e valorizzazione dei siti di interesse storico-archeologico attraverso la programmazione di parchi e percorsi tematici

F4 - Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale

F5 - Incentivazione agli imprenditori agricoli che svolgono attività sociali e/o di educazione ambientale e/o alimentare, anche permettendo la realizzazione di spazi necessari per lo svolgimento di tali attività

F6 - Promozione di strategie per la tutela del territorio, degli equilibri idrogeologici e degli assetti paesaggistici storicizzati

G1 - 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)

H1 - Individuazione di interventi sostenibili nel rispetto della porzione di paesaggio intorno al centro storico.

I3 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.

Le azioni di cui sopra dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri, di cui al successivo art. 7, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio, di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.

Art. 7 - Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento alle componenti, di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti Norme, ed agli obiettivi/azioni, di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni, di cui all'art. 39 della LR 1/2005, intende tutelare il territorio rurale attraverso la valorizzazione dell'economia rurale, la promozione e l'incentivazione del ruolo multifunzionale dell'agricoltura e di tutte le funzioni ad essa connesse e compatibili come individuate all'art. 14.2 del PTCP, finalizzate alla permanenza antropica ed alla conseguente manutenzione del territorio.

La coltivazione dei suoli dovrà contribuire a mantenere i caratteri ed i valori del paesaggio toscano, fatto non solo di viste e panorami, ma anche di persone che animano il territorio, che producono beni alimentari di qualità, conoscenza, benessere, salute, cultura.

Le prescrizioni per la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, e l'ammissibilità delle attività agricole esercitate dall'uomo, sono condizionate alla garanzia della sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio rurale.

In tal senso il R.U. dovrà promuovere e incentivare, attraverso la propria disciplina di dettaglio:

a) la tutela del territorio, anche attraverso l'integrazione tra la funzione produttiva e la fruizione della campagna per il tempo libero, nonché per valorizzare il ruolo sociale e di educazione ambientale dell'agricoltura.

b) l'attività turistica di tipo diffuso nel territorio rurale collegata e integrata con l'agriturismo, con la possibilità di prevedere strutture finalizzate al benessere, integrate con l'attività agrituristica in virtù della storica vocazione termale di Chianciano.

3. Il Piano Strutturale, in base al quadro conoscitivo, definisce tutto il territorio rurale di Chianciano a **prevalente funzione agricola**.

4. Il Piano Strutturale definisce **Attività compatibili nel territorio rurale**, oltre a quelle previste dalla normativa vigente:

- attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;

- attività turistico-ricettive e di ristorazione, nonché per i trattamenti benessere e cure per il corpo;

- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici, attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;

- attività sportive, per il tempo libero, ricreative compatibili con il territorio rurale anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;

- produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto degli indirizzi, di cui al successivo comma 24;

- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, 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 all'interno del patrimonio edilizio esistente.

La riconversione di eventuali infrastrutture dismesse o sottoutilizzate può essere sfruttata ai fini promossi dall'azione del PS limitando il consumo di suolo e di risorse altrimenti necessario per realizzare nuovi spazi dedicati (in coerenza con il PTCP, art. 12.1).

5. Il Piano Strutturale detta indirizzi per il R.U. ai fini della disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale. Tali indirizzi sono definiti ai successivi commi da 6 a 13.
6. Il Piano Strutturale, **fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, consente la costruzione di nuovi edifici rurali in tutto il territorio rurale, soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e quelle connesse.**

E' consentita la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, subordinatamente:

- a. all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), di cui all'art. 42 della L.R. 1/05, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti e degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.
 - b. all'impegno dell'imprenditore a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC;
 - c. a tutte le condizioni previste dalla LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione (5R e 7R). Il R.U. definirà dimensione, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo. Il R.U. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.
7. E' consentita la **realizzazione di nuovi annessi agricoli** di cui all'art. 41 comma 4 della L.R. 1/05 ed all'art. 5 del Regolamento 5R e s.m.i. subordinatamente:
 - a. all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), di cui all'art. 42 della L.R. 1/05, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - b. all'impegno dell'imprenditore a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTC;
 - c. a tutte le condizioni previste dalla LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione(5R e 7R).
 8. E' consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, di cui art 41 comma 7 della L.R. 1/05 ed all'art. 5 del Regolamento 5R e s.m.i., non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari, subordinata alla dimostrazione di essere un imprenditore la cui impresa è iscritta alla CCIAA e che esercita una delle attività, di cui all'art. 5 commi 1 e 2 del Regolamento 5R e

s.m.i.. Il R.U. dovrà disciplinare la realizzazione di annessi destinati all'agricoltura eccedenti le capacità produttive aziendali, di cui all'art 41 della L.R. 1/05 ed all'art. 5 del Regolamento 5R e s.m.i., secondo quanto ivi previsto ai commi 3, 4, e 5.

9. E' consentita la realizzazione di *Annessi agricoli di cui alla LR 1/2010 art 41 comma 5 e art.6 del Regolamento 5R e s.m.i.* destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, necessari per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole, alle condizioni di cui all'art 6 comma 2 del medesimo Regolamento.

Il R.U. definirà:

- a) i soggetti abilitati, le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive degli annessi
- b) Le superfici fondiarie minime necessarie
- c) Eventuali parti di territorio in cui è inibita l'installazione di questi annessi
- d) Tipologie, materiali, dimensioni, colori, etc
- e) Eventuale impegno alla rimozione del manufatto e penali contrattuali in caso di inadempimento.

10. L'installazione di serre temporanee è consentita alle condizioni di cui all'art 8 del Regolamento 5R e s.m.i.; il R.U. definirà eventuali parti di territorio in cui è inibita l'installazione delle serre temporanee. All'installazione di serre diverse da quelle indicate al comma 1 dell'art 8 del medesimo Regolamento si applicano le relative disposizioni di cui agli artt. 2 e 3.

11. Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA): i contenuti del PAPMAA sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia. Ad essi il R.U. potrà prevedere che siano aggiunti elaborati volti a dimostrare il rispetto delle Invarianti Strutturali di PS, dei valori degli Ambiti di Paesaggio, definiti dal PIT ("LE SCHEDE DI PAESAGGIO DEL PIT", "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO DEL PIT"), delle caratteristiche della Unità di Paesaggio individuate dal PTCP.

Il Regolamento Urbanistico definirà i casi nei quali il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo.

12. Per il **patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola** sono consentiti:

- a) Gli interventi che possono essere realizzati senza la redazione di PAPMAA sono quelli previsti dalla LR 1/2005 art. 43 commi 1, 2, e 3.
- b) E' consentita la realizzazione previa redazione di PAPMAA degli interventi previsti dalla LR 1/2005 art.43 commi 3 e 4.
- c) Il R.U. potrà prevedere la realizzazione di superfici dedicate alle attività di agricoltura sociale e/o di educazione ambientale nonché in collegamento con l'attività agrituristica anche spazi dedicati al benessere attraverso la predisposizione di specifiche schede e subordinatamente alla realizzazione di intervento di miglioramento paesaggistico/ambientale.

Nel territorio rurale la conservazione degli edifici e manufatti di interesse testimoniale o di valore storico prevale comunque nella determinazione degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili. In tal senso il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, tipologico o testimoniale, predisponendo per esso una disciplina volta a tutelarne i valori riconosciuti ed a consentire utilizzazione compatibili.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola con aree di pertinenza di dimensione non inferiore ad 1 ha, il Regola-

mento Urbanistico individuerà gli interventi di sistemazione ambientale e disciplinerà le modalità di attuazione.

- 13.** Per il **patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola** sono consentiti gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 1/05 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica). Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, tipologico o testimoniale, predisponendo per esso una disciplina volta a tutelarne i valori riconosciuti ed a consentire utilizzazione compatibili. Gli edifici di antica formazione individuati dal P.S. come Invarianti Strutturali sono soggetti alla specifica disciplina di cui al relativo articolo 11. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio i casi e le modalità di attuazione degli interventi suddetti, ivi compresa la possibilità di ampliamenti una tantum del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti ed in coerenza con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.

Per le strutture caratterizzate da localizzazione incoerente al contesto paesaggistico e rurale il R.U. potrà promuovere la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale rilocalizzazione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica (PTCP, art. 12.1).

- 14.** Il R.U. potrà prevedere zone in cui è inibita l'ospitalità in spazi aperti. In relazione alle attività agrituristiche si fa riferimento alla normativa vigente.

- 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 co9 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 da idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive.

- 16.** All'interno dell'**ambito di interrelazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo** valgono le norme del territorio rurale di cui all'articolo precedente con le ulteriori specificazioni seguenti.

In considerazione della specificità delle relazioni con il sistema insediativo e con le aree con esso interagenti, il P.S. prevede la possibilità di localizzazione delle seguenti funzioni, nel rispetto del dimensionamento specifico di cui al successivo art. 14:

- Parchi, aree ed itinerari archeologici;
- Parchi tematici (a carattere culturale, sportivo, scientifico, educazione ambientale, ricreativo, ecc.) ed aree attrezzate per il tempo libero;

– Impianti a carattere sportivo e/o ricreativo a scala comunale e sovracomunale (area ippica, golf, ecc.);

Tali previsioni dovranno essere localizzate e disciplinate in sede di R.U. previa valutazione degli effetti ambientali, paesaggistici, urbanistici, economici e sociali collegate agli interventi, nel rispetto degli obiettivi generali del Piano, nonché degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo comma 18. Si rimanda alla disciplina del Subsistema Funzionale dei Servizi e delle Infrastrutture di cui all'art. 10 delle presenti Norme per le ulteriori disposizioni in materia.

17. Il R.U. dovrà dettare una normativa puntuale in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive del territorio rurale; di conseguenza dovranno essere prescritte, per ogni progetto di trasformazione ricadente in queste aree, idonee analisi paesaggistiche che prendano in considerazione: la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola, la viabilità principale e minore, le sistemazioni idraulico-agrarie, le testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività.

I progetti che verranno previsti in tali aree dovranno garantire la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi e salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza. Il Regolamento Urbanistico dovrà rispettare e rafforzare la visibilità dell'emergenza urbana, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, favorire i luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).

L'inserimento di attività diverse rispetto a quelle ordinarie agricole nel territorio rurale è soggetta a specifica verifica della sostenibilità ambientale e paesaggistica; di conseguenza i progetti dovranno essere concepiti come progetti di paesaggio ed essere coerentemente integrati nel contesto, in modo da salvaguardare il carattere, i segni e la struttura del paesaggio.

18. Norme di tutela del paesaggio: in tutto il territorio rurale deve essere salvaguardata e tutelata la tessitura agraria per i molteplici ruoli che riveste: paesaggistico, ecologico-ambientale storico-culturale.

Per tessitura agraria si intende l'insieme delle seguenti componenti:

- sistemazioni idraulico-agrarie corredate di rete scolante,
- forma e dimensione dei campi;
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive;
- viabilità campestre.

Il P.S., in coerenza con le disposizioni e gli indirizzi del PTCP e del PIT, assume la *tessitura agraria* come risorsa sia sotto il profilo paesaggistico, che sotto quello della difesa del suolo. La tessitura agraria si caratterizza per maglia fitta, maglia media e maglia larga, e viene tutelata così come individuata dal PTCP anche qualora non evidenziata in cartografia.

Il R.U. dovrà prevedere che, qualora la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tre predetti tipi di maglia, ogni nuovo intervento previsto deve prevedere interventi rivolti ad un'azione di ricucitura delle relazioni paesaggistiche interrotte, operare una maggior diversificazione al paesaggio tramite un migliore equilibrio del drenaggio e/o della

gestione delle acque superficiali, per evitare processi di erosione, dilavamento, stabilità dei versanti, dar luogo ad un incremento della biodiversità, della ricchezza visiva e percettiva, della riconoscibilità.

Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale il P.S. definisce indirizzi volti a:

- a)** la tutela ed il restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali storiche, dei tessuti agrari con prevalenza dell'olivo, posti a corona o in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, case poderali), le radure coltivate all'interno delle aree boscate; i prati pascolo con alberi isolati, pascoli e arbusteti posti sui crinali; i tessuti agrari di pianura e di fondovalle costituiti da un disegno di paesaggio a mosaico.
- b)** la conservazione e la tutela delle piantate residuali, nel caso specifico di filari di vite sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;
- c)** la conservazione e la tutela degli alberi isolati;
- d)** il mantenimento della vegetazione spontanea naturale lungo i fossi e le canalette (es. vinchi, giunchi, canneti, etc.), la viabilità sia principale che campestre, il limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, le macchie (rovi, rosa canina, salici, così come bulbose - giaggioli, iris);
- e)** la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie; il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino degradate: in caso di impossibilità del ripristino, possono essere previste soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto paesaggistico sia dal punto di vista ecologico, sia storico-culturale che percettivo-visivo;
- f)** la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione sia nella loro efficienza, che come testimonianze storico-culturali (tabernacoli, edicole, cippi, etc).
- g)** il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre, non escludendo finiture stradali diverse tali da garantire l'inserimento armonico nel contesto.
- h)** la conservazione e la tutela dei diversi equilibri ecologici e paesaggistici legati alle aree soggette ad erosione (calanchi, biancane e balze). Per il raggiungimento di tale obiettivo le coltivazioni agricole dovranno lasciare libera una opportuna fascia di rispetto in prossimità delle aree soggette ad erosione in modo da evitare pressioni antropiche.
- i)** la limitazione dell'accorpamento dei campi coltivati;
- j)** la limitazione dell'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni in muratura, cancellate ecc, siepi potate con forme rigidamente geometriche, l'introduzione di specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti). Generalmente sono consigliate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;
- k)** il controllo dell'inserimento di specie arboree ed arbustive esotiche e invasive sia a fini ornamentali, che per la produzione di biomasse, nonché per opere di consolidamento. L'introduzione di piante arboree o arbustive nei paesaggi agrari deve essere effettuata con specie autoctone o naturalizzate, coerenti al contesto in cui vanno ad inserirsi, facendo particolare attenzione alla introduzione di specie arboree a basso impatto allergenico o moderatamente allergeniche nel rispetto delle caratteristiche di Chianciano città della salute.

E' da limitare la realizzazione di nuovi filari di cipresso (*Cupressus sempervirens*), soprattutto su viali di accesso agli edifici rurali, in coerenza con l'art. 13 comma 24 del PTCP. L'introduzione di nuovi viali alberati o di piantagioni di alberature, deve essere sottoposta a valutazione attraverso la presentazione di specifici elaborati per garantire che non risultino interrotte le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità - o luoghi comunque fruiti dalla collettività - e il paesaggio circostante;

l) riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle, evitando processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducano modelli urbani nelle tessiture rurali;

m) evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompano il rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti", in particolare sui crinali e nei paesaggi di pianura e di fondovalle;

n) incentivare progetti di riqualificazione e di riordino ecologico ambientale e funzionale rivolti al miglioramento/ricostituzione delle reti ecologiche, in modo da ripristinare le relazioni paesaggistiche e riconferire ricchezza visiva e naturalità ai luoghi;

o) collocare le nuove residenze ed i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

p) incentivare forme di sostenibilità ambientale ed energetica sia per il patrimonio edilizio esistente, che per la nuova edificazione, in coerenza con i caratteri tipologici e storici degli edifici esistenti, nonché del contesto paesaggistico circostante.

19. Opere di sistemazione ambientale: sono considerate opere di sistemazione ambientale tutte quelle opere volte a conservare i segni del paesaggio agrario; in tal senso, il R.U. dovrà predisporre una disciplina volta a:

- garantire la sistemazione del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale;
- mantenere e ripristinare i cigli inerbiti;
- ripristinare situazioni di degrado, nonché laddove non sia possibile rimettere a coltura i terreni, nel qual caso deve essere prescritto di raggiungere un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi comprese la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

20. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire gli interventi edilizi e l'uso dei materiali delineando atteggiamenti progettuali di riferimento che, in relazione alla specificità degli interventi, delineino il tema della conservazione e della trasformazione che, oltre all'utilizzo di materiali tradizionali persegua gli indirizzi normativi del PTCP, in conformità con l'art. 13.7. Il PTC evidenzia che sia da evitare l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di "vernacularismo".

In tal senso il R.U. dovrà prescrivere la piena consonanza fra funzione e forma, vietando l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale. Il R.U. potrà ammettere interventi nelle aree agricole che pre-

vedano il ricorso oltre che a tecniche, forme e materiali consolidati, anche a linguaggi e soluzioni costruttive contemporanee, purché sia dimostrata la percezione armonica, di completamento o di evoluzione che permettano il rafforzamento dei rapporti esistenti con il paesaggio. Per gli annessi e i manufatti in genere sarà preferito il legno, anche come componente della “filiera corta” della coltivazione del bosco (in conformità con l’art. 13.24 del PTCP). Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica.

- 21.** In coerenza con le disposizioni di PIT e PTCP, il R.U. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai PAPMAA, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva, al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardare le componenti della struttura del paesaggio, garantire le relazioni visive e percettive e la fruizione collettiva del paesaggio.

A tal fine i PAPMAA dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio in relazione alla Unità di Paesaggio di appartenenza, degli interventi previsti per la difesa del paesaggio ed anche garanzie per la realizzazione di tali interventi.

- 22.** Il R.U. conterrà norme per la coltivazione dei suoli rivolte alla conservazione dei caratteri strutturali del paesaggio, al mantenimento della morfologia dei terreni, ad una corretta regimentazione delle acque tramite adeguate ed opportune sistemazioni idraulico-agrarie. In particolare, per le aree agricole caratterizzate da vigneti meccanizzati di grande estensione, che hanno subito ridisegno integrale della maglia agraria, il R.U. individuerà norme per la presentazione dei progetti di rinnovo degli impianti che prevedano forme, dimensioni, sistemazioni idrauliche consone e relazionate ai luoghi.

- 23.** Il Piano Strutturale per il territorio comunale e in modo passante all’interno delle UTOE promuove il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire **l’inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche** legate alla presenza di reticolo idrografico minori o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi di mobilità dolce.

- 24.** Il Piano Strutturale promuove il ricorso alle **energie rinnovabili** anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L’installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e secondo quanto stabilito dal PTCP e dai piani di settore regionale e provinciale. L’utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche dovrà essere valutato in sede di R.U. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L’utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato 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.

I siti con beni paesaggistici e culturali (ivi comprese le aree sottoposte a tutela naturalistica ai sensi della “Direttiva Habitat”) sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E’ inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di

pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.

Il R.U., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi.

Il R.U. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il R.U. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo.

Gli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, qualora compatibili, dovranno essere ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati.

Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle visibilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

- 25.** Per le modalità di tutela e definizione delle attività e delle forme di fruizione compatibili nelle aree protette e nei siti di interesse comunitario: Pietraporciana, Lucciolabella si rimanda all'art. 11 Invarianti Strutturali.

Indicazioni derivate dalle valutazioni di sostenibilità di cui al cap.8.4 del Rapporto Ambientale VAS

Relativamente alle azioni F1, F2, F3, F4 e F5 si prescrive che in sede di R.U. sia garantita, qualora necessaria e/o dovuta per legge, l'adozione dei trattamenti depurativi preventivi in relazione alle attività agricole e connesse all'agricoltura.

Art. 8 - Sistema Funzionale degli Insediamenti, dei Servizi e delle Infrastrutture

1. Il Piano Strutturale individua l'insieme delle componenti insediative, infrastrutturali e di servizio del territorio comunale come unico Sistema Funzionale articolato in due Subsistemi fra loro interrelati:

- il Subsistema funzionale degli insediamenti urbani, di cui al successivo comma 2;
- il Subsistema funzionale dei servizi e delle infrastrutture, di cui al successivo comma 4.

2. Il **Subsistema funzionale degli insediamenti urbani** è costituito dall'insieme delle componenti risultanti dal processo di evoluzione della struttura insediativa di Chianciano a partire dalle fasi più antiche fino alla situazione odierna. Finalità del Subsistema è quella di rappresentare, attraverso una necessaria sintesi dei suoi complessi e stratificati caratteri, le principali componenti che determinano l'assetto urbano e territoriale contemporaneo, con particolare attenzione alle qualità sociali, morfologiche e funzionali dei diversi ambiti e tessuti urbani, nonché alle relazioni che questi hanno stabilito e/o potrebbero stabilire con la città ed il contesto paesaggistico e territoriale.

In coerenza con le finalità richiamate, fanno parte del Subsistema le diverse tipologie di tessuto urbanistico ed edilizio che compongono la struttura dell'organismo urbano, comprensive della molteplicità di funzioni da esse ospitate (residenziali, ricettive integrate alla residenza, commerciali, di servizio alla residenza, ecc.) e degli spazi pubblici e privati di rilevanza collettiva (piazze e percorsi pubblici, aree verdi, ecc.).

Non fanno invece parte del presente Subsistema le infrastrutture ed i servizi specialistici i quali, pur costituendo componente essenziale del sistema urbano, presentano caratteri di specializzazione ed autonomia funzionale rispetto al tessuto urbanistico nel suo insieme (p. es. gli stabilimenti termali, gli impianti sportivi, le attrezzature scolastiche e/o museali, i grandi complessi ricettivi, ecc.), che sono oggetto di specifica disciplina nell'ambito del "Subsistema dei Servizi e delle Infrastrutture" di cui al successivo comma 4.

Il Subsistema degli insediamenti urbani è articolato in *ambiti* definiti in base all'analisi del processo storico-evolutivo della struttura insediativa, secondo criteri di lettura cronologica e morfologica in grado di descrivere con ragionevole approssimazione *parti di città* distinte in base ai loro caratteri, urbanistici e funzionali. Tali ambiti sono:

- il Nucleo consolidato di antica formazione, di cui all'art. 9 comma 2;
- l'Ambito di prima espansione del centro storico e dell'area termale, di cui all'art. 9 co 3;
- il Tessuto urbano degli anni cinquanta di cui all'art. 9 comma 4;
- il Tessuto urbano degli anni sessanta-settanta di cui all'art. 9 comma 5;
- il Tessuto di espansione pianificato degli anni ottanta-novanta, di cui all' art. 9 comma 6;
- le Aree di espansione in fase di attuazione, di cui all'art. 9 comma 7.

3. Per ciascuno degli ambiti di cui al precedente comma, il Piano Strutturale definisce indirizzi e regole mirate alla tutela dei valori storici, architettonici e tipologici, nonché all'efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa della città e del territorio.

In particolare, il Piano Strutturale intende perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, di miglioramento della qualità della mobilità, di diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica e di promozione delle energie rinnovabili di cui all'art.5 delle presenti Norme, attraverso le seguenti azioni:

A1 - Adeguamento delle dotazioni di standard e servizi

A2 - Soddisfacimento della domanda insediativa attraverso interventi di rifunzionalizzazione, di sostituzione e completamento del tessuto urbano, anche attraverso logiche perequative a scala locale e territoriale

A3 - Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (*social housing, co-housing* – ecoquartieri), da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.

A4 - Miglioramento della funzionalità del tessuto urbano attraverso l'individuazione di percorsi protetti, parcheggi di servizio ai residenti, servizi a scala di quartiere, tali da garantire l'accessibilità equilibrata alle varie funzioni urbane

A5 - Valorizzazione del centro storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto individuando strategie di reintroduzione di attività culturali, ricettive e commerciali

A6 - Incremento e valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi nelle aree interne ed esterne all'insediamento (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura)

A7 - Rifunzionalizzazione delle aree di Piazza Italia e delle attrezzature termali, anche attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l'identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano

A8 - Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente

I1 - Definizione di strategie per la riqualificazione energetica ed ambientale del patrimonio costruito

I2 - Definizione di regole per la progettazione sostenibile di nuovi insediamenti ed infrastrutture

I3 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.

Le azioni di cui sopra dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 9, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.

- 4. Il Subsistema funzionale dei Servizi e delle Infrastrutture** è costituito dall'insieme delle infrastrutture e dei servizi di carattere lineare o puntuale che interessano il territorio comunale, sia per quanto riguarda la mobilità, che i servizi e le attrezzature a servizio degli insediamenti. Il Subsistema comprende inoltre le attività e gli insediamenti specialistici che presentano caratteri di autonomia funzionale rispetto alla generalità del tessuto urbano (stabilimenti termali, impianti sportivi, complessi ricettivi e commerciali, strutture museali, espositive, congressuali, sanitarie, ecc.), nonché gli insediamenti, le strutture e le attività che assicurano la

capacità produttiva del territorio nel quadro del sistema economico provinciale e di area vasta (area produttiva in loc. Astrone).

Il subsistema individua quali componenti specifiche a livello territoriale ed urbano:

- Infrastrutture viarie (articolato in direttrici viarie di carattere sovracomunale, viabilità di interesse locale, percorsi di interesse storico/paesaggistico);
- Reti ed impianti di urbanizzazione primaria (fognatura e depurazione, acquedotto, energia e telecomunicazioni, raccolta e smaltimento rifiuti);
- Servizi di interesse generale e standard urbanistici (attrezzature di interesse collettivo e per l'istruzione, aree attrezzate per il verde pubblico e lo sport, aree per parcheggi pubblici);
- Strutture ed aree termali;
- Strutture e complessi ricettivi;
- Ambiti insediativi prevalente funzione commerciale, artigianale ed industriale;
- Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo (distinte in polarità già previste dal precedente strumento urbanistico e polarità di nuova previsione).

5. Per ciascuna delle componenti di cui al precedente comma, il Piano Strutturale definisce indirizzi e regole mirate alla valorizzazione ed al miglioramento delle relative qualità prestazionali, nonché all'efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbanistica, sociale ed economica della città e del territorio.

In particolare, il Piano Strutturale intende perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, di miglioramento della qualità della mobilità, di diversificazione del sistema produttivo di diversificazione e miglioramento dell'offerta turistica, nonché di incentivazione delle energie rinnovabili, di cui all'art. 5 delle presenti Norme, attraverso le seguenti azioni:

A1 - Adeguamento delle dotazioni di standard e servizi

B1 - Riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale

B2 – Adeguamento del sistema viario a monte dell'insediamento anche attraverso l'eventuale individuazione di un corridoio infrastrutturale che colleghi le viabilità esistenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche

B3 - Individuazione e potenziamento di una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di fruizione per i residenti ed i visitatori

C1 - 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 ecc.)

D1 - Riqualificazione del settore ricettivo-alberghiero attraverso strategie di qualificazione ed innovazione dell'offerta turistica, anche con interventi di riconversione controllata delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione dell'organismo urbano.

E1 - Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, sanitari, benessere, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio

E2- Promozione di una strategia di "place-branding" che, oltre a rilanciare l'immagine saluti-

stica-termale della città, valorizzi la capacità di attrazione del territorio comunale quale polo di servizi e nuove funzioni (culturali, scientifiche, sanitarie e di ricerca, ambientali, ecc.), anche in relazione alle dinamiche di area vasta

12 - Definizione di regole per la progettazione sostenibile di nuovi insediamenti ed infrastrutture

13 - Individuazione delle forme di compatibilità per l'installazione di specifici impianti di produzione energia rinnovabile nel territorio urbano e rurale.

Le azioni di cui sopra dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 10, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.

Art. 9 - Subsistema funzionale degli insediamenti urbani: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento agli ambiti di cui all'art. 8 comma 2 delle presenti Norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05, di cui ai successivi commi.

2. **Nucleo consolidato di antica formazione:** il Piano Strutturale definisce per tale ambito indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale depositario di significativi valori storici, tipologici, testimoniali, nonché della comunità.

Il Piano Strutturale promuove azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale e abitativa del centro storico, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; in tal senso il R.U. dovrà individuare azioni di valorizzazione funzionale e sociale del centro storico attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto, individuando strategie di sostegno e reintroduzione della residenza e di attività culturali, ricettive e commerciali.

In particolare, il R.U. dovrà predisporre una specifica disciplina di dettaglio (Piano del Centro Storico) che assicuri la conservazione del patrimonio edilizio esistente, ne promuova il recupero con funzioni coerenti e persegua la valorizzazione dello spazio urbano mediante un'attenta disciplina che almeno riguardi i materiali, le finiture, gli impianti e gli arredi.

Il sistema di accesso e mobilità all'interno del nucleo antico costituisce un tema specifico da affrontare individuando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni volte a favorire ed incentivare il permanere della residenza e delle altre funzioni nel tessuto storicizzato (accessi con impianti meccanizzati, aree di parcheggio a servizio dei residenti, ecc.). Il R.U. dovrà inoltre prevedere la valorizzazione della rete dei percorsi sotterranei presenti nel centro storico.

3. **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 (strutture museali e pubbliche in prossimità del centro storico, asse Terme Acqua Santa – Piazza Italia) il R.U. dovrà prevedere interventi mirati di tutela, recupero e riqualificazione delle strutture esistenti, con valorizzazione delle funzioni strategiche pubbliche e private (Polo Museale Museo Civico Archeologico - Villa Simoneschi, complessi alberghieri storici,) ed incisive azioni di riqualificazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana (area dei giardini e del "muro del pallone", viale della Libertà – viale Roma – Piazza Martiri Perugini, etc).

4. **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).

Questo tessuto urbano 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 ne 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.

Il R.U. dovrà approfondire, attraverso una specifica analisi del patrimonio edilizio, l'eventuale permanenza di caratteri storico-architettonici che possono rappresentare una significativa testimonianza degli anni '50-'60.

Qualora non vi siano elementi architettonici, tipologici o formali da valorizzare, il Regolamento Urbanistico potrà intervenire con 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; inoltre dovranno essere individuate azioni di riqualificazione del sistema di circolazione veicolare urbana con separazione dei flussi di attraversamento da quelli di fruizione locale ed individuazione di percorsi protetti di tipo pedonale/ciclabile.

Tali azioni dovranno essere perseguite prioritariamente attraverso strategie e programmi di **rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato**, favorendo, principalmente 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 di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal R.U. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/riconversione degli organismi edilizi.

- 5. Tessuto urbano degli anni sessanta -settanta:** ambito 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. Al fine di salvaguardare le connotazioni di questa fase di sviluppo urbano, il Regolamento Urbanistico dovrà analizzare le specificità morfologiche e tipologiche, in modo che la riqualificazione urbana ed edilizia, pur nella sua specificità, concorra alla attribuzione di qualità di Chianciano. Vi sono inoltre, per le parti più a monte, relazioni inadeguate con il contesto ambientale e paesaggistiche che devono essere affrontate e riqualificate, anche attraverso il ridisegno del margine urbano (per l'ipotesi di nuova viabilità a monte vedi art. 10 comma 2).

Il Regolamento Urbanistico dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, sia sotto il profilo delle prestazioni energetiche che della qualità architettonica e tipologica, 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.

Tali azioni dovranno essere perseguite prioritariamente attraverso strategie e programmi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato, favorendo, attra-

verso 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 di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal R.U. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/riconversione degli organismi edilizi.

- 6. 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 dovranno prevedere, in sede di R.U., 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. Il R.U. dovrà individuare una rete di mobilità "dolce" (prioritariamente pedonale e ciclabile) con valenza ambientale e di fruizione per i residenti e per i visitatori.
- 7. Aree di espansione in fase di attuazione:** corrispondono alle aree interessate da Piani Attuativi previsti dal vigente PRG, interessate da convenzioni in atto alla data di adozione del Piano Strutturale; per queste aree si fa riferimento alla disciplina ivi stabilita, che rimane efficace per il periodo di validità dell'atto convenzionale; alla scadenza di tale atto, le eventuali parti non realizzate dovranno essere oggetto di specifica pianificazione in sede di Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione sociale, urbanistica, e funzionale del P.S., favorendo, attraverso strumenti di tipo perequativo, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico, nonché di interventi insediativi in grado di rispondere alla domanda abitativa attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (*social housing / co housing /eco quartieri, autocostruzione e autorecupero*).
- 8.** Nella pianificazione degli ambiti di cui ai precedenti commi, il R.U. in relazione alla ricognizione e agli obiettivi di riqualificazione dovrà prevedere interventi di :
- a)** recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - b)** riqualificazione delle aree degradate;
 - c)** rigenerazione urbanistica e funzionale delle aree e dei complessi edilizi dismessi (ad es. ex area FIAT , vecchio Ospedale, ex istituto alberghiero, strutture ricettive, ex cinema Garden, ex SIP in piazza Italia);
 - d)** riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.
- Tutti gli interventi dovranno essere attuati attraverso politiche di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio nell'ottica della sostenibilità, nel rispetto di specifici requisiti prestazionali definiti in sede di R.U.
- Per interventi riferiti a comparti la cui trasformazione coinvolga ed incida sul contesto urbano sia per estensione della trasformazione, che per la relazione con funzioni urbane, il R.U. dovrà ricondurre l'intervento a progetto unitario attraverso *Piani Particolareggiati pubblici o*

convenzionati, valutando l'opportunità di operazioni di rigenerazione da programmare attraverso meccanismi perequativi, anche attraverso l'associazione di comparti distinti. Tali programmi dovranno perseguire, oltre alla riqualificazione urbana, un evidente interesse pubblico.

La riconversione di parte delle strutture ricettivo-alberghiere e dei contenitori urbani dismessi, può essere inoltre un'occasione per destinare aree attualmente sottoutilizzate e/o degradate, a nuove attività qualificanti il tessuto urbano.

Il R.U. dovrà perseguire tali operazioni di rinnovo/riqualificazione urbana al fine di migliorare la relazione tra le diverse parti del tessuto e di ricomporre il margine urbano, stabilendo positive interrelazioni tra insediamento ed aree periurbane, controllandone l'incidenza sul paesaggio.

Preliminarmente o congiuntamente agli interventi di recupero/trasformazione urbanistica, dovrà essere prevista la *riqualificazione dell'accessibilità e del sistema infrastrutturale* favorendo la diversificazione dei sistemi e privilegiando la mobilità dolce pedonale ciclabile in relazione alle polarità dei servizi, alle funzioni pubbliche, al sistema del verde.

Nel P.S. viene promosso, come elemento fortemente qualificante la struttura e l'immagine urbana, *il potenziamento e la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici* in quanto in grado di costituire una rete di luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui rispetto agli spazi aperti privati, aumentando così le prestazioni ambientali e i benefici effetti sulla salute umana, anche in relazione all'obiettivo di proporre Chianciano come **"città della salute e del benessere"**.

9. La rifunzionalizzazione ed il completamento del tessuto urbano nel suo complesso, include anche l'adeguamento della rete idrica e fognaria, nonché della gestione dei rifiuti.

In tal senso, ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dello *smaltimento e della depurazione*, devono essere sempre garantiti la funzionalità e l'adeguatezza della rete fognaria, degli impianti di depurazione dei reflui, delle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti, assegnando priorità a riutilizzo, a recupero ed a riciclaggio.

Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista del corretto uso delle *risorse idriche*, dovranno essere individuate in sede di R.U. le misure idonee al risparmio, differenziate per misure e possibili fonti alternative alla rete acquedottistica ed alle acque sotterranee. Per l'approvvigionamento idrico in grado di soddisfare gli usi meno esigenti, si può adottare l'impiego delle acque di superficie e di riciclaggio, nonché stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi. L'individuazione di modelli insediativi legati a logiche di compatibilità ambientale devono prevedere anche dei servizi di gestione della risorsa idrica concepiti e realizzati coerentemente ai principi di uso sostenibile della risorsa.

Per le azioni di rifunzionalizzazione, di sostituzione e completamento del tessuto urbano in zone dove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia (cfr art. 15 delle presenti Norme), si deve tenere conto della necessità di adottare provvedimenti per limitare le infiltrazioni di sostanze inquinanti. Inoltre ogni opera di scavo deve tenere conto della soggiacenza minima della falda.

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 dilavanti non contaminate secondo specifiche modalità e parametri da definire in sede di R.U.

- 10.** Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista *dell'efficienza energetica*, il Piano Strutturale indica la preferenza per metodi e misure di progettazione capaci di ottimizzare l'efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici (soluzioni passive), piuttosto che il ricorso a soluzioni tecnologiche a posteriori. A tali fini, le scelte insediative danno conto dei caratteri dei siti, delle condizioni di soleggiamento e ombreggiature, degli stati vegetazionali, della piovosità e della ventosità; in modo che sia possibile utilizzare al meglio le risorse in ordine alle stagioni e agli effetti attesi. Lo sviluppo e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili possono essere applicati al miglioramento, in termini di sostenibilità ambientale, del tessuto insediativo esistente.

Il R.U. dovrà prevedere una specifica disciplina atta a promuovere ed incentivare l'adozione di criteri e soluzioni progettuali volte alla qualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni, anche attraverso la definizione di specifici requisiti prestazionali, nonché attraverso azioni di sensibilizzazione individuale e collettiva rispetto ai temi del risparmio delle risorse.

Indicazioni derivate dalle valutazioni di sostenibilità-di cui cap.8.4 del Rapporto Ambientale VAS

- 1.** Relativamente alle azioni A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 e I2 si prescrive che: per ogni intervento di riconversione e rifunzionalizzazione urbanistica ed edilizia che comporti la produzione di rifiuti (da demolizioni), in sede di R.U., siano garantite le corrette modalità di smaltimento dei rifiuti prodotti da interventi edilizi. In particolare, per quanto riguarda i rifiuti nocivi, si fornisce l'indicazione di procedere allo smaltimento secondo le modalità prescritte dalle norme vigenti.
- 2.** Relativamente all'azione A5 si prescrive che:
 - nell'attuazione dell'azione, il R.U. dovrà tenere conto dell'aumento dei flussi di traffico indotti dalle azioni di trasformazione e potenziamento del sistema produttivo e prevedere, di conseguenza, attività di mitigazione del rumore da traffico indotto.
 - in sede di R.U. siano previste disposizioni specifiche che garantiscano l'efficientamento dei processi relativi al sistema produttivo.
 - in sede di R.U. è opportuno favorire ogni forma di intervento che privilegi il recupero e la rifunzionalizzazione.
 - in sede di R.U., l'attuazione delle azioni dell'obiettivo C dovrà essere accompagnata da azioni volte a minimizzare gli impatti derivanti dagli aumenti di traffico stimati.
 - In sede di R.U. dovranno essere previste i necessari trattamenti depurativi preventivi, qualora richiesti ai sensi di legge in relazione alle attività programmate.
- 3.** Relativamente alle azioni A4, A5, A7, A8 e I2 si prescrive che: in sede di R.U. siano previste disposizioni specifiche che garantiscano scelte costruttive e tipologie edilizie che privilegino il risparmio, l'efficientamento e, in generale, la riduzione degli sprechi.
- 4.** Relativamente all'azione A6 si prescrive che:

- il R.U. garantisca che i nuovi servizi siano realizzati implementando misure di risparmio idrico, riduzione degli sprechi, incremento del riciclo e del riutilizzo possibilmente anche nelle tipologie edilizie realizzate;
- per gli eventuali nuovi servizi, volti a potenziare la capacità fruitiva dei luoghi, che comportino l'utilizzo di acqua e conseguente produzione di reflui, e non possano contare, in queste aree, su una rete di collettamento e sulla depurazione con gli impianti esistenti, sarà compito del R.U. esplicitare le modalità di depurazione degli eventuali reflui prodotti che assicurino il raggiungimento del criterio di sostenibilità.

Art. 10 - Subsistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento alle componenti di cui all'art. 8 comma 4 delle presenti Norme ed agli obiettivi/azioni, di cui al comma 5 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05, di cui ai successivi commi.

2. Le **Infrastrutture viarie** rappresentano una risorsa strategica del territorio provinciale sia in quanto elemento di connessione all'interno dei sistemi locali, sia quale elemento di relazione e di integrazione tra sistemi locali e sistemi sovra locali.

Il Piano Strutturale persegue il miglioramento del sistema della mobilità all'interno del territorio comunale attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente e la ristrutturazione dei nodi critici di accesso al territorio comunale. In tal senso il Regolamento Urbanistico dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto mediante interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse sulla rete delle infrastrutture per la mobilità a carattere sovracomunale.

Tutte le diverse componenti del sistema della mobilità saranno funzionalmente inserite in un disegno integrato coerente con il modello di città e di sviluppo del territorio che si intendono realizzare e da cui successivamente gli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani di Settore) potranno prendere avvio per elaborare e precisare gli interventi attuativi di rispettiva competenza.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, sulla base di studi ed approfondimenti di dettaglio, una *viabilità a monte* dell'insediamento impostata sul collegamento dei tracciati viari esistenti al fine del miglioramento dell'accessibilità e delle connessioni infrastrutturali urbane ed extra urbane, attraverso una puntuale valutazione che assicuri un corretto inserimento paesaggistico, nonché la salvaguardia degli elementi di fragilità idrogeologica. Tale viabilità dovrà comunque possedere caratteristiche di strada parco, con funzione di ridefinizione funzionale e paesaggistica del margine urbano a monte in connessione con il sistema dei parcheggi scambiatori e/o intermodali per favorire la mobilità pedonale e con mezzi pubblici.

Il R.U., in considerazione dei valori paesaggistici presenti, ed al fine di razionalizzare l'accessibilità agli insediamenti, potrà individuare raccordi viari o bypass di interconnessione con la viabilità esistente. Tali previsioni dovranno comunque essere valutate attraverso un quadro puntuale in riferimento alle diverse componenti funzionali, urbanistiche ed ambientali interessate (traffico, relazioni con il tessuto esistente, impatto paesaggistico, fragilità geomorfologica, ecc.).

La progettazione di nuove infrastrutture per la mobilità deve essere accompagnata da specifici elaborati relativi all'impatto acustico.

3. Il Piano Strutturale indirizza il R.U. verso la **riorganizzazione del sistema della mobilità urbana** attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano.

Dovrà intendersi prioritaria la riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso 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.

Il Regolamento Urbanistico, al fine di diversificare le modalità d'accesso, dovrà valutare la possibilità di recupero ed adeguamento di parte dei percorsi a monte in modo da dare l'accessibilità a pettine al tessuto di Chianciano.

Il Regolamento dovrà procedere ad una azione di "ottimizzazione", anche capillare, della viabilità esistente piuttosto che pensare a nuove arterie viarie di problematica realizzazione e limitata utilità dato il carattere fondamentalmente urbano dei flussi veicolari.

Il **potenziamento del trasporto pubblico** è uno obiettivo strategico di Piano Strutturale, soprattutto tenendo conto della conformazione pressoché lineare della struttura urbana, nonché in riferimento agli obiettivi strategici di Piano che perseguono un modello di città della salute e del benessere. Tutti gli interventi di programma, da definire, specificare e dettagliare all'interno del R.U., sono finalizzati al miglioramento della mobilità, della sosta ed alla promozione della fruizione del territorio, incentivando e potenziando: tutte le tipologie di mezzi alternativi all'auto (pedoni, biciclette, trasporto pubblico, *car-sharing*, ecc) e la rete secondaria e ciclopedonale.

Il R.U. potrà prevedere specifici Piani di Settore a riguardo, nel rispetto della normativa vigente.

In relazione al sistema della mobilità, il Piano Strutturale considera azioni strategiche:

- 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;
- 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";
- g) interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);

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.

- 4.** Per la **viabilità minore** (percorsi di interesse storico e paesaggistico) il R.U. dovrà individuare e potenziare lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale, anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

Il Piano Strutturale contiene, a titolo di indirizzo, una prima indicazione di una rete di percorsi di valore ambientale e paesaggistico, con funzione di orientamento per la redazione del Regolamento Urbanistico, che dovrà definire nel dettaglio il tracciato e le caratteristiche di tali percorsi, nonché le relative modalità di attuazione e gestione.

Reti ed impianti di urbanizzazione primaria

Sono da valutare le problematiche legate a: approvvigionamento idrico e livello delle falde; rete di distribuzione; rete fognaria; risparmio, riuso e ricircolo; depurazione. In tal senso, anche l'estensione e il miglioramento della rete fognaria ed idropotabile, costituisce un intervento migliorativo rispetto degli standard disponibili.

È necessario che la rete idrica di distribuzione venga monitorata in modo da controllare ed evitare perdite in modi da contenere sprechi (nel caso della rete di approvvigionamento) e inquinamento delle falde (nel caso delle fogne).

- 5.** Per i **Servizi di interesse generale** (standard urbanistici e servizi di interesse pubblico), il Piano Strutturale, in relazione alle caratteristiche del patrimonio insediativo, individua i servizi esistenti (servizi scolastici, edifici religiosi, strutture sanitarie, etc) fondamentali per garantire un'efficienza d'uso dell'insediamento, nonché la rete dei servizi e spazi di uso pubblico di programma (aree di connessione ecologica e funzionale, aree destinate ad interventi di pubblica utilità, aree a prevalente carattere culturale, sportivo, ricreativo, sanitario e dei servizi e di interesse pubblico di programma, etc).

Il Piano Strutturale considera risorsa fondamentale la dotazione di servizi pubblici e/o di uso pubblico esistenti; il Regolamento Urbanistico dovrà individuare nel dettaglio il livello di qualità/efficienza degli standard urbanistici a scala urbana e di zona, nonché l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Il Piano Strutturale assume come obiettivo la **riqualificazione ed il potenziamento dei servizi** (rete dei servizi e spazi di uso pubblico). In tal senso, il Regolamento Urbanistico potrà individuare, sia all'interno delle U.T.O.E., che negli ambiti di connessione ecologica e funzionale di cui al successivo art. 13, nuovi servizi puntuali che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane, sociali e territoriali, nonché promuovano il superamento del degrado anche attraverso la progettazione di arredo urbano e spazi pubblici.

Il R.U. potrà riorganizzare e implementare le funzioni (in particolare di pubblica utilità) favorendo localizzazioni strategiche rispetto al nucleo urbano e alla rete di mobilità anche incenti-

vando lo sviluppo e l'uso delle reti informatiche. In particolare, in coerenza con le disposizioni del vigente PTCP, il R.U. dovrà promuovere una riorganizzazione orientata ai bisogni dell'utente delle modalità di erogazione dei servizi di pubblica utilità ed automatizzarne e potenziarne l'erogazione a distanza; inoltre il R.U. dovrà razionalizzare la localizzazione delle strutture che erogano materialmente i servizi di interesse collettivo e privilegiarne la collocazione baricentrica rispetto alle aree di utenza servite.

Il R.U. potrà demandare a specifici Piani di Settore la disciplina per l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale, con particolare riferimento alle fasce di popolazione più fragili (bambini, anziani, disabili).

6. Il Piano Strutturale incentiva le azioni volte a costituire **Chianciano-smart city**, favorendo la circolazione delle competenze, lo sviluppo di attività e modi di fruizione dell'ambiente urbano basati sull'innovazione culturale e tecnologica, la sostenibilità ambientale, la condivisione e la collaborazione sociale.

Obiettivo del Piano Strutturale è riportare in un sistema integrato di relazioni i settori del termalismo, della salute (cure idropiniche e delle patologie epato biliari prevenzione, educazione alimentare, riabilitazione sportiva, soggiorni salute), del benessere (wellness, leisure, enogastronomia, ambiente), del turismo (cultura, paesaggio, congressualità, eventi, sport e tempo libero), in un approccio unitario fondato sull'innovazione (ricerca, formazione, sviluppo nuove attività e servizi) e sull'offerta di nuovi modelli di accoglienza e di residenza (*vivere in albergo, housing ecosostenibile*).

7. Il **tema dello sport** è considerato dal Piano Strutturale quale componente strategica per la valorizzazione e riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche; in tal senso il R.U. potrà individuare interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti, nonché la previsione di nuove strutture a carattere pubblico e/o privato, all'interno di un Piano complessivo di Settore che potrà prevedere anche eventuali interventi di delocalizzazione nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana.

In particolare, in sede di R.U., potrà essere valutata l'ipotesi di una rilocalizzazione degli impianti sportivi all'interno di un progetto di adeguamento e potenziamento degli stessi, finalizzato alla realizzazione di un centro sportivo in grado di ospitare manifestazioni di livello nazionale e internazionale.

Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero, da definirsi in sede di R.U., dovrà essere coerente con gli obiettivi di salvaguardia delle risorse essenziali del territorio. L'incremento e la valorizzazione della rete delle aree e dei percorsi verdi può essere realizzata tramite una progettazione funzionale alla promozione e tutela degli ambiti di visibilità e panoramicità.

8. **Strutture ed aree termali**: il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del ter-

malismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. Il Piano Strutturale, attraverso il RU, promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

In particolare, potranno essere previsti interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese attività di carattere turistico ricettive, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali, secondo i criteri ed indirizzi di cui al successivo art. 14.

Per quanto riguarda il **Parco Fucoli** potrà essere valutata la possibilità di inserimento e/o potenziamento di funzioni compatibili e coerenti con l'identità e le caratteristiche dell'area quali quella congressuale fieristica, ludica, espositiva etc. Il Regolamento Urbanistico definirà la progettazione e la relativa disciplina di queste aree strategiche, meglio se coordinate da un Piano di settore, quale il Piano comunale del Verde.

Per quanto riguarda le **Terme di Sant'Elena** una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del giardino progettato dal paesaggista Pietro Porcinai, prevedendo la realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).

Per quanto riguarda le **Terme di Sillene** potranno essere previsti interventi di valorizzazione collegati alla presenza delle piscine termali, favorendone la fruizione anche attraverso l'ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse.

- 9. Strutture e complessi ricettivi:** Il Piano Strutturale favorisce la valorizzazione e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso la qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, anche mediante l'individuazione di premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi e del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale, disciplinerà nel dettaglio le possibilità di intervento sulle strutture turistico ricettive esistenti, nonché la eventuale realizzazione di nuove strutture attraverso interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio nel rispetto degli eventuali valori storico architettonici presenti.

La disciplina di R.U. dovrà favorire la diversificazione e l'ampliamento delle tipologie di offerta turistica: a partire dalla consolidata vocazione termale (da rinnovare e riqualificare), dovrà essere potenziata l'offerta ed i servizi legati al turismo culturale, congressuale, ricreativo-sportivo, del benessere, della salute, sia attraverso la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture e delle attività esistenti che attraverso la possibile realizzazione di interventi "attrattori" di nuovi tipi di utenza (polo congressuale, parchi tematici, eventi, ecc.).

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere e favorire la possibilità di ampliamento, riqualificazione ed innovazione delle strutture ricettive esistenti, sia in termini di posti letto, che di servizi offerti; in tal senso gli eventuali interventi di incremento dovranno essere programmati e regolamentati in funzione della dotazione di standard (anche attraverso meccanismi perequativi), del contesto urbanistico, degli eventuali valori storico architettonici delle strutture esistenti, dei livelli prestazionali da raggiungere in termini di qualità progettuale, sostenibilità energetica ed ambientale, servizi offerti.

In sede di R.U. potranno inoltre essere previste e disciplinate, coerentemente con il dimensionamento di Piano, nuove tipologie di attività ricettive quali: alberghi diffusi, “vivere in albergo”, strutture per utenze specialistiche, aree per camper, ecc.

10. Ambiti insediativi prevalente funzione commerciale, artigianale ed industriale: per quanto riguarda gli insediamenti a prevalente funzione commerciale, in coerenza con le disposizioni di cui all’art. 14 comma 1 del P.I.T. (lettere a, b, c), il Piano Strutturale, persegue l’equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi e la produttività del sistema distributivo, la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate, degli esercizi di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità, e dei centri commerciali naturali. In tal senso costituisce obiettivo di Piano la valorizzazione del nucleo storico consolidato attraverso il recupero e la valorizzazione della rete commerciale di vicinato e degli esercizi tipici. E’ da valutare con attenzione anche la possibilità di potenziare il settore commerciale come fattore di rilancio economico e riqualificazione urbana (città commerciale, dello shopping, ecc.); inoltre il Piano Strutturale favorisce una programmazione di commercializzazione che investa il sistema territoriale attraverso logiche di filiera corta.

In relazione agli obiettivi di rivitalizzazione della rete commerciale urbana, all’interno del territorio comunale potrà essere ammessa la realizzazione di **grandi strutture di vendita** (ovvero con superfici di vendita superiori a 1500 mq), attivando le procedure regionali, ai sensi della L.R. 28/05 e succ. mod. e integrazioni. Il Regolamento Urbanistico dovrà ricondurre tali strutture all’interno di un programma di riqualificazione impostato sulla riqualificazione/rigenerazione urbana; in tal senso, all’interno dell’UTOE, potranno essere individuate grandi strutture di vendita, purché collegate a processi di recupero di superfici esistenti ed adeguatamente contestualizzate nel tessuto urbano esistente; la previsione di tali strutture è subordinata al rispetto della dotazione di standard e delle disposizioni nazionali e regionali vigenti.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi a prevalente destinazione industriale ed artigianale, il Piano Strutturale 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). Il settore produttivo costituisce infatti elemento strategico per *l’attrazione di attività economiche* non direttamente collegate al comparto turistico-ricettivo, in particolare si dovrà fare riferimento a quelle della cosiddetta “economia della conoscenza” e dell’innovazione tecnologica; in tal senso potranno essere favorite azioni 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.

Il Piano promuove il completamento e la riqualificazione degli insediamenti produttivi in loc. Astrone, nel rispetto delle previsioni del vigente PRG. La riorganizzazione delle infrastrutture in queste aree deve essere caratterizzata da sostenibilità ambientale e contenere il consumo di suolo; deve tenere conto inoltre degli eventuali maggiori costi di gestione a carico dei comuni per garantire servizi e manutenzioni. In sede di R.U. potrà essere valutata la possibilità di recupero e riqualificazione delle strutture presenti nell’area estrattiva dismessa di

Cava del Gesso, in adiacenza alla loc. Astrone, in funzione delle effettive potenzialità di sviluppo collegate sia alle esigenze del comparto locale, che ad eventuali nuove funzioni di carattere innovativo e tecnologico; l'eventuale ampliamento dell'area produttiva dovrà essere valutato in un intervento complessivo che sia contestualmente rivolto al recupero ed alla riqualificazione ambientale della Cava del Gesso.

Costituisce obiettivo del Piano Strutturale la riqualificazione delle attività produttive esistenti all'interno delle aree urbane e/o collocate in posizione marginale rispetto a queste; in tal senso dovranno essere favoriti interventi di adeguamento, riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale nel rispetto dei valori urbanistici e paesaggistici del territorio, con particolare attenzione alle relazioni tra gli insediamenti produttivi e le aree rurali circostanti.

11. Il Piano Strutturale individua ambiti denominati ***Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo***, relativi sia ad interventi già programmati dal vigente PRG che individuati dal Piano come potenzialità di nuova programmazione, in corrispondenza dei quali il R.U. potrà localizzare e disciplinare la realizzazione di servizi di interesse generale, anche a carattere privato (spazi culturali, parchi urbani, parchi archeologici, tematici, impianti per attività a carattere sportivo-ricreativo, attrezzature per il tempo libero, ecc.) purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale. Tali funzioni non dovranno essere affrontate quali interventi episodici, ma coordinate tra loro dovranno far parte del sistema unitario degli spazi pubblici che, concatenato con l'elemento connettivo del verde, dei parchi termali e del territorio agricolo, rappresenterà l'ossatura principale dell'offerta urbana.

Per ciascuna polarità, avente valore di indicazione generale, il R.U. dovrà definire l'esatta ubicazione, l'entità, la tipologia e le modalità di attuazione degli eventuali interventi previsti, nel rispetto delle indicazioni contenute all'art. 13 e del dimensionamento specifico di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Gli interventi programmati dal R.U., subordinati alla formazione di specifici Piani Attuativi, dovranno essere disciplinati e valutati tenendo conto degli aspetti ambientali, urbanistici, funzionali ed infrastrutturali, con particolare attenzione alla verifica dei possibili effetti rispetto al contesto paesaggistico ed alla condizioni di fragilità idraulica e geomorfologica del territorio.

La programmazione di parchi tematici a carattere ludico, ricreativo e sportivo, viene indicata dall'A.C. all'interno degli obiettivi strategici di promozione dell'attrattività del territorio comunale.

Il P.S., al fine di poter perseguire tale obiettivo, sottolinea che il R.U. debba valutare l'eventuale previsione di insediamento, attraverso uno specifico percorso partecipativo, nel rispetto dei valori ambientali e con una attenta valutazione della pressione sulle risorse. Qualora l'intervento si caratterizzi, per localizzazione e/o dimensione, di interesse sovracomunale, l'A.C. dovrà attivare un percorso di concertazione con gli Enti e i soggetti potenzialmente interessati.

Il quadro conoscitivo del R.U. dovrà acquisire specifiche indagini di sostenibilità, quali:

- la verifica della localizzazione rispetto al sistema di accessibilità/mobilità ed alle infrastrutture tecnologiche correlate alla previsione;
- la verifica dei carichi urbanistici indotti;

- la verifica dell'impatto sulle risorse, in particolare rispetto all'approvvigionamento idrico, alla depurazione delle acque, alla difesa del suolo, alla gestione dei rifiuti ed alla disponibilità energetica;

- la verifica dell'impatto sulle componenti dell'ecosistema e sulla struttura del paesaggio, anche in riferimento agli aspetti percettivi.

La previsione dovrà inoltre essere supportata da una valutazione socio economica che evidenzi le ricadute positive sul territorio e la non conflittualità rispetto alle funzioni del benessere e dell'accoglienza in senso lato, che connotano l'identità di Chianciano.

Indicazioni derivate dalle valutazioni di sostenibilità-di cui cap.8.4 del Rapporto Ambientale VAS

1. Relativamente alle azioni C1, D1, E1, E2 e I2 si prescrive che: per ogni intervento di riconversione e rifunzionalizzazione urbanistica ed edilizia che comporti la produzione di rifiuti (da demolizioni), in sede di R.U., siano garantite le corrette modalità di smaltimento dei rifiuti prodotti da interventi edilizi. In particolare, per quanto riguarda i rifiuti nocivi, si fornisce l'indicazione di procedere allo smaltimento secondo le modalità prescritte dalle norme vigenti.
2. Relativamente alle azioni D1 e E1 si prescrive che:
 - nell'attuazione dell'azione, il R.U. dovrà tenere conto dell'aumento dei flussi di traffico indotti dalle azioni di trasformazione e potenziamento del sistema produttivo e prevedere, di conseguenza, attività di mitigazione del rumore da traffico indotto.
 - in sede di R.U. siano previste disposizioni specifiche che garantiscano l'efficientamento dei processi relativi al sistema produttivo.
 - in sede di R.U. è opportuno favorire ogni forma di intervento che privilegi il recupero e la rifunzionalizzazione.
 - in sede di R.U., l'attuazione delle azioni dell'obiettivo C dovrà essere accompagnata da azioni volte a minimizzare gli impatti derivanti dagli aumenti di traffico stimati.
 - In sede di R.U. dovranno essere previste i necessari trattamenti depurativi preventivi, qualora richiesti ai sensi di legge in relazione alle attività programmate.
3. Relativamente alle azioni E1, E2 e I2 si prescrive che: in sede di R.U. siano previste disposizioni specifiche che garantiscano scelte costruttive e tipologie edilizie che privilegino il risparmio, l'efficientamento e, in generale, la riduzione degli sprechi.
4. Relativamente all'azione B2 e a quelle ad essa sinergicamente correlate, il R.U. deve farsi carico del perseguimento del criterio di sostenibilità volto alla tutela della fauna selvatica, evitando la realizzazione di barriere infrastrutturali che interrompano corridoi faunistici e, in generale, frammentino gli ecosistemi.

Art.11 –Invarianti Strutturali

1. Le Invarianti Strutturali, ai sensi dell'art.4 della L.R. 1/05, rappresentano l'insieme delle risorse, dei beni e delle relative regole d'uso che costituiscono l'identità sociale, culturale e territoriale dei luoghi, tanto da essere riconosciuti quali elementi cardine della struttura territoriale. Le Invarianti Strutturali sono beni comuni irrinunciabili, non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio stesso, la cui tutela e salvaguardia attiva sono ritenuti necessari ed indispensabili per il mantenimento dei caratteri e delle risorse essenziali del territorio.
2. Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, individua all'interno dello Statuto del Territorio e sulla base dell'articolazione in Sistemi Territoriali e Funzionali, le Invarianti Strutturali, corrispondenti a elementi territoriali areali, puntuali e/o prestazionali, di valore culturale, ambientale, sociale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio.
3. Le Invarianti Strutturali (individuate nella tavola 3 di Piano Strutturale *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*) sono articolate in :

3.1 Invarianti Strutturali puntuali ed areali sono:

- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, che ricomprendono le risorse di valore ambientale e naturalistico;
- beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale, che ricomprendono il patrimonio di rilevante valenza archeologica ed il patrimonio di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale.

3.2 Invarianti Strutturali prestazionali sono:

- risorse di rilevanza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale;
- risorse di rilevante valenza sociale e culturale.

Le categorie di risorse e beni individuati contribuiscono a determinare l'identità culturale ed ambientale del territorio e sono soggette ad un'articolata normativa di tutela e di valorizzazione. Le disposizioni, di cui ai successivi commi, assumono valore prescrittivo, rimandando al Regolamento Urbanistico solo la disciplina di dettaglio degli interventi di tutela e di valorizzazione.

4. **Invarianti Strutturali puntuali ed areali:**

4.1.1 - Risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, che ricomprendono le risorse di valore ambientale e naturalistico e sono:

a) bosco: è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio, di rilevante valore. Sono ammessi interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Tali finalità dovranno essere perseguite favorendo la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione. Per la risorsa bosco è necessaria la predisposizione di specifici strumenti di settore che, sulla base di indagini scientifiche, definiscano le caratteristiche e

la tipologia degli interventi ammissibili da parte dei soggetti pubblici e privati, le modalità di gestione dell'area stessa, nonché le azioni necessarie alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali dell'area in un rapporto di integrazione con il contesto paesaggistico circostante.

Il RU potrà individuare ambiti effettivamente interessati da elementi naturalistici rilevanti da tutelare, per i quali dovranno essere definite le relative modalità di intervento, anche sotto l'aspetto paesaggistico.

b) elementi naturalistici e vegetazionali (anche non cartografati) quali filari, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà: gli interventi di tutela devono essere estesi all'intorno ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico potrà definire la disciplina per l'individuazione, la tutela e la gestione, nonché l'implementazione di tali elementi, meglio se coordinati da un Piano di settore.

c) Riserva Pietraporciana il RU potrà individuare modalità di tutela di tale risorsa, anche definendo le attività e le forme di fruizione compatibili nell'area protetta, in accordo con gli Enti competenti, in coerenza con il relativo Regolamento (art 16 LR 49/95), al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta.

d) Sir Lucciolabella (DGR n°644 del 05/07/04) l'area che ricade all'interno del territorio comunale di Chianciano è di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, pur di modesta entità rispetto alla sua estensione complessiva; il Sir possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. Il RU potrà individuare modalità di tutela anche definendo le attività e le forme di fruizione compatibili, in accordo con gli Enti competenti, in coerenza con il Piano di Gestione, al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta. In tal senso potranno essere favoriti percorsi naturalistici, ippovie e percorsi trekking.

e) Diretrici funzionali ed ecologiche, la cui disciplina è rimandata all' art.13 co 14, delle presenti *Norme*.

f) Componenti del sistema idrico

Per il reticolo idrografico è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione degli Enti competenti. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche, qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Inoltre sono consentiti interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali elementi, con particolare riferimento al risparmio idrico (ciclo delle acque).

Sono ammesse funzioni di interesse pubblico per la valorizzazione e la fruizione di queste parti di territorio, quali parchi pubblici lungo il Torrente Ribussolaia.

g) Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale

Il P.S., al fine della tutela idrogeologica del territorio evidenzia la necessità di contenere entro limiti stabiliti l'emungimento di acqua delle falde e la captazione dalle sorgenti; oltre agli aspetti quantitativi delle risorse idriche e idrotermali, il P.S. ne tutela anche le caratteristiche qualitative.

Il P.S. individua le aree di salvaguardia delle opere di captazione idrica destinate al consumo umano e termale secondo quanto stabilito dal DLgs 152/2006; alla salvaguardia di tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art. 10.1.2. del vigente PTCP (Aree sensibili di classe 1) ed all'art. 15 delle presenti norme.

Per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sono inoltre stabilite le **aree di salvaguardia** di cui alla Legge regionale 27 luglio 2004, n. 38 da individuarsi mediante specifica indagine idrogeologica distinte in:

- 1) **zone di rispetto**, costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti;
- 2) **b) zone di protezione ambientale** della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde.

In particolare, per le sorgenti e pozzi termo-minerali sono riportate nella carta idrogeologica i perimetri delle:

- **aree di concessione mineraria**;
- **zone di rispetto** (Art. 31- L.R. 86 del 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n. 152);
- **zone di protezione ambientale** (Art. 32- L.R. 86 del 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n.152);
- **zone di protezione e tutela igienico sanitaria** (D.M. n.2085 del 20/10/1980 per Compendio Termale di Chianciano e D.M. del 069/07/1968 per 2 S. Elena”).

Nella disciplina di Piano Strutturale è stato tenuto conto della realtà di cui sopra, adottando normative e prescrizioni particolari per la protezione del bacino termo-minerale. Tali normative dovranno essere rigorosamente rispettate all'interno delle **zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale**, definite con segno grafico nella tavola 3 del PS - Invarianti Strutturali e, con maggiore dettaglio, nella Tav. G5.1 "Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche" allegata allo studio geologico idraulico.

Nelle zone di cui al presente comma sono vigenti le seguenti norme:

- a) Sorgente S.Elena: R.D.28/9/1929 n.1924; D.M.1/7/1927; D.M.9/7/1968;
- b) Sorgente Acqua Santa– Casuccini – Sillene -Macerina: R.D.29/7/1927 n.1443; 23/2/1937; D.M.29/10/1937;
- c) Sorgente Fucoli – S.Agostino: R.D.29/7/1927 n.1443; D.M. 27/9/1962;
- d) Sorgente Acqua Santa, Macerina, Sillene e Fucoli: D.M. n.2085 del 20/10/1980;
- e) Regolamento attuativo delle competenze comunali in materia di tutela delle acque dall'inquinamento: legge 10/5/1976 n.319.

Sono inoltre vietate le attività di cui all'art. 31 della L.R. 9/11/94 n. 86 (Norme per la disciplina della ricerca e coltivazione delle acque minerali e termali):

Nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed in attesa di una organica e dettagliata sistemazione della disciplina di salvaguardia e protezione della risorsa termale da predisporre in sede di R.U., vengono temporaneamente confermate le norme di cui all'art. 89 e s.m.i. del vigente PRG (Aree di protezione e tutela igienica delle sorgenti termali).

4.1.2 - Beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale, che comprendono il:

a) patrimonio di rilevante valenza archeologica, costituito da:

Area archeologica e Terme romane di Mezzomiglio: sono consentite azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo contesto, del sistema di relazioni, nonché di altri valori presenti (storici, paesaggistici, ambientali).

Il R.U. potrà procedere a verifiche ed a approfondimenti specifici, in relazione a campagne di scavo di ricerca condotte da soggetti pubblici e/o privati convenzionati. Il Regolamento Urbanistico, meglio se mediante un Piano di settore, definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali beni, anche in funzione della regolamentata pubblica fruizione. In particolare, per il sito di Mezzomiglio potrà essere valutata, attraverso progetti di iniziativa pubblica supportati da analisi scientifiche, anche la possibilità di sperimentare modalità di fruizione della risorsa termale quale elemento di riscoperta e valorizzazione dell'originaria identità del luogo, nel rigoroso rispetto dei valori storici, archeologici e paesaggistici riconosciuti.

Il P.S. individua l'ambito come polarità di progetto per la realizzazione di un Parco Archeologico/agrario, connesso con il sistema dei parchi d'interesse sportivo, ricreativo, culturale, sociale.

b) patrimonio di rilevante valenza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale, costituito da:

Nucleo consolidato di antica formazione, coincidente con il centro storico, ha mantenuto l'identità tipologica e morfologica. In sede di RU tutti gli interventi consentiti dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado che contraddistinguono attualmente il nucleo storico. Sono da mantenere e valorizzare tutti gli elementi che rappresentano la qualità dell'insediamento: giardini, androni, visuali "verso e da" il territorio circostante, etc. In particolare è da considerare emergenza di valore storico testimoniale il Museo della Collegiata.

Si rimanda anche alla disciplina dell'art. 9 co2 delle presenti *Norme*.

Ville: sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro; il RU potrà modificare ed integrare tale categoria, qualora venga dimostrata la coerenza e la conformità mediante un quadro conoscitivo più dettagliato ed aggiornato rispetto a quello di P.S.; il RU dovrà individuare le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri storici, tipologici ed architettonici. Sono da considerare Invarianti Strutturali: Villa la Foce e Villa Simoneschi.

Strutture ricettive di valore storico-architettonico: il Piano Strutturale riconosce e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio ricettivo di valore storico-architettonico; in tal senso il RU dovrà individuare modalità di tutela degli elementi storici, tipologici ed architettonici, in un'ottica di riqualificazione architettonica e del settore ricettivo-alberghiero.

Il RU potrà valutare anche strategie di riconversione controllata e di ampliamento delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di tutela e riqualificazione, garantendo la salvaguardia dei caratteri storici, tipologici ed architettonici riconosciuti.

Strutture termali di valore storico-culturale: il Piano Strutturale individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali; il RU dovrà individuare azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto (in particolare le strutture di Pier Luigi Nervi e la Direzione Sanitaria di Luigi Piccinato), in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale. Il RU potrà, in coerenza con i valori riconosciuti, individuare strategie di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione dell'organismo urbano e potenziare la struttura stessa anche incrementando l'offerta legata al benessere e alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde.

Edifici di antica formazione presenti al 1825 ed Edifici di antica formazione di matrice rurale: ricomprendono i beni di valore storico-architettonici-testimoniali, individuati dal P.T.C., facenti parte degli elenchi del D.L. 42/04, nonché quelli riconosciuti nel quadro conoscitivo, e comunque, anche qualora detti beni non siano esplicitamente individuati in cartografia di PS, dovranno essere oggetto di specifiche prescrizioni normative di tutela. In tal senso il Regolamento Urbanistico potrà approfondire ed aggiornare il censimento dei BSA attraverso un'analisi conoscitiva di dettaglio che costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio storico, finalizzata a tutelare i valori storici-tipologici degli edifici e, per quelli di matrice rurale, anche delle relative pertinenze, nonché a individuare le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri riconosciuti.

Cimitero: rappresenta un bene da salvaguardare in quanto patrimonio storico ed artistico, nonché testimonianza della comunità. Gli interventi dovranno essere volti alla tutela degli elementi scultorei ed architettonici, oltre alla salvaguardia del contesto di riferimento.

Museo archeologico e polo museale: il Piano Strutturale promuove la valorizzazione del patrimonio archeologico, artistico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi culturali ed espositivi nel territorio, la realizzazione di parchi ed itinerari tematici, eventi, ecc. (in questo senso occorrerà dare piena valorizzazione al polo museale che comprende oltre al Museo Civico, il laboratorio di Restauro e Villa Simoneschi).

Percorsi di interesse storico: rappresentano una rete di viabilità di interesse fruizione storica e paesaggistica del territorio pertanto sono da tutelare e da valorizzare.

Il PS per tali percorsi consente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze, e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale.

In tal senso il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione dei tracciati storici con l'obiettivo di incentivarne l'uso pubblico anche ai fini della pos-

sibilità di fruizione dei paesaggi e dei beni storico-architettonici che si trovano sul territorio, anche mediante la previsione di sentieri pedonali, ciclabili ed ippovie e la riscoperta degli eventuali percorsi sotterranei nel centro storico.

A seguito di eventuali approfondimenti del Quadro Conoscitivo svolti dall'Amministrazione Comunale e/o da Enti e/o altri soggetti, potranno essere individuati ulteriori elementi puntuali ed ambiti di tutela, che andranno ad aggiornare il quadro delle emergenze di valore archeologico, storico, artistico, ambientale riconducibili alle Invarianti Strutturali di cui agli artt. 4 e 53 della LR 1/05. Tale aggiornamento avrà cadenza periodica e dovrà seguire le procedure previste dalla LR 1/05 e succ. mod.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale (che nei territori comunali limitrofi) in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

4.2 - Invarianti Strutturali prestazionali

4.2.1 - Risorse di rilevanza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale, che ricomprendono:

a) Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione, corrispondente alle *Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (PTCP)*.

Tali aree hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio e per il rapporto tra città consolidata e territorio rurale. Esse conferiscono identità ai luoghi e contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di P.S in quanto elemento di continuità e di valorizzazione reciproca tra il nucleo urbano storico e il paesaggio rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive.

Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal PTCP, anche per conservare e valorizzare il rapporto esistente fra il nucleo storico e le trame rurali.

Il R.U. valuterà la possibilità di nuova edificazione a servizio delle attività agricole, anche finalizzate al mantenimento dei caratteri paesaggistici.

La nuova edificazione, se e ove ammessa, sarà prevista in sostituzione e/o in contiguità con i tessuti esistenti ed in ogni caso previa valutazione dei suoi effetti, in riferimento ad indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.

L'A.C. potrà consentire, in coerenza con le modalità di rigenerazione urbana, trasformazioni edilizie che comportino il superamento del degrado insediativo, ambientale ed economico riconosciuto; tali interventi saranno ammessi qualora siano conseguenti al miglioramento dei servizi di interesse pubblico.

Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere.

b) Area a connotazione storica archeologica e paesaggistica rappresenta un'area archeologica con valenza paesaggistica, rurale e funzionale da valorizzare e rendere fruibile in quanto strategica anche dal punto di vista culturale, sociale e turistico. In quest'ambito dovranno essere promossi interventi di protezione e valorizzazione rispetto alla potenzialità archeologica combinati con interventi di gestione delle risorse rurali, storiche e paesaggistiche.

In tal senso il RU dovrà definire, attraverso uno specifico piano di settore, le regole ed i criteri di gestione, l'utilizzo e la trasformazione delle *aree*, attraverso una logica unitaria di parco, che metta in relazione i valori riconosciuti. Il R.U. dovrà inoltre stabilire l'unitarietà di detti ambiti, garantendo una connessione fisica e percettiva, con le altre polarità ed in particolare e con le *aree interagenti con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e dei servizi*.

In tale ambito è esclusa la nuova edificazione, se non strettamente necessaria alla valorizzazione dell'area in termini di servizi funzionali al valore prestazionale riconosciuto; potranno essere consentiti percorsi di mobilità dolce, eventuali sistemazioni ed arredi, se si configurino a basso impatto ambientale e paesaggistico, che consentano di creare un sistema connesso, fruibile ed ecologico.

Il R.U. potrà inoltre valutare la possibilità di interventi edilizi funzionali alle esigenze delle aziende agricole ivi presenti, qualora non sussistano alternative di localizzazione in aree esterne, individuandone criteri e condizioni di fattibilità. Dovrà essere inoltre definita una adeguata disciplina degli insediamenti esistenti volta a favorirne la riqualificazione nel rispetto dei valori presenti.

c) Visuali paesaggistiche e punti di interesse panoramico: rappresentano i luoghi da cui si ha una panoramicità rispetto al territorio circostante. Nella cartografia di PS (cfr Tav.1) sono evidenziate soltanto alcune visuali presenti sul territorio, con valore esemplificativo. Il Regolamento Urbanistico dovrà integrare e garantire la prestazione, nonché approfondire tali elementi attraverso un aggiornamento di dettaglio del quadro conoscitivo, e definire una disciplina puntuale per gli eventuali interventi di trasformazione in modo da dare criteri e regole per salvaguardare tutte le relazioni di continuità visiva e tutelare i varchi esistenti.

Per ogni intervento previsto dagli strumenti di pianificazione, le visualità e le percezioni dalle viabilità, devono essere considerate componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio.

d) Rete dei percorsi panoramici ad alto valore paesaggistico costituiscono una potenzialità percettiva da tutelare e da valorizzare, anche in funzione della fruibilità ambientale e paesaggistica del territorio.

Sono consentiti gli interventi che garantiscono la permanenza della visibilità dal percorso stesso. In tal senso il Regolamento Urbanistico stabilirà una disciplina per la tutela percettiva da detti percorsi, che saranno incentivati per la fruizione del territorio.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero, di manutenzione e di

fruizione. E' da favorire la formazione di una rete di percorsi a carattere ciclopedonale ed ipovie.

4.2.2 - Risorse di rilevante valenza sociale e culturale, che ricomprendono:

a) Aree e strutture termali di valore curativo-sociale

Il Piano Strutturale riconosce il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del termalismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. Il Piano Strutturale, attraverso il RU, promuove la valorizzazione in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.

Per quanto riguarda il **Parco Fucoli** potrà essere valutata la possibilità di inserimento e/o potenziamento di funzioni compatibili e coerenti con l'identità e le caratteristiche dell'area quali quella congressuale fieristica, ludica, espositiva etc. Il Regolamento Urbanistico definirà la progettazione e la relativa disciplina di queste aree strategiche, meglio se coordinate da un Piano di settore, quale il Piano comunale del Verde.

Per quanto riguarda le **Terme di Sant'Elena** una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del giardino progettato dal paesaggista Pietro Porcinai, prevedendo la realizzazione di uno spazio verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).

b) Parchi e giardini pubblici il Piano Strutturale promuove l'incremento e la valorizzazione della rete delle aree verdi, delle connessioni ecologiche e dei percorsi nelle aree interne ed esterne all'insediamento, a partire dal sistema degli spazi pubblici esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà favorire la riqualificazione e la valorizzazione dei parchi e dei giardini pubblici, nonché individuare una rete di parchi urbani e territoriali anche di carattere sociale, culturale e sportivo, con funzione di qualificazione della rete ecologica urbana, dell'immagine urbana, garantendo l'integrazione tra costruito-natura.

Dovrà inoltre essere previsto un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, prevedendo anche l'apertura dei parchi termali alla città, con una loro possibile rifunzionalizzazione (salvaguardando la specificità del Parco Acquisanta), integrando le aree termali e i parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc). In tal senso le aree attualmente contaminate o con problematiche idrogeologiche del PAI, che necessitano di interventi forestali, idraulici, agrarie e di bonifica, possono divenire il presupposto per la promozione della fruizione, da un punto di vista ecologico-ambientale.

c) Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari: il Piano Strutturale promuove la riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, a partire dal sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale, luogo della vita sociale e *promenade urbana* da valorizzare, demandando al RU azioni volte all'incremento della qualità di vita anche favorendone la progressiva accessibilità, pedonalizzazione in connessione con il sistema del

verde. In sede di RU si dovrà programmare la rifunzionalizzazione delle aree di Piazza Italia, Piazza dei Martiri Perugini e dell'area di via Dante/Giardini, delle attrezzature termali, anche attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l'identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano, garantendo il mantenimento delle funzioni storiche di accoglienza turistica. Sono inoltre da tutelare e valorizzare l'Area dei "giardini" e quella del "muro del pallone", in adiacenza al nucleo storico, in quanto luoghi legati ad eventi storici ed alla memoria collettiva.

d) Il Piano Strutturale fa proprie le direttive e le prescrizioni contenute nelle schede del vincolo paesaggistico ai sensi del DM 42/2004, in particolare DM 24.02.1970 rettificato con DM 21.11.1995 e DM 21.12.1967 rettificato con DM 21.11.95, e demanda al RU la loro declinazione in apposita normativa.

TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE

Art. 12 - Strategia territoriale: Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

1. Oltre agli obiettivi ed agli indirizzi di programmazione espressi nei precedenti artt. 4, 6, 7, 8, 9 e 10, costituiscono componente essenziale della strategia dello sviluppo territoriale comunale:
 - a. l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari, di cui al presente articolo;
 - b. la definizione dei criteri e degli indirizzi in materia di perequazione urbanistica, riqualificazione e rigenerazione urbana, ricostituzione delle relazioni funzionali e paesaggistiche a scala urbana e territoriale, di cui al successivo art. 13;
 - c. la definizione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, di cui al successivo art. 14;
2. Il Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 53 comma 2 lettera b della L.R.T. 1/05, definisce l'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), quale ambito spaziale organico all'interno del quale deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale.
3. Il Piano Strutturale individua **un'unica U.T.O.E.** che ricomprende l'organismo insediativo compatto di Chianciano.

Questa scelta deriva da un'attenta analisi che ha considerato i diversi aspetti che connotano l'insediamento (morfologici, insediativi, sociali, economici, storici, paesaggistici, etc).

La struttura insediativa di Chianciano, benché disarticolabile in ambiti distinti in base agli specifici caratteri insediativi, territoriali, ambientali e funzionali (cfr. *Sistema funzionale degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture*) risulta un organismo urbano unitario per quanto riguarda il bilancio dei servizi, il sistema della mobilità, le relazioni di tipo urbanistico e funzionale, in cui è possibile riconoscere caratteri di organicità, anche fisica, che ne fanno un'unità distinta, anche percettivamente, rispetto al territorio rurale.

L'articolazione e l'estensione dell' U.T.O.E. è quindi funzionale agli obiettivi di Piano, in particolare al perseguimento di una strategia unitaria di riqualificazione urbana che consenta la necessaria flessibilità di programmazione e gestione delle scelte di perequazione/ rigenerazione/delocalizzazione che costituiscono strumento prioritario e qualificante del Piano. Tali scelte dovranno comunque essere condotte nel rispetto della diversità di connotazioni delle singole parti di tessuto, nonché delle complesse e fragili relazioni con il contesto paesaggistico ed ambientale.

4. Il Piano Strutturale individua come elemento strategico un **processo di riqualificazione urbana**, guidata e controllata dal soggetto pubblico, che consenta sia il *rinnovamento e la crescita di qualità del comparto turistico-termale*, che l'avvio di un *processo di rigenerazione sociale ed urbana intesa come processo capace di coniugare da una parte criteri e regole per la riqualificazione fisica della struttura urbana e dall'altra le condizioni per possibili azioni di rilanc-*

cio socio economico della città e del territorio.

- 4.1** Gli indirizzi da perseguire, in un quadro di pianificazione unitario, ma al tempo stesso aperto e flessibile rispetto alle dinamiche di evoluzione territoriale, possono essere sintetizzati in:
- a)** Valorizzazione e tutela delle componenti urbane portatrici di identità collettiva (spazi e strutture del termalismo, parchi, musei ed aree archeologiche, impianti per lo sport, servizi sanitari, ecc), anche attraverso la valorizzazione di specifiche polarità di carattere culturale (il centro storico, il parco a valle connesso con il sito di Mezzomiglio, il recupero di alcuni “contenitori” dismessi).
 - b)** Riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, a partire dal sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale novecentesca, luogo della vita sociale e *promenade urbana* da valorizzare favorendone la progressiva pedonalizzazione ed il suo inserimento nel sistema complessivo del verde.
 - c)** Qualificazione e adeguamento funzionale del comparto termale e 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;
 - d)** Promozione di politiche di rinnovo del tessuto urbano attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale finalizzati a:
 - 1.** la riqualificazione del comparto alberghiero;
 - 2.** l’insediamento di nuove forme di residenza e/o di attività urbane compatibili (commerciale, terziario avanzato, servizi sanitari, “vivere in albergo”, ecc.);
 - 3.** la riqualificazione in chiave architettonica, funzionale ed ambientale/energetica del patrimonio edilizio esistente; gli interventi di rinnovo del tessuto urbano dovranno costituire l’occasione per sperimentare modelli insediativi e tecnologici di avanguardia, in linea con le più avanzate esperienze di “eco-quartieri”; tali operazioni, da attivare mediante chiare e trasparenti sinergie pubblico/privato, potranno prevedere anche la parziale delocalizzazione di volumetrie esistenti in aree libere integrabili in un coerente disegno urbano, da individuare nei successivi atti di governo del territorio attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e territoriale.
 - e)** Qualificazione e potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di interesse generale in rapporto ai fabbisogni ed alle esigenze della popolazione residente e dei visitatori;
 - f)** Riorrganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, anche attraverso un piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale. Il potenziamento del trasporto pubblico può rivelarsi strategico, soprattutto tenendo conto della conformazione pressochè lineare della struttura urbana.
 - g)** Apertura a funzioni con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, centro congressi, parco tematico, impianti sportivi, spazi collegati al benessere, all’alimentazione, alla salute, ed attrezzature per il tempo libero), purché coerenti con l’identità urbana e territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale. Tali funzioni non dovranno essere affrontate quali interventi episodici, ma coordinate tra loro, dovranno far parte del sistema unitario degli spazi pubblici

che, concatenato con l'elemento connettivo del verde, dei parchi termali e del territorio agricolo, rappresenterà l'ossatura principale dell'offerta urbana.

4.2 E' opportuno sottolineare l'importanza che rivestono in questo processo:

- a) il ruolo del soggetto pubblico, che, in coerenza con l'idea di città delineata dal Piano, coordini e diriga l'azione degli investitori pubblici e privati in modo aperto, mettendo a disposizione degli investitori strumenti efficaci e certezza dei tempi di attuazione, piuttosto che vincoli o limitazioni.
 - b) lo strumento della perequazione a scala urbana e territoriale quale mezzo per attivare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana secondo principi di equità, efficienza e trasparenza, correlando eventuali nuovi impegni di suolo alla contestuale attivazione di concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente.
5. Il Piano Strutturale individua il principio della **perequazione urbanistica** quale strumento operativo per assicurare un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nei comparti di riqualificazione urbana e limitare l'impiego di nuovo suolo. Il PS promuove, in coerenza con il PTC, art.27, sia la perequazione urbanistica comunale, sia la perequazione territoriale, nonché ulteriori forme compensative, quali strumenti operativi per assicurare la qualità urbana all'interno di un processo complessivo di rigenerazione della struttura insediativa.
 6. Il Piano propone come opzione strategica la **perequazione a scala territoriale**, in linea con gli indirizzi di governo del territorio della Regione Toscana; in tal senso, attraverso accordi di programma tra Regione Provincia e Comuni interessati, si potrà indirizzare e guidare le riqualificazioni del processo insediativo anche fuori dell'ambito amministrativo comunale. Tale impostazione è coerente anche con le indicazioni strategiche del PTCP provinciale, che contempla la specifica possibilità di mettere in atto politiche di perequazione territoriale in ambiti sovracomunali. La perequazione territoriale, ai sensi del PTC, è lo strumento per l'attuazione di politiche di rigenerazione urbana integrate di area "vasta", che mette a disposizione SUL e funzioni da rigenerare non vincolate rispetto alla localizzazione degli insediamenti ed ai confini comunali. Tale strumento presuppone un accordo tra gli Enti locali interessati, che si dovrà formalizzare mediante la conferenza di pianificazione.
 7. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo di riqualificazione dell'organismo urbano e delle aree con esso interagenti (U.T.O.E.) assumendo come criterio prioritario il rispetto delle risorse acquifere, della prevenzione del rischio idraulico e geo-morfologico, nonché favorendo il contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, la valorizzazione e la promozione delle reti ecologiche e la tutela degli ecosistemi, nell'ottica di un corretto uso delle risorse.
 8. All'interno dell'U.T.O.E. il Piano Strutturale individua, in via prioritaria, gli ambiti che il RU dovrà destinare prevalentemente a standard e spazi attrezzati per la riqualificazione degli insediamenti, nonché quelli connessi con azioni volte alla valorizzazione sociale, sanitaria, turistica, economica, culturale e sportiva; il RU dovrà definire criteri, requisiti e priorità per garantire il miglioramento della qualità urbana e territoriale, nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 13.

Art. 13 - Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.): Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Piano Strutturale individua, nella tav. 4 “Strategia Territoriale – UTOE”, specifici ambiti spaziali interni all’UTOE, nonché direttrici funzionali ed ecologiche di relazione tra questa ed il contesto territoriale e paesaggistico, rispetto ai quali sono definiti indirizzi e criteri normativi da rispettare per la formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05. In particolare, sono individuati:
 - Nucleo consolidato di antica formazione, di cui al successivo comma 3.
 - Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana, di cui ai successivi commi da 4 a 11.
 - Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell’immagine urbana e degli standard, di cui al successivo comma 13.
 - Direttrici funzionali ed ecologiche, di cui al successivo comma 14.
2. Nel rispetto delle disposizioni, di cui al Regolamento regionale 3/R 2007, gli ambiti e le direttrici, di cui al precedente comma 1, costituiscono riferimento per la definizione degli assetti territoriali nei successivi atti di governo del territorio, senza assumere tuttavia alcuna valenza conformativa della disciplina dei suoli e ferme restando le indicazioni di dimensionamento di cui all’art. 14 delle presenti Norme, che sono riferite ai Sistemi Funzionali ed all’UTOE nella loro interezza. In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere effettuate valutazioni di dettaglio volte all’individuazione a scala maggiore dell’effettiva delimitazione degli ambiti citati, che potranno comportare anche motivati adeguamenti del perimetro dell’UTOE e dei relativi sub-ambiti, nel rispetto di una soglia di variazione massima del 10% rispetto alla superficie complessiva degli stessi.
3. All’interno del **Nucleo consolidato di antica formazione** dovranno essere promosse politiche di tutela, recupero e valorizzazione economica-sociale del tessuto storico attraverso interventi di diversificazione funzionale, miglioramento dell’accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui all’art. 9 comma 2 (Sistema funzionale degli insediamenti urbani) e 11 comma 4 (Invarianti Strutturali).
4. All’interno dell’ **Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana**, in riferimento ai caratteri del tessuto urbano e del patrimonio insediativo (vedi Subsistema funzionale degli insediamenti urbani) saranno individuati e disciplinati dal R.U. politiche ed interventi volti alla riqualificazione urbana ed edilizia, indispensabili per l’attuazione di una efficace politica di rigenerazione sociale, funzionale ed economica.
 In tal senso, il Piano Strutturale definisce criteri e priorità da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico, con specifica attenzione alle modalità di attivazione dei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana che costituiscono obiettivo strategico del Piano. In particolare:
 - gli interventi di trasformazione urbanistica siano preferibilmente localizzati in ambiti in cui siano già dotati di infrastrutture di urbanizzazione, e gli eventuali nuovi impegni di suolo siano collegati alla *contestuale attivazione di concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente*, prioritariamente attraverso demolizioni di aree e manufatti connotati da degrado; in

tal senso le operazioni di rigenerazione e di riqualificazione, da attivare mediante chiare e trasparenti sinergie pubblico/privato, potranno prevedere anche la parziale *delocalizzazione di volumetrie esistenti* in aree libere integrabili in un coerente disegno urbano, da individuare nei successivi atti di governo del territorio e/o altri programmi (Regolamento Urbanistico, Piano guida, Masterplan, Piano di indirizzo, Programmi Integrati di Intervento, ecc.) attraverso meccanismi di compensazione e perequazione urbanistica e territoriale.

– le nuove trasformazioni urbanistiche siano collegate al raggiungimento di *obiettivi prestazionali* tali da contribuire ad una riduzione della mobilità, nonché da garantire soddisfacenti livelli di qualità architettonica e sostenibilità ambientale, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui all'art. 9 delle presenti norme; il R.U. dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di *premierità e incentivi*, che ogni nuovo intervento contribuisca a migliorare la qualità urbana globale, sia in termini di qualità del costruito, che del verde, di sostenibilità energetica ed ambientale, con la definizione di specifici obiettivi prestazionali.

– In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, il R.U. dovrà garantire una equilibrata composizione del tessuto urbanistico, destinando al **social housing una quota non inferiore al 20% della superficie** complessiva derivante dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dalla rigenerazione a destinazione residenziale.

5. L'attuazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana potrà essere programmata secondo le seguenti modalità e procedure:

a) Successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 74 *bis* e 74 *quinquies* della LR1/05 e s.m.i., relativi a comparti connotati da degrado urbanistico e socio-economico, e volti a riqualificare il tessuto urbano. In tal senso, gli atti di ricognizione comunale potranno individuare, per le aree ed i comparti da riqualificare/rigenerare, la possibilità di operare interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno dei comparti stessi oppure mediante attivazione di strumenti perequativi. In quest'ultimo caso dovrà essere messa in evidenza l'area di partenza, recante la SUL e le funzioni da rigenerare e da delocalizzare, e la relativa area di trasferimento, che dovrà essere individuata tra le aree già suscettibili di trasformazione ai sensi del PRG vigente. Tali interventi potranno essere parte di un programma complessivo di rigenerazione urbanistica, funzionale e socioeconomica (piano di indirizzo, masterplan, piano guida, piano strategico, etc), avviato d'intesa tra Regione Toscana e Comune di Chianciano Terme in forma di sperimentazione precedentemente e/o in parallelo alla redazione del Regolamento Urbanistico.

b) Attraverso il Regolamento Urbanistico e/o altri strumenti operativi, saranno individuate, disciplinate e dettagliate le strategie di rinnovo urbano, seguendo le regole e criteri definiti al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale individuerà, all'interno dell'UTOE ed in coerenza con gli obiettivi di P.S e con gli indirizzi di cui al comma 1 del presente articolo, azioni volte ad una visione organica della complessità territoriale e socio-economica, anche individuando comparti soggetti a piano attuativo, disciplinati da schede di dettaglio nelle quali siano definite le aree da rigenerare, le funzioni ammissibili, il dimensionamento previsto, nonché le eventuali aree di trasferimento, etc. Successivamente l'A.C. promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubbliche, volti alla qualificazione della struttura urbana (assi commerciali, aree pedonali, piazze, sistema del verde e dei servizi).

Preliminarmente alla stesura del bando l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, at-

traverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse e/o connotate da degrado. Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana, dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, anche predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio. Per tali bandi il metodo di assegnazione dei punteggi dovrà privilegiare le azioni che determinano il maggiore interesse pubblico, da valutare rispetto a specifici criteri e requisiti definiti in dettaglio in sede di bando. In generale, dovranno essere considerati virtuosi i progetti che incrementano le dotazioni territoriali e urbane, che si integrino nel contesto paesaggistico, nonché sostenibili relativamente al risparmio energetico ed ambientale, etc . In entrambi i casi citati, cfr co10 a) e b), dovranno essere predisposte schede che stabiliranno, al di là delle normative vigenti, i parametri minimi quantitativi e qualitativi dell'intervento, le funzioni ammesse, nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale, nonché gli indirizzi e gli orientamenti per la progettazione. Detti comparti, dovranno tenere conto delle condizioni fisiche del territorio, delle Invarianti Strutturali e dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

6. Per l'ambito, di cui al comma 4, il RU dovrà programmare azioni di governo del territorio diversificate in funzione degli obiettivi da raggiungere e in relazione all'analisi del tessuto urbano, nonché delle aree degradate, in modo da tracciare gli elementi strategici della rigenerazione che attuano i capisaldi del P.S., in coerenza con lo Statuto del Territorio.

L'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire le azioni strategiche per l'attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale, potrà sperimentare la configurazione di strumenti preopedeutici al Regolamento Urbanistico tali da catalizzare e mettere a sistema le attività di programmazione dei diversi settori riferiti alle azioni di finanziamento pubblico/privato (Piano guida, masterplan, piano di indirizzo, piano strategico, etc).

Per l'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi, l'Amministrazione Comunale potrà attivare strumenti operativi e procedure a carattere misto pubblico/privato (ad esempio S.T.U o altri strumenti più agili), in grado di svolgere una funzione catalizzatrice ed acceleratrice del processo di rinnovo urbano. Spetta al Regolamento Urbanistico, individuare, disciplinare e dettagliare gli strumenti e le modalità più idonee per il perseguimento degli obiettivi del Piano, seguendo il criterio prioritario di favorire la riqualificazione attraverso interventi di demolizione/riqualificazione e, contestualmente, di potenziamento e qualificazione del tessuto urbano.

In via preliminare, possono comunque essere individuati i seguenti strumenti operativi per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana:

- Attivazione di programmi pubblico/privato (project financing, società di trasformazione urbana, fondi di investimento immobiliare)
- Attivazione di "contratti" pubblico/privato
- Bandi di rigenerazione urbana (LR 1/05)
- Strumenti perequativi e partecipativi all'interno del RU

- Piani Particolareggiati/progetti convenzionati
 - Semplificazione delle procedure e modifiche/integrazioni ai Regolamenti e/o Normative comunali per interventi da intendere in maniera prestazionale tali da garantire qualità.
 - Accesso a linee di finanziamento differenziate nel contesto di una visione coerente ed unitaria di riqualificazione e sviluppo socioeconomico, urbanistico e territoriale
7. Per le strutture alberghiere dismesse, il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana, le specifiche categorie di intervento, di tutela e/o di trasformazione compatibili anche con la classificazione del valore degli edifici; per gli edifici con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il Regolamento Urbanistico dovrà riferirsi alle norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico (cfr. Subsistema funzionale degli insediamenti urbani).
 8. Il RU, in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle diverse parti del tessuto (da valutarsi in riferimento ad una pluralità di fattori, tra cui processo tipologico, requisiti ambientali, architettonici, contesto paesaggistico, dotazione di standard ed infrastrutture, spazi esterni di pertinenza, etc.) potrà anche consentire incrementi insediativi, dando priorità agli interventi unitari che qualifichino parti significative del sistema urbano.
 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, purché 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 RU dovrà definire specifici indicatori paesaggistici, di tipo estetico percettivo, ed ambientali, di tipo connettivo ecologico.
 10. Il Regolamento Urbanistico, al fine della programmazione delle azioni sopra descritte, potrà, in coerenza con il quadro conoscitivo e con le risultanze delle indagini geologiche, individuare gli ambiti compatibili per l'attivazione delle trasformazioni collegate ai servizi, al processo perequativo ed ai programmi per l'edilizia residenziale.
 11. I programmi di riordino urbanistico dovranno prevedere oltre alla *mixité sociale* anche una *mixité delle funzioni* (commerciale, servizi, etc); il Regolamento Urbanistico dovrà precisare nel dettaglio le caratteristiche, i criteri e i requisiti, le modalità e le tipologie di intervento di tale prescrizione di Piano. In relazione a tale obiettivo strategico, il RU dovrà svolgere il *piano delle funzioni* al cui interno per la componente residenziale dovrà garantire una equilibrata composizione sociale destinando al *social housing* una quota non inferiore al 20% della superficie lorda complessiva derivante dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dalla rigenerazione a destinazione residenziale.
 12. In sede di Regolamento Urbanistico, in relazione alla necessità di dotare Chianciano di maggiore qualità urbana, dovrà essere elaborato il *Piano strategico della qualità dell'offerta e dei servizi*. L'obiettivo dovrà essere quello di implementare i servizi, il verde, gli standard, gli impianti sportivi, l'offerta culturale, anche attraverso i circuiti di architettura moderna e contemporanea, in funzione di una migliore offerta legata al termalismo e di una nuova capacità attrattiva nei confronti dell'utenza turistica nazionale ed internazionale.

13. Il Piano Strutturale attribuisce all'**Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard** (luogo deputato per la *ricostituzione delle relazioni funzionali e paesaggistiche a scala urbana e territoriale* attraverso un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi) compatibilità con funzioni con potenzialità attrattive, catalizzatrici di eventi ed economie quali: spazi culturali e congressuali, parco tematico, impianti sportivi, sanitari ed attrezzature per il tempo libero, strutture termali e funzioni connesse, coerenti con l'identità urbana e territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale. Gli indirizzi da perseguire, in un quadro di pianificazione unitario, ma al tempo stesso aperto e flessibile rispetto alle dinamiche di evoluzione territoriale, possono essere sintetizzati in:

- a) un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, l'integrazione tra aree termali e parchi cittadini all'interno di un sistema di percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc.), anche attraverso la formazione di specifici Piani di Settore, quali il Piano del Verde.
- b) l'apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco" (con particolare riferimento al Parco Fucoli).
- c) il mantenimento/riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio; la tutela e la valorizzazione delle componenti urbane e paesaggistiche portatrici di identità collettiva quali: le polarità di carattere culturale rappresentate dagli spazi e le strutture del termalismo, parchi, polo museale ed aree archeologiche, impianti per lo sport, ecc.; la valorizzazione del patrimonio archeologico, mediante il potenziamento degli spazi culturali ed espositivi nel territorio, la realizzazione di parchi ed itinerari tematici, eventi, ecc (in questo senso occorrerà dare piena valorizzazione ai siti quali Poggio Bacherina, Mezzo Miglio, la Pedata, nonché al polo museale che comprende oltre al Museo Civico il laboratorio di Restauro e Villa Simoneschi).

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla disciplina del Subsistema funzionale dei servizi e delle infrastrutture (Art. 10) e delle Invarianti Strutturali (Art. 11).

14. Il Piano Strutturale favorisce il mantenimento e l'implementazione di specifiche **Direttrici funzionali ed ecologiche**, corrispondenti ad ambiti di connessione ambientale e paesaggistica tra le diverse parti di territorio interagenti con la struttura urbana, in cui devono essere rispettate, tutelate e valorizzate:

- le *relazioni percettive tra città e territorio circostante*, con particolare attenzione ai panorami ed ai punti di vista significativi da e verso il centro storico;
- le *relazioni di continuità ambientale* tra versanti, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua disposti a monte e a valle dell'insediamento urbano, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali;
- le *relazioni di tipo storico e funzionale* derivanti dall'evoluzione storica del processo insediativo territoriale, con particolare attenzione al mantenimento dei percorsi di interesse storico ed alla programmazione di corridoi ecologici integrati al sistema del verde urbano.

L'individuazione di P.S. riveste valore esemplificativo; il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina degli ambiti territoriali interessati dalle direttrici di cui al presente comma, predisponendo una dettagliata disciplina volta al perseguimento degli indirizzi di cui sopra.

Art. 14 – Dimensionamento

1. Il Piano Strutturale di Chianciano, in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 1/05, definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale e del Regolamento regionale n. 3/R 2007, nonché sulla base degli standard, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Il dimensionamento è definito in attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici assunti dal Piano, ed esplicitato in relazione:
 - a) agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi ed infrastrutture;
 - b) alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione di cui all' articolo 6 del Regolamento n. 3/R 2007 ;
 - c) alle ulteriori previsioni insediative;
 - d) alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture, esistenti e di previsione, stabilendone altresì la preventiva o contestuale realizzazione.

Il Piano Strutturale detta inoltre prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, in conformità ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie contenute nel Piano medesimo, al fine di garantire la qualità delle trasformazioni.

Il P.S. stabilisce e quantifica la capacità massima di carico insediativo, rispetto alle funzioni ammesse, espresse in mq e in posti letto.
3. Sulla base delle verifiche svolte (cfr Relazione di Piano Strutturale), la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68 è la seguente: verificato 15/4/2013.

STANDARD URBANISTICI EX D.M. 1444/68	Aree attuate (mq)
Aree per l'istruzione	17.294
Aree per attrezzature di interesse comune	44.904
Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport	277.339
Aree per parcheggi	97.930
TOTALE AREE PER STANDARD URBANISTICI	437.467

Sono stati assunti, ai fini della verifica, i seguenti parametri di riferimento (fonte: dati comunali):

Popolazione residente al 31.12.2012:	7.322 abitanti
Capacità ricettiva al 2011:	12.895 posti letto
Presenze turistiche nel 2011:	874.083 presenze
Picco stimato di presenze turistiche giornaliere:	7.184 presenze *

*il picco di presenze è stimato, sulla base dei dati relativi alla distribuzione delle stesse nell'anno, come triplo della presenza media giornaliera

Ne risultano i seguenti dati:

Popolazione turistica potenziale (intesa come pieno sfruttamento della capacità ricettiva comunale): **12895 turisti**

Popolazione turistica massima rilevata (picco massimo di presenze): **7184 presenze.**

Dato il ben noto sovradimensionamento delle strutture ricettive di Chianciano, è opportuno effettuare la verifica anche sulla popolazione turistica effettivamente rilevata, in quanto dato più realistico.

La verifica complessiva è riportata nella seguente tabella.

STANDARD URBANISTICI EX D.M. 1444/68	Aree attuate (mq)	Dotazione procapite Pop. Residente (7322)	Dotazione procapite Pop. Residente + turistica rilevata (14506)	Dotazione procapite Pop. Residente + turistica potenziale (20217)
Aree per l'istruzione	17294	2,36	-	-
Aree per attrezzature di interesse comune	44904	6,13	*3,09	*2,22
Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport	277339	37,88	19,12	13,72
Aree per parcheggi	97930	13,37	6,75	4,84
TOTALE	437467	59,74	28,96	20,78

*Per una serie di servizi sanitari e/o ricreativi c'è necessità di rispondere non solo ai residenti, ma anche a chi soggiorna a Chianciano.

Dalla tabella emerge una dotazione di standard pro capite complessivamente soddisfacente (il D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti di cui 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi). Tale considerazione si basa però solo sul dato quantitativo, e prescinde dalla valutazione approfondita e puntuale del grado di qualità/efficienza delle singole aree pubbliche in rapporto al tessuto insediativo.

In sede di R.U. dovranno essere oggetto di specifici approfondimenti quantitativi e qualitativi, in particolare rispetto ad alcune criticità localizzate (centro storico, Rinascente) e settoriali (aree per l'istruzione).

Il Regolamento Urbanistico, al fine di superare la dimensione quantitativa degli standard rispetto alla popolazione residente e turistica, dovrà orientare gli interventi verso una qualità dell'offerta tenendo conto delle esigenze di attrazione del territorio.

Il RU dovrà delineare gli elementi prestazionali di riferimento per le diversificate tipologie dei servizi di interesse collettivo, sia pubblico, che privato convenzionato. Il loro dimensionamento dovrà essere verificato e valutato in riferimento alle normative vigenti per i diversi settori (sanitario, scolastico, congressuale, sportivo, etc). In tal senso il Piano Strutturale non stabilisce il dimensionamento di tali spazi ma ne indica l'obiettivo prestazionale. Pertanto i minimi inderogabili indicati al presente articolo co 9.3, per quanto riguarda le funzioni principali, non sono pre-

scrittivi, ma sono da intendersi quali minimi di riferimento che potranno essere implementati in sede di RU coerentemente con le esigenze prestazionali delle relative funzioni.

4. Criteri ed indirizzi per il dimensionamento

4.1 *Le azioni di riqualificazione*

4.1.1 Il Piano Strutturale individua come azioni di riqualificazione maggiormente suscettibili di incidere sul dimensionamento complessivo delle previsioni insediative:

- 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);
- 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.
- 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 RU potrà, anche attraverso specifiche schede norma definire le possibilità d'intervento per la riqualificazione funzionale degli alberghi principalmente finalizzata ad ampliare l'offerta dei servizi.
- 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;
- 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;
- 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);
- 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*.

4.1.2 Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, in relazione all'approfondimento del quadro conoscitivo, ad atti di indirizzo (piano strategico, piano di indirizzo, masterplan, etc) ed a consultazioni partecipate, la programmazione di quote percentuali riferite al dimensionamento di PS, finalizzate al processo di riqualificazione insediativa, da attivare nell'arco del quinquennio di validità dell'atto di governo del territorio.

5. Potenzialità di recupero del patrimonio abitativo diffuso

5.1 Le potenzialità di recupero del patrimonio abitativo sono stimate attraverso la lettura del numero di abitazioni non utilizzate: **783 abitazioni non utilizzate** per una superficie pari a circa 50.000 mq (dati ISTAT 2012 forniti dall'A.C.)

E' possibile stimare una potenzialità di recupero effettivo di tale patrimonio non superiore al 33% (un terzo della potenzialità) della superficie complessiva (pari a circa 16.600mq), date le sue caratteristiche intrinseche (tipologiche, costruttive, di provenienza, ecc.).

5.2 Il Piano Strutturale ipotizza, in relazione alle caratteristiche del tessuto abitativo esistente, un **dimensionamento medio procapite di circa 33 mq (100 mc/ab)** e data la composizione media del **nucleo familiare pari a 2,3 persone/nucleo**, ne consegue una stima della capacità teorica di incremento residenziale di circa **500 abitanti, pari a 215 alloggi 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.

Per quanto riguarda il *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**, derivanti da interventi di recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato per le esigenze delle attività agricole.

5.3 Potenzialità di riqualificazione del tessuto attraverso operazioni di rigenerazione urbana

- Dalle analisi di Piano Strutturale emerge che all'interno del tessuto urbano sono presenti numerose **strutture alberghiere attualmente dismesse** ed in attesa di nuova destinazione, per complessivi **83.000 mq**. A queste vanno aggiunti **circa 70.000 mc** (pari a circa 20.000 mq) corrispondenti a **contenitori urbani dismessi e/o sottoutilizzati disponibili per operazioni di riconversione e riqualificazione funzionale**. Si fa presente che tali dati dimensionali costituiscono un puro riferimento quantitativo, dinamico nel tempo, di conseguenza il dimensionamento da rigenerazione dovrà intendersi orientativo, restando fermo l'obiettivo prestazionale di Piano Strutturale.

- Date le caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché l'ubicazione ed il livello di densità edilizia di queste strutture, il Piano Strutturale prevede che il recupero e la riconversione funzionale di tali strutture avvenga mediante operazioni di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana, in modo da determinare un effettivo miglioramento qualitativo del tessuto urbano esistente ed un contestuale adeguamento degli standard urbanistici.

Obiettivo del P.S. è quello di incrementare la polifunzionalità del tessuto urbanistico (*mixité*) affiancando agli insediamenti residenziali attività commerciali, direzionali, di servizio; di conseguenza l'entità del riuso residenziale non potrà interessare una quota non superiore al 60% rispetto alla potenzialità complessiva delle superfici da recuperare (pari a circa 62.000 mq).

5.3.2 Il Piano Strutturale prevede un potenziale complessivo pari a **1872 nuovi abitanti**, per circa **815 alloggi** e 62.000 mq di SUL.

All'interno del dimensionamento del P.S. e nel rispetto dei principi generali della L.R. n. 1/2005 ed in particolare dell'art. 3 comma 4, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi finalizzati all'attivazione di **programmi per l'edilizia sociale/convenzionata**.

La quota percentuale per tali interventi dovrà essere commisurata alle reali esigenze di fabbisogno, esplicitato anche mediante un apposito processo partecipativo, e comunque **in misura non inferiore al 20% del numero complessivo di alloggi** previsto, pari a 12.375 mq di SUL.

5.3.3 Il Piano Strutturale prevede che la quantità residua rispetto al riuso residenziale di cui al precedente comma 5.3.1 (non inferiore a **41.000 mq**) è disponibile per la localizzazione di attività a carattere urbano quali commerciale, direzionale, attività e servizi collegati alla ricerca, alla salute ed al benessere.

Dette quantità disponibili alla trasformazione, residenziale e non residenziale, dovranno essere attivate necessariamente attraverso interventi di rinnovo e rigenerazione del tessuto urbano esistente, anche attraverso eventuali trasferimenti di volumi in aree compatibili sotto il profilo urbanistico, paesaggistico ed ambientale. In tal senso, nuovi impegni di suolo potranno essere previsti unicamente nel contesto di interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica e riallocazione sul territorio di volumi esistenti.

6 Potenzialità di riqualificazione delle strutture ricettive – alberghiere

Obiettivo di Piano Strutturale è favorire un processo di crescita e adeguamento qualitativo delle strutture esistenti, incentivandone la riqualificazione funzionale e l'ampliamento del livello dei servizi.

Il RU dovrà adottare un sistema di incentivi, anche in termini di ampliamenti prestazionali, conseguenti ad operazioni di concentrazione, accorpamento e riqualificazione, anche urbanistica, delle strutture esistenti.

Il P.S. prevede una **potenzialità aggiuntiva di posti letto** finalizzata non ad incrementare la capacità ricettiva complessiva del territorio comunale, ma a svolgere un ruolo di "volano" per gli interventi di riqualificazione attivati da soggetti locali e non. Tale potenzialità non viene espressa attraverso un dimensionamento specifico, ma viene **attinta dalle potenzialità di recupero**, di cui al precedente comma, nella **misura massima del 20% della relativa SUL**, pari a **20.500 mq**.

Il R.U. dovrà individuare le quantità aggiuntive esclusivamente in congiunzione ad interventi di riqualificazione e riorganizzazione delle attività esistenti, in coerenza con gli obiettivi di qualificazione urbana del P.S.

7 Consolidamento e potenziamento del tessuto terziario e commerciale diffuso

Il Piano Strutturale si prefigge l'obiettivo di riqualificare la città di Chianciano assicurando la necessaria polifunzionalità del tessuto urbano è raggiungibile attraverso:

- a)** Il mantenimento e la promozione della maggiore articolazione funzionale possibile all'interno del tessuto insediativo diffuso, disincentivando variazioni d'uso che prefigurino una specializzazione monofunzionale di parti di città;
- b)** L'individuazione, all'interno delle operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o riconversione funzionale, di quote specifiche da destinare a funzioni di rilevanza urbana quali servizi di interesse pubblico, attività commerciali, direzionali, attività e servizi collegati alla ricerca, alla salute e al benessere.

Il RU dovrà localizzare nuovi insediamenti commerciali all'interno del perimetro del centro abitato in connessione con il sistema infrastrutturale esistente, con particolare riferimento alla rete della mobilità pedonale e del trasporto pubblico, evitando la realizzazione di insediamenti auto-referenziali ed autonomi rispetto al contesto urbanistico.

Il dimensionamento delle funzioni di cui sopra è individuato nel rispetto della soglia di cui al precedente punto 5.3.3, **non inferiore a 41.000 mq** di SUL e comunque all'interno della potenzialità complessiva di rigenerazione pari a 103.000 mq di SUL.

8 Consolidamento e completamento dell'insediamento produttivo esistente

Il Piano Strutturale prevede il consolidamento ed il completamento dell'area produttiva esistente in loc. Astrone, attualmente in via di realizzazione, incentivandone la riqualificazione in senso ecologico (APEA), senza aumento del carico insediativo previsto dal vigente PRG.

9 Funzioni di rilevanza pubblica e/o collettiva

9.1 Il dimensionamento specifico delle strutture dovrà essere valutato in relazione all'incidenza sulle risorse degli specifici progetti ed alla eventuale necessità di implementazione dei servizi e delle infrastrutture ad essi correlati.

In tal senso il Regolamento Urbanistico potrà valutare una quota del dimensionamento, derivante dalla rigenerazione a fini turistici ricettivi, da collegare alle polarità con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, congressi, servizi sanitari, parchi archeologici, golf, parchi tematici, impianti sportivi ed attrezzature per il tempo libero); il Regolamento Urbanistico potrà prevedere attività di supporto (servizi, centro benessere, spazi di uso collettivo, ristorazione, etc) per le polarità richiamate, fino ad un massimo del 10% della sul relativa ai singoli interventi.

In particolare:

- 1)** per le polarità sopra descritte è ammesso un dimensionamento strettamente correlato alle specifiche funzioni e servizi relativi alla destinazione e alla finalità dell'intervento; sono compresi gli spazi per le strutture complementari e di servizio.
- 2)** Sono ammesse inoltre, per alcune delle polarità richiamate, superfici con destinazione turistico ricettivo, purché derivanti da operazione di rigenerazione urbana (recupero di volumetrie esistenti anche attraverso accordi perequativi).

9.2 Il Piano Strutturale non prevede la compatibilità della funzione residenziale all'interno delle polarità di rilevanza pubblica e collettiva.

9.3 Gli interventi dovranno essere programmati dal RU nel rispetto del seguente dimensionamento massimo:

POLARITÀ	Funzioni principali (mq sul)	Funzioni complementari e di servizio (mq sul)	Funzioni ricettive* (mq sul)
Polarità a carattere sociale, culturale, sportivo e ricreativo programmate dai vigenti strumenti urbanistici (cfr. Tav. 4 P.S.)	2.000 mq	1.500 mq	2500 mq (100 p.l.)
Nuove polarità a carattere sociale, culturale, archeologico, sportivo e ricreativo (cfr. Tav. 4 P.S.)	5.000 mq	1.000 mq	
Polarità esistenti da valorizzare – servizi del centro storico, polo museale, impianti sportivi, stabilimenti termali, scuola alberghiera (cfr. Tav. 4 P.S.)	7.000 mq di cui : 2.500 mq per strutture sanitarie e di servizio al termalismo;	2.500 mq	7.000 mq (280 p.l.)

* Le funzioni ricettive sono ammesse unicamente attraverso programmi di recupero e rigenerazione di fabbricati dismessi

Il Regolamento Urbanistico, attraverso specifiche schede progettuali, disciplinerà i singoli interventi ed il loro dimensionamento.

Detti interventi dovranno essere connotati da caratteristiche e requisiti tali da determinare la necessaria qualità insediativa, architettonica, ambientale, nel rispetto delle risorse e del corretto inserimento paesaggistico.

Al fine di valorizzare il settore termale-ricettivo l'Amministrazione comunale potrà programmare, in sede di R.U. o attraverso successivi atti di iniziativa pubblica, azioni e processi di riqualificazione delle funzioni esistenti, nonché l'introduzione di funzioni ricettive, purché compatibili.

Tale programmazione dovrà prevedere:

- la riqualificazione e la valorizzazione degli stabilimenti termali esistenti, anche attraverso l'ampliamento dell'offerta di servizi e funzioni complementari improntati al benessere ed al tempo libero;
- la previsione di strutture di accoglienza/ricettività all'interno delle aree termali o in aree ad esse connesse, ad esclusione dei parchi termali e secondo modalità compatibili e coerenti con i valori storici, paesaggistici ed ambientali esistenti, al fine di consentire l'adeguamento degli stabilimenti ai nuovi orientamenti di mercato;
- il potenziamento della dotazione complessiva di aree destinate alle funzioni termali e ad esse connesse, con mantenimento della possibilità di accesso/fruizione pubblica delle stesse.
- la valutazione degli effetti indotti sulla risorsa termale, sia in termini di tutela quantitativa e qualitativa, che di fruibilità pubblica e collettiva.

Tale Piano o programma avrà valore di riferimento strategico sulla base del quale i soggetti interessati potranno presentare proposte di Piano Attuativo convenzionato, anche articolate in comparti funzionali, all'interno di un quadro programmatorio unitario rivolto alla valorizzazione complessiva del settore termale-alberghiero; il dimensionamento delle funzioni ricettive all'interno delle aree termali non potrà comunque superare il 20% della potenzialità complessiva di rigenerazione individuata dal P.S. (stimata in circa 20.500 mq), da attuare attraverso strumenti di rigenerazione/perequazione urbanistica.

Le proposte di Piano Attuativo potranno comunque prevedere anche la riqualificazione/rigenerazione di aree attualmente esterne al comparto termale, per le quali si fa riferimento al dimensionamento complessivo dell'UTOE.

Qualora l'intervento preveda anche altre funzioni e/o destinazioni ricomprese nel dimensionamento generale di Piano, dovrà essere verificata la compatibilità rispetto a quest'ultimo.

10 Sostenibilità delle trasformazioni in relazione alle dotazioni di standard e servizi

10.1 Il Piano Strutturale prevede un incremento demografico potenziale derivante dall'attuazione delle politiche di recupero e rigenerazione urbana proiettate in un orizzonte temporale almeno decennale e dimensionate sulla base delle considerazioni di cui paragrafi precedenti, così quantificato:

<i>recupero abitativo diffuso:</i>	<i>500 abitanti</i>
<i>rigenerazione e rinnovo urbano:</i>	<i>1900 abitanti</i>
<i>recupero abitativo nel territorio rurale:</i>	<i>100 abitanti</i>

TOTALE: 2500 nuovi abitanti

**Per un totale di 7322 (abitanti attuali) + 2500 (abitanti di previsione) = 9.822 abitanti,
arrotondato in 10.000 abitanti**

10.2 Il Piano Strutturale conferma la capacità ricettiva nella sua attuale consistenza, con eventuale ridimensionamento finalizzata ad un miglioramento selettivo dell'offerta, ipotizzando, in prospettiva, un attestamento della capacità ricettiva comunale nell'ordine dei **10.000 posti letto**. La sostenibilità di tale orizzonte rispetto all'attuale dotazione di standard e servizi è verificabile attraverso la lettura della dotazione di standard procapite (55,5 mq/ab), che garantirebbe, anche di fronte ad una popolazione complessiva di 20.000 utenti (10.000 residenti più 10.000 turisti) un livello di standard intorno ai **20,7 mq/ab**.

10.3 Obiettivo di Piano è il mantenimento di un livello di standard almeno pari a 30 mq/ab, per complessivi ulteriori **185.000 mq** di standard e servizi pubblici.

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME - NORME

Riepilogo Dimensionamento del Piano Strutturale						
Tipologie di intervento ed ambito di localizzazione	Residenza	Turistico ricettivo	Commerciale (medie e grandi strutture)	Direzionale, terziario e servizi di interesse privato	Industriale e artigianale	Attività agricole e connesse
Interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso (UTOE)	16.600 mq 500 ab.					
Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)*	< 62.000 mq 1900 ab.	< 20.500 mq	> 41.000 mq			
Totale potenzialità rigenerazione urbana (UTOE)	103.000 mq					
Dimensionamento residuo di PRG (UTOE)					15.000 mq	
Nuovi servizi collegati alle polarità di cui all'art. 14 co. 9.3**				19.000 mq		
Interventi di recupero del patrimonio diffuso (territorio rurale)	3.300 mq 100 ab.					***
TOTALE ABITANTI	2.500 ab.					

* 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)

** Per le funzioni di interesse pubblico e/o collettivo il Piano Strutturale individua parametri minimi di riferimento collegati ad obiettivi prestazionali, il cui dimensionamento effettivo dovrà essere definito in sede di pianificazione attuativa.

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

Art. 15 – Tutela idrogeologica del territorio

1. Disposizioni per la Protezione degli acquiferi

Il P.T.C.P. persegue, al fine della tutela degli acquiferi, tre obiettivi complementari:

- tutelare gli acquiferi strategici che racchiudono risorse idropotabili fondamentali;
- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale.

Nelle *aree sensibili* individuate nella Tav. G6.1 del P.S., in coerenza con la disciplina tecnica del vigente PTCP, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

Nelle aree di ricarica della falda:

-sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;

-gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;

-devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;

-nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme PTCP estrinsecate nei successivi articoli;

-nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 dalla quale all'art. 57, punto 7;

Nelle aree individuate nella Tav. G6.1 – Carta delle aree sensibili, valgono le seguenti disposizioni:

AREE SENSIBILI DI CLASSE 1 –VINCOLO ELEVATO

- a) Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella Tav. G6.1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo- ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi. In particolare le aree sensibili di classe 1 sono aree in cui la risorsa idrica è esposta o presenta un basso grado di protezione in quanto sono aree di affioramento di terreni litoidi molto fratturati, ed aree interessate da acquiferi in materiali carbonatici a carsismo sviluppato

- b)** Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
- la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;
 - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di oleodotti
 - l'utilizzo di concimi chimici e fitofarmaci
- c)** Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06.
- Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
- d)** Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
- Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.
- e)** Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- f)** Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.
- g)** Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
- h)** Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
- i)** Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di

appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 del vigente PTCP) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

- j)** In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.
- k)** Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto); mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
- l)** In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
- Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
- Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
- m)** Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.
- n)** Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle norme del vigente PTCP.
- o)** Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

AREE SENSIBILI DI CLASSE 2 –VINCOLO MEDIO

- a) Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. G6.1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
- b) I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
- c) Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
- d) Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
- e) Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- f) Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.
- g) In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
- h) Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2 del vigente PTCP .
- i) Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo–Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
- j) Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
- k) La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 del vigente PTCP), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.

- l)** In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 - m)** Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
 - n)** In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
 - incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
 - o)** Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 - p)** Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 del vigente PTCP.
 - q)** Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".
- 2.** Per le "Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale" valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme.

Art. 16 – Misure di salvaguardia

1. Per il perseguimento degli obiettivi del presente Piano ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi allo Statuto del territorio, si attivano le seguenti salvaguardie, efficaci sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque, per il periodo stabilito all'art. 53 comma 2 lettera h della L.R. 1/05.
2. Per le Invarianti Strutturali di cui all'art. 11 delle presenti Norme valgono le relative disposizioni.
3. Nel periodo che intercorre tra l'adozione del P.S. e l'approvazione del R.U. sono oggetto di salvaguardia i seguenti interventi:
 - Interventi di nuova edificazione residenziale subordinati a Piano di Lottizzazione.
 - Interventi di realizzazione della viabilità di progetto prevista dal vigente PRG, fatta eccezione per interventi di adeguamento e/o ampliamento di viabilità già esistenti.
 - Interventi previsti nelle zone F6b e F6c di cui all'art. 69 del vigente PRG.

Sono fatti salvi i Piani Attuativi previsti dal vigente PRG, interessati da convenzioni in atto alla data di adozione del Piano Strutturale, per i quali si fa riferimento alla disciplina stabilita in dette convenzioni, che rimane efficace per il periodo di validità dell'atto convenzionale.
4. Gli Interventi subordinati a Piano Attuativo e/o concessione convenzionata che comportino ampliamento, ristrutturazione urbanistica e/o riconversione funzionale di complessi esistenti, anche attraverso demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per gli interventi di cui ai successivi punti 5 e 6 e per i PAPMAA con valore di piano attuativo, dovranno essere attuati unicamente attraverso le procedure di cui al successivo comma 11, previa effettuazione di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10 e succ. mod.
5. Gli interventi di cui agli artt. 43 e 44 delle NTA del vigente PRG nonché quelli previsti dalla Variante per la riqualificazione dell'offerta turistico –alberghiera approvata con Delibera di C.C. n. 16/2007 che comportino ampliamenti e/o demolizioni ed accorpamenti volumetrici sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. Gli interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica dovranno essere finalizzati alla riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio; ogni intervento, anche di carattere conservativo, dovrà garantire l'adeguamento strutturale e sismico dell'organismo edilizio; le nuove unità immobiliari dovranno garantire il requisito di Classe "B" ai sensi del D. Lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e succ. modifiche e int. nonché il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'organismo edilizio secondo quanto previsto dalle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile. E' inoltre prescritto l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per una potenza non inferiore a 1 kw. Eventuali deroghe potranno essere consentite attraverso delibera di C.C. esclusivamente in caso di motivata e documentata impossibilità tecnica, da esplicitare adeguatamente negli elaborati di PdR.
 - b. Gli interventi proposti dovranno essere sottoposti a parere preventivo delle Commissioni comunali competenti, che ne valuteranno la compatibilità urbanistica e paesaggistica con il contesto.

6. Gli interventi sulle strutture ricettive di cui all'art. 98 del vigente PRG sono attuabili nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- a) Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente previa approvazione di un Piano di Recupero che preveda interventi rivolti alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano esistente. Tutti gli interventi che comportino la riconversione funzionale di strutture ricettive, ad esclusione delle attività di interesse generale, sono assimilati, anche in assenza di opere, alla ristrutturazione urbanistica, in quanto determinano una modifica del carico insediativo. Gli oneri e i contributi previsti dalla legislazione vigente verranno comunque applicati in funzione delle categorie di intervento edilizio effettivamente attivate. Per gli edifici ricettivi segnalati "di interesse tipologico" all'interno delle Schede di Quadro Conoscitivo allegate al presente P.S., gli interventi di riconversione e riqualificazione e funzionale dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici e formali che connotano l'organismo edilizio e gli conferiscono valore storico-testimoniale.
 - b) Il Piano di Recupero dovrà definire l'estensione del comparto di intervento, il nuovo assetto planivolumetrico dell'area, l'entità e l'ubicazione degli standard urbanistici, il dimensionamento delle unità immobiliari, gli interventi di riqualificazione sia funzionale che formale dell'edificio, con indicazione dei materiali e delle soluzioni adottate. Quando non diversamente evidenziata, la zona di recupero coincide con la struttura ricettiva e le sue pertinenze. Il Piano di Recupero dovrà essere soggetto a procedura di valutazione in coerenza con quanto previsto dalla legislazione regionale vigente (VAS). La valutazione dovrà tenere conto delle coerenze con gli obiettivi, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni del Piano Strutturale adottato. In relazione al loro ruolo di riqualificazione del tessuto urbano esistente, gli interventi previsti dai Piani di Recupero sono sottoposti a parere preventivo della Commissioni comunali competenti, che ne valuteranno la compatibilità urbanistica e paesaggistica con il contesto.
 - c) In particolare, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - I. Dovrà essere garantita la dotazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 in relazione alle funzioni ammesse; sono comprese nella destinazione residenziale anche gli interventi di *co-housing* e *social housing*; tali aree dovranno essere integralmente reperite all'interno del comparto urbanistico di recupero, salvo diversa deliberazione del C.C., che potrà individuare anche aree ad esso funzionalmente collegate.
 - II. L'ubicazione e l'articolazione degli spazi a standard dovrà contribuire alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano in cui il comparto è inserito.
 - III. Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati previsti dall'art. 17 della vigente NTA, salvo maggiori dotazioni richieste dall'evoluzione del quadro normativo nazionale e regionale in relazione alle destinazioni previste.
 - IV. Dovrà essere garantita la realizzazione di adeguati spazi a verde, comunque in misura non inferiore al 25% del comparto di recupero.
 - V. Le superfici delle singole unità residenziali dovranno avere una Superficie Utile Lorda non inferiore a 80 mq; qualora articolate in più vani, essere costituite da almeno un vano abitabile di superficie utile non inferiore a 16 mq (maggiorati a 20 mq se comprensiva di angolo cottura) e da una camera doppia di superficie non inferiore a 14 mq.
 - d) Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni di cui al precedente punto 5.

7. Gli interventi previsti nelle zone F8a (golf) e F8b (centro ippico) di cui agli artt. 72 e 73 del PRG sono attuabili previa approvazione di Piano Attuativo convenzionato corredato di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10 e succ. mod. La valutazione dovrà tenere conto delle coerenze con gli obiettivi, gli indirizzi e le eventuali prescrizioni del Piano Strutturale adottato. In relazione alla loro particolare ubicazione e caratteristiche, i Piani Attuativi sono sottoposti a parere preventivo della Commissione Paesaggistica comunale, che ne valuterà la compatibilità urbanistica e paesaggistica con il contesto.
8. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 e 7 dovranno evidenziare il rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale di cui all'art. 14 delle presenti Norme, attraverso appositi atti di monitoraggio redatti dagli Uffici comunali competenti.
9. La realizzazione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge, di cui all'art. 51 delle NTA del vigente PRG, è ammessa nelle zone agricole non interessate da Invarianti Strutturali.
10. Sono fatti salvi gli interventi previsti dalle varianti al PRG adottate con Del. C.C. n. 77 e n. 78 del 29.10.2012 relative ad "Aree di ristrutturazione R2 e R3" di cui all'art. 86 delle NTA vigenti.
11. Dopo l'approvazione del Piano Strutturale e subordinatamente alla verifica di coerenza con gli obiettivi e la disciplina di P.S., le salvaguardie di cui al presente articolo possono essere motivatamente superate attraverso gli atti comunali di ricognizione di cui all'art. 74 *quinquies* e seguenti della L.R. n. 1/05 (interventi di rigenerazione urbana), in quanto tali atti costituiscono integrazione degli atti di governo del territorio, fermo restando le procedure di valutazione ove previste.
12. Al fine di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione del tessuto esistente, l'Amministrazione Comunale potrà procedere, attraverso specifiche varianti al PRG vigente, ad una sperimentazione identificando i comparti di rigenerazione, nonché il processo di perequazione connesso anche agli eventuali trasferimenti di volume.
Tale processo, anche anticipativo del RU, potrà essere attuato per parti, con specifico riferimento ad ambiti particolarmente significativi e strategici per la loro localizzazione o funzione, per i quali, limitatamente a questa fase transitoria, potranno anche essere eccezionalmente previste volumetrie in rigenerazione non strettamente compensative, purchè sia ben evidenziata la ricaduta qualitativa sul carattere dell'ambiente urbano e della dotazione degli standard. Gli interventi dovranno perseguire la qualità architettonica, anche sotto l'aspetto del risparmio energetico ed ambientale.