



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

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

Approvazione
Febbraio 2017

Sindaco

Andrea Marchetti

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati
M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

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

Arch. Anna Maria Ottaviani

Collaboratori:

Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés

Collaboratori:

Dott. Geol. Enrico Giomarelli
Dott. Alessandro Ciali

*Garante dell'Informazione
e partecipazione*

Arch. Nadia Ciccarella

Valutazione Ambientale Strategica

Paesaggio - Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Economia Territoriale

Prof. Nicola Bellini

*Addetto alla comunicazione
del Garante*

Dott.ssa Patrizia Mari

Collaboratori:

Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi
Eleonora Iacoponi

Diritto Amministrativo

Prof. Avv. Paolo Carrozza

INDICE

A Polarità pubbliche

1. Parco dello Sport p.1
2. Terminal p.11
3. Scuola Alberghiera p.18
4. Area camper p.23

B Comparti Termali

1. Acqua Santa e Parco Fucoli p.29
2. Sillene p.38
3. Sant'Elena p.46

C Piani di Recupero

1. Antico ospedale Croce Verde in centro storico p.56
2. Il Monastero in centro storico p.61
3. Pdr via della Vittoria p.66
4. Pdr loc. Castagnolo p.71
5. Pdr strada delle Volpaie p.78
6. Pdr loc. Campo Contile p.83
7. Pdr strada dei Vigliani 1 p.88
8. Pdr strada dei Vigliani 2 p.94
9. Pdr Strada Cavine e Valli p.100

D Comparti di Rigenerazione urbana

1. Ospedale via Vesuvio p.105
2. Area Fiat p.112
3. Telecom p.117
4. Porta Rinascente p.121
5. Villa Ramella p.125
6. Albergo Moderno p.129

E Comparti di riqualificazione urbana

1. Ex Sip p.135
2. E2 – Bar Le Fonti p.139

F Ambiti perequativi di trasformazione

1. Pereta p.145
2. Via della Vittoria¹ p.153
3. Via Monti² p.159

G Comparti a destinazione produttiva

1. Ex Cava Gessi p.165

P Parcheggio pubblico

1. Porta San Giovanni³
2. Madonna della Rosa⁴ p.169
3. Della Valle p.173
4. Della Pineta p.178

¹ comparto da riadottare

² comparto da riadottare

³ stralciato a seguito della Conferenza Paesaggistica ai sensi art.21 PI-PPR

⁴ comparto da riadottare

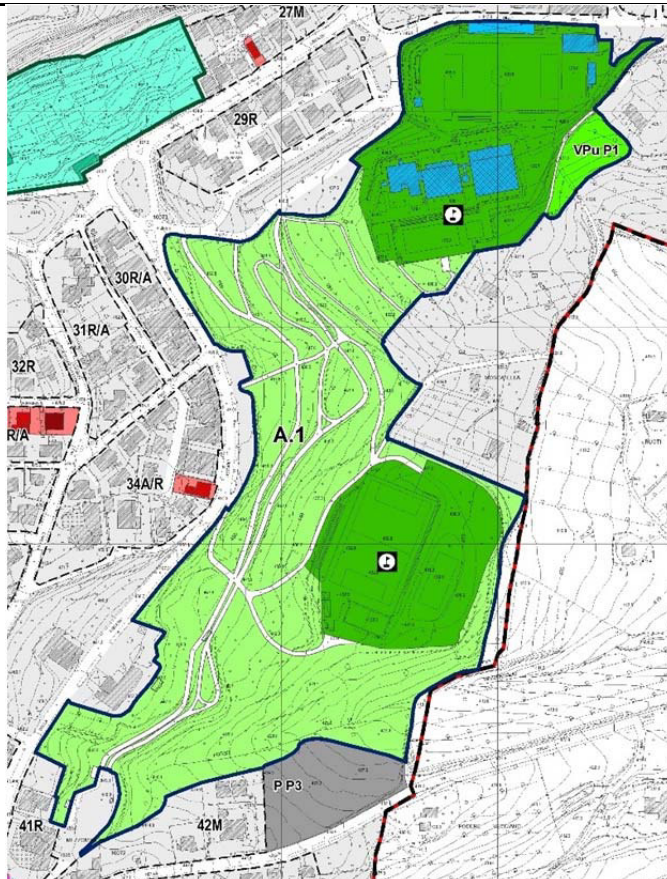
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.1– Parco dello Sport

Estratto cartografico del P.O.



Obiettivi

Il tema dello sport è considerato componente strategica per la “valorizzazione e la 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” (da Piano Strutturale). In tal senso è di fondamentale importanza creare un circuito virtuoso che leghi lo sport non solo all’agonismo, ma soprattutto al benessere, alla salute, al turismo di carattere sportivo, ed anche ricreativo e di svago.

Gli obiettivi sono:

- Il potenziamento degli impianti esistenti in modo da realizzare una polarità sportiva qualificata per accogliere manifestazioni di livello nazionale e internazionale.
- Il rilancio dell'offerta sportiva di Chianciano Terme, con creazione di un polo di riferimento a livello nazionale ed internazionale in grado di accogliere un target di manifestazioni più elevato sia numericamente, che qualitativamente rispetto all'attuale utenza;
- La programmazione di impianti a carattere ludico, ricreativo e sportivo quale elemento strategico di promozione dell’attrattività del territorio.
- La realizzazione di un sistema di verde e servizi quale connessione tra le diverse funzioni ed il centro urbano.

	<p>Risultati attesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la creazione di un indotto positivo in grado di incentivare la riqualificazione del tessuto ricettivo e commerciale locale, attraverso l'aumento qualitativo e quantitativo dell'offerta locale; - la creazione di positive sinergie con le attività specialistiche e di ricerca connesse con il termalismo e la salute; - il miglioramento dell'immagine urbana e del brand territoriale, anche attraverso l'inserimento nel circuito nazionale delle destinazioni sportive di eccellenza; - la valorizzazione delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra la struttura urbana ed il sistema dei parchi a valle.
Intervento soggetto a	Progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata (PUC) anche realizzabile per subcomparti funzionali in coerenza con lo Schema Direttore allegato
Funzioni ammesse	Impianti sportivi per le molteplici discipline sportive e servizi complementari: Palazzetto sport, piscina coperta, palestra attività di servizio e complementari (bar-ristoro, magazzini etc), attività ludico-ricreative. Per il subcomparto A1.3 è ammessa la realizzazione di alloggio custode
Interventi ammessi	Ristrutturazione degli impianti e degli edifici esistenti, ampliamenti di strutture esistenti, sostituzione e nuova edificazione.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968) -Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.f), Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°3 Impianti Sportivi (Art.11, co.4.2.2, lett.c)
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	165526 mq Sup. cop. esistente: 5254 mq Volume esistente: 31541 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Mq 4.500 sul in ampliamento delle superfici esistenti e nel rispetto dell'altezza massima delle strutture esistenti (A1.1, A1.2) Mq 1000 mq sul nuova costruzione nel sub comparto A1.3 per servizi ristoro, funzioni ludico ricreative; H max fino a raggiungere la quota strada di Viale della Libertà (A.1.3). All'interno del suddetto dimensionamento è ammessa la realizzazione di alloggio guardiani di SUL max 60mq inserito organicamente nella nuova struttura edilizia
Standard Urbanistici	Verde e parcheggi non inferiori a un terzo del comparto e comunque commisurati alle potenzialità di utilizzo degli impianti. Dovranno essere previste dotazioni di parcheggi adeguatamente dimensionate in relazione alle diverse funzioni, favorendone l'accessibilità. Per quanto riguarda il sub comparto A1.3, l'intervento è subordinato, oltre che alla realizzazione dei necessari parcheggi privati e di relazione, alla realizzazione di parcheggio pubblico della superficie di 2000 mq in contiguità ai parcheggi pubblici esistenti lungo viale della Libertà, nella posizione indicata dallo Schema Direttore allegato.
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione,

	<p>orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>Sono favoriti gli interventi di adeguamento, 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 progetto complessivo.</p> <p>Le soluzioni architettoniche dovranno risultare leggere, organiche e connesse visivamente e funzionalmente con il parco.</p> <p>La previsione dovrà inoltre essere supportata da una valutazione paesaggistica preliminare alla soluzione architettonica delle superfici in ampliamento; in tal senso l'intervento si dovrà configurare in continuità formale e funzionale con la struttura esistente.</p> <p>Dal punto di vista percettivo dovrà essere semplice e lineare, lasciando le visuali libere, introducendo tetti giardino, logge, spazi di integrazione visiva e funzionale tra interno - esterno.</p> <p>La progettazione dei singoli manufatti e/o le sistemazioni degli spazi esterni dovrà essere riferita ad un progetto generale la cui attuazione potrà avvenire in tempi distinti.</p> <p>"Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore di iniziativa pubblica finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.</p> <p>La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero (...) 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 visualità e panoramicità" (da Piano Strutturale).</p> <p>Per il sub comparto A1.3 le soluzioni progettuali dovranno essere orientate verso una struttura con andamento a gradoni allineata lungo Viale della Libertà la cui altezza sia contenuta tra la quota di tale viabilità ed il terreno sottostante, con accesso ai due livelli e realizzazione di terrazza panoramica di uso pubblico accessibile dal livello superiore. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'A.C. che preveda l'acquisizione delle aree oggetto di intervento da parte del soggetto attuatore, mediante permuta con l'amministrazione comunale di equivalenti superfici interne al comparto A1.</p> <p>All'interno del sub comparto dovranno essere reperite le superfici per parcheggi privati e di relazione previste dalla normativa vigente in funzione delle destinazioni previste. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area e la realizzazione degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione indicate nella convenzione con l' A.C. (sistemazione della viabilità di accesso, collegamento pedonale con Viale della Libertà, ecc.).</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al ciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.

- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

- Per le piscine è sconsigliato l'utilizzo di acqua dell'acquedotto pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre fonti di approvvigionamento (pozzi, acqua piovana etc).

Rifiuti

- Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.

Energia

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i.

- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;

- Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

- Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna.

- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista, le visuali da e verso il centro storico e la campagna, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico

adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto.

- Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde.
- Le soluzioni architettoniche non dovranno andare a costituire sovrapposizioni incongrue che possano emergere o interferire negativamente nella relazione nucleo storico/ territorio rurale.

Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste soluzioni in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.) atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale. Le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro/nucleo storico e le emergenze garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

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

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

Deve essere garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali panoramiche.

Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rinvencono sia i terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi, che i terreni della formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAAb) costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia.

MORFOLOGIA

Il comparto è interessato nella parte centrale dalla frana del Castagnolo Le Case classificata come frana di scivolamento o scorrimento quiescente. Nella parte restante del comparto non sono presenti problemi di carattere geomorfologico.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Da indicazioni piezometriche, ricavate da indagini geognostiche eseguite nell'area, la falda si trova tra q. -3 e q. -9. m. dal p.c.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è attraversato nella parte a Nord dal fosso dei Ruoti intubato con tubazione insufficiente a ricevere acqua per eventi alluvionali con tempi di ritorno trentennali. Nella parte Sud è attraversato dal Fosso di Mezzomiglio, per il quale dalle verifiche idrauliche emerge che la tubazione è sotto dimensionata per cui, all'imboccatura della tubazione in prossimità di Via Aldo Moro per eventi alluvionali per piene con tempi di ritorno fino a 30 anni, si ha tracimazione e di conseguenza allagamenti che andranno ad interessare le aree limitrofe al Fosso.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 nella parte centrale del comparto (corpo di frana quiescente) e media G2 nella parte Nord e Sud

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale molto elevata S3 nella parte intermedia del comparto e **media S2** nella parte Nord e Sud

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Le due aree del comparto limitrofe ai torrenti Ruoti e Mezzomiglio, ricadono in pericolosità idraulica molto elevata I4 con tempi di ritorno fino a 30 anni e ed elevata I3 con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni, le restanti aree sono a **pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)**

Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni)

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA):

Le due aree del comparto limitrofe ai torrenti Ruoti e Mezzomiglio ricadono in **P3 (pericolosità da alluvione elevata)** con tempi di ritorno fino a 30 anni ed **media P2** con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni. **PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata**

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F4 ed F3 nei tratti del comparto in prossimità dei due torrenti F.sso Ruoti e Mezzomiglio, e Fattibilità F1 e F2 nelle rimanenti parti del comparto secondo la tipologia d'intervento (vedi Abaco Classi di Fattibilità idraulica).

Fattibilità sismica F3 e geologica e F3 nella parte intermedia del comparto (vedi prescrizioni) **mentre F1 e F2** nella parte a Nord e Sud secondo la tipologia d'intervento (vedi Abaco Classi di Fattibilità Geologica e Sismica).

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

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

PRESCRIZIONI

1. Nel tratto di comparto a **pericolosità sismica e geologica S3 e G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto, da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui

cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

2. Nel tratto di comparto a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
3. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali (**I4**) **la fattibilità idraulica è F4** per cui sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 21/12. (**vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità**) e ogni previsione diversa da quelli di cui sopra è attuabile solo a condizione che venga predisposto, già in questa fase, specifico progetto di messa in sicurezza di tipo strutturale sul corso d'acqua interessato ed opere per la messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
4. Per le aree in **pericolosità I3** possono essere realizzati **parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq** realizzati senza compensazione di volumi sottratti all'esondazione e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno due centennali e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.
5. **Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)**
Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI) anche per i tratti intubati.
6. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al **PGRA** una parte dell'area del comparto rientra in **P3 (pericolosità da alluvione elevata)** per cui qualsiasi intervento è condizionato da quanto previsto agli art. 7 e 8 della SEZ.I CAPO II della Disciplina di Piano adottata in data 17/12/2015 (vedi anche Art. 5-1-2, Art. 5-1-2-1, Art 5-1-2-2, Art 5-1-2-3, della Relazione di Fattibilità.)
7. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento **esondativo con tempi di ritorno duecentennali (I3)** sono consentiti gli interventi di cui al punto 3.2.2.2 della 53R riportati anche agli art. 4-1-4, 4-1-5 e 4-1-6, 4-1-7 e 4-1-8 della relazione di fattibilità.
8. Nelle aree di comparto a **pericolosità idraulica P2**, per le finalità di

cui all'art. 1 della disciplina del PGRA, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, come riportato negli Art. 9 e 10 e negli art. 5-1-2-3 e 5-1-2-4 della Relazione di fattibilità

9. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P2.
10. **Al fine di superare le prescrizioni sopra indicate si dovranno rifare i tratti intubati dei due fossi con adeguate tubazioni da dimensionare a seguito di uno specifico studio idraulico e comunque ai sensi dell'art. 1 comma 2-3-4 della L.R. 21/12.**
11. In assenza dei progetti di messa in sicurezza previsti già in sede di Piano Operativo dal DPGR 53/R/2011, si dovranno destinare **unicamente a verde non attrezzato le aree**, non già edificate, per le quali la presenza di una **pericolosità molto elevata (sia essa legata a problematiche di tipo, geologico o sismico)** comporta una **classe di fattibilità limitata (F4)**.
12. **L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;**

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

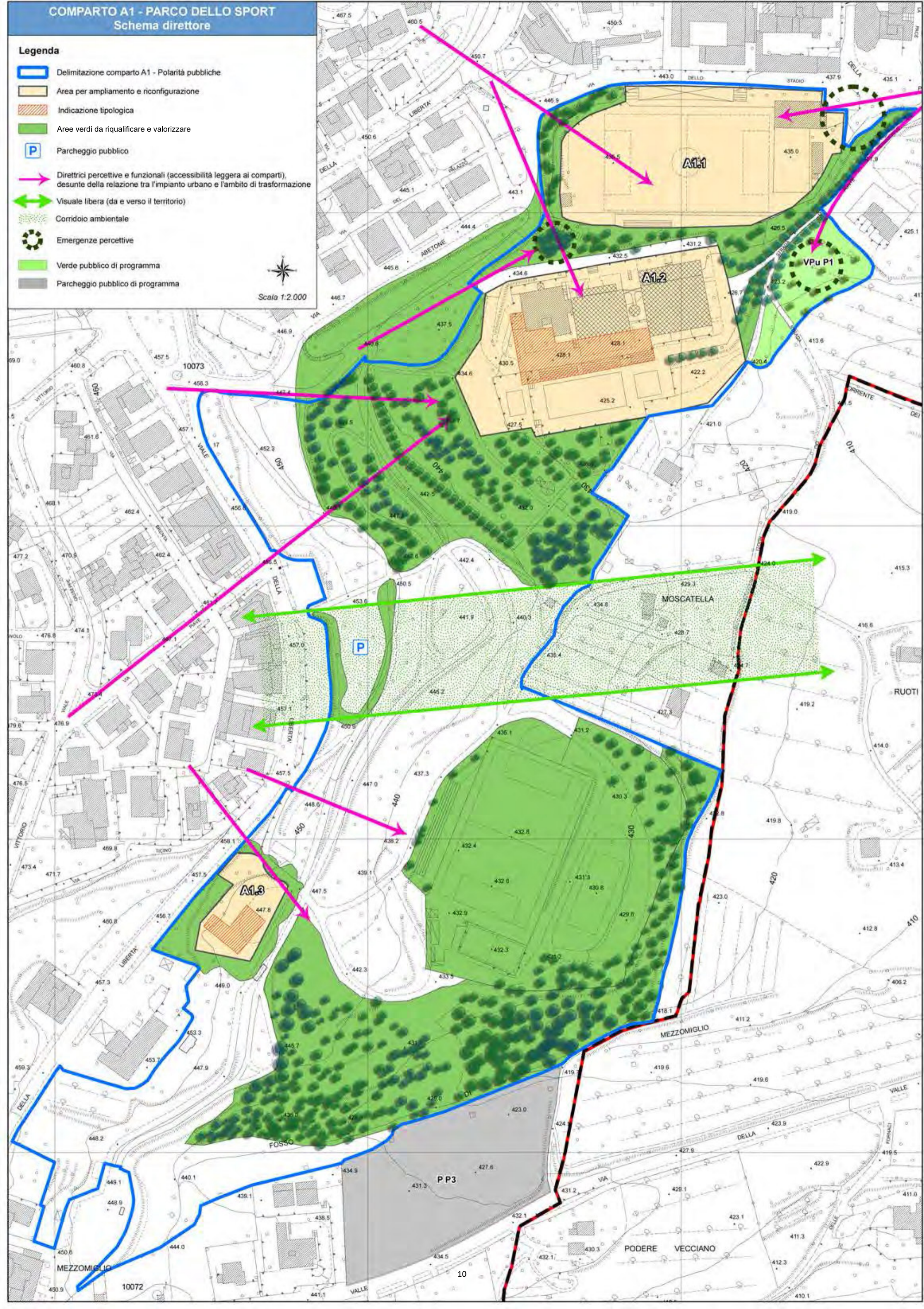


COMPARTO A1 - PARCO DELLO SPORT
Schema direttore

Legenda

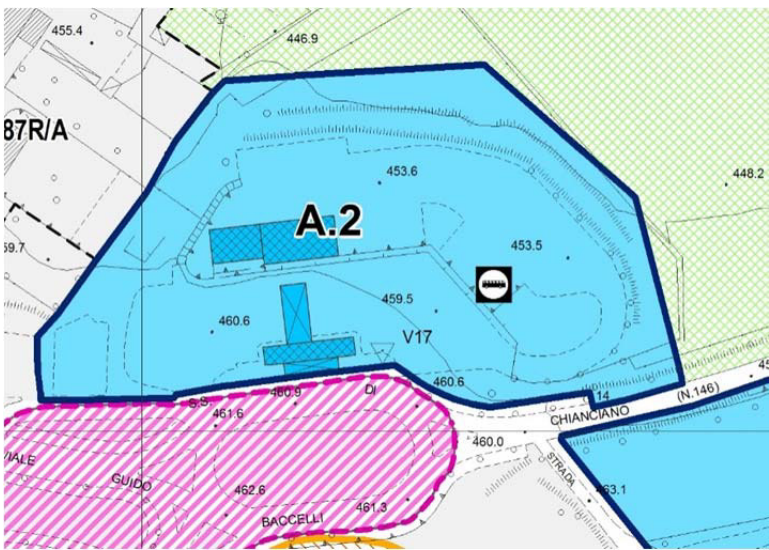
-  Delimitazione comparto A1 - Polarità pubbliche
-  Area per ampliamento e riconfigurazione
-  Indicazione tipologica
-  Aree verdi da riqualificare e valorizzare
-  Parcheggio pubblico
-  Direttrici percettive e funzionali (accessibilità leggera ai comparti), desunte della relazione tra l'impianto urbano e l'ambito di trasformazione
-  Visuale libera (da e verso il territorio)
-  Corridoio ambientale
-  Emergenze percettive
-  Verde pubblico di programma
-  Parcheggio pubblico di programma

Scala 1:2.000



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.2– Terminal	
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	<p>L'obiettivo è la realizzazione di un terminal turistico che svolga un ruolo di accoglienza/informazione ai servizi ed alle specificità del territorio.</p> <p>All'interno del comparto verranno programmate soluzioni alternative per i sistemi diversificati di mobilità individuale e di collettiva. Il Piano Strutturale prevede che il livello e l'offerta di accessibilità siano differenziati per consentire lo sviluppo di un equilibrato sistema di mobilità, con particolare riferimento alla domanda occasionale e/o turistica (minibus turistici elettrici, bici assistite, <i>carsharing</i>).</p> <p>In tal senso, il terminal potrà agire da nodo di interfaccia con la rete del trasporto pubblico ed i vari sistemi di infomobilità, concorrendo in modo significativo ad attuare pratiche di mobilità sostenibile e capaci di coniugare il rapido accesso ai servizi con la godibilità dell'ambiente urbano.</p> <p>I risultati attesi dell'intervento sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità urbana con diminuzione dei mezzi e degli impatti urbanistici ed ambientali nei momenti di picco dei flussi turistici; - miglioramento della mobilità legata ai flussi turistici nelle loro diverse modalità di accesso/spostamento con conseguente razionalizzazione del trasporto pubblico.
Intervento soggetto a	Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Privato Unitario Convenzionato
Funzioni ammesse	Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi, residenza custode, parcheggio/sosta
Interventi ammessi	Riqualificazione e Ristrutturazione dei volumi esistenti; Ampliamento e Nuova Costruzione
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale	13871 mq
Consistenza patrimonio edilizio	Sup. cop. esistente: 741 mq

esistente	Volume esistente: 4013 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	750 mq di cui: 700mq Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi 50 mq residenza custode Hmax: 4m (1piano)
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	<p>Per la sua posizione ed estensione, tale infrastruttura è potenzialmente idonea come “Porta Urbana/Terminal turistico”, con funzione di controllo ed accoglienza degli accessi cittadini e nodo scambiatore delle diverse modalità di trasporto urbano.</p> <p>La progettazione della nuova Porta Urbana/Terminal turistico dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità e mobilità urbana, da programmare attraverso specifici atti e provvedimenti di settore.</p> <p>Oltre alla funzioni strettamente connesse con la mobilità e la sosta, la porta dovrà assumere un ruolo simbolico di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista. Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l’assetto complessivo dell’area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà risultare dialogare con il contesto paesaggistico circostante attraverso un’articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, in particolare risultare permeabile rispetto all’affaccio verso il nucleo storico e le aree rurali interagenti.</p> <p>Il progetto del verde rivestirà un ruolo fondamentale nella valorizzazione del ruolo di Porta urbana, enfatizzando il senso di accoglienza per chi arriva, attraverso sistemazioni rigogliose e dotate di fioriture evidenti. Contemporaneamente il verde avrà un significato di integrazione della componente tecnologica del terminal, che deve risultare immediatamente percepibile ed a sua volta accogliente. L’impatto delle superfici pavimentate dovrà essere mitigato con un uso opportuno di materiali permeabili, molto integrati con spazi verdi e in colori naturali.</p> <p>In tal senso, particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle caratteristiche architettoniche e funzionali delle strutture e degli spazi ineditati del nuovo complesso, che dovranno svolgere un ruolo di qualificazione e presentazione dell'immagine urbana in coerenza con i caratteri del contesto paesaggistico.</p> <p>Nella progettazione della sistemazione a verde del contesto si dovranno ricomprendere gli assi viari, la rotatoria ed il verde all’intorno, privilegiando un’immagine di forte suggestione anche quale richiamo della qualità del centro termale.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l’impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l’installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali

potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.

- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Rifiuti

- Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.

Energia

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;
- Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
- Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili.

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna.
- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore.

L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da percepire lo skyline dell'insediamento storico.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il territorio rurale e con il tessuto insediativo (porticati, pilotis, ampie zone vetrate, ecc.).

Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto. Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste soluzioni atte a qualificare l'immagine urbana ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).

- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna. Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rinvengono al di sotto di una coltre superficiale di riporto di qualche metro terreni della formazione di Lucciola Bella (FAA) costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi.

MORFOLOGIA

L'area non presenta particolari problemi di carattere geomorfologico, ma trovandosi su di un versante collinare con pendenze dell'ordine di circa 10° e la presenza del terreno di riporto nel PS è stata attribuita una pericolosità geologica G3

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Non è presente alcuna falda in quanto al di sotto del terreno di riporto è presente la formazione argillosa impermeabile

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 (coltre superficiale di terreno riporto e versante con pendenze di circa 10°.)

PERICOLOSITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura.
2. **L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;**




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




Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



A2 - TERMINAL SCAMBIATORE / PORTA URBANA - Schema direttore

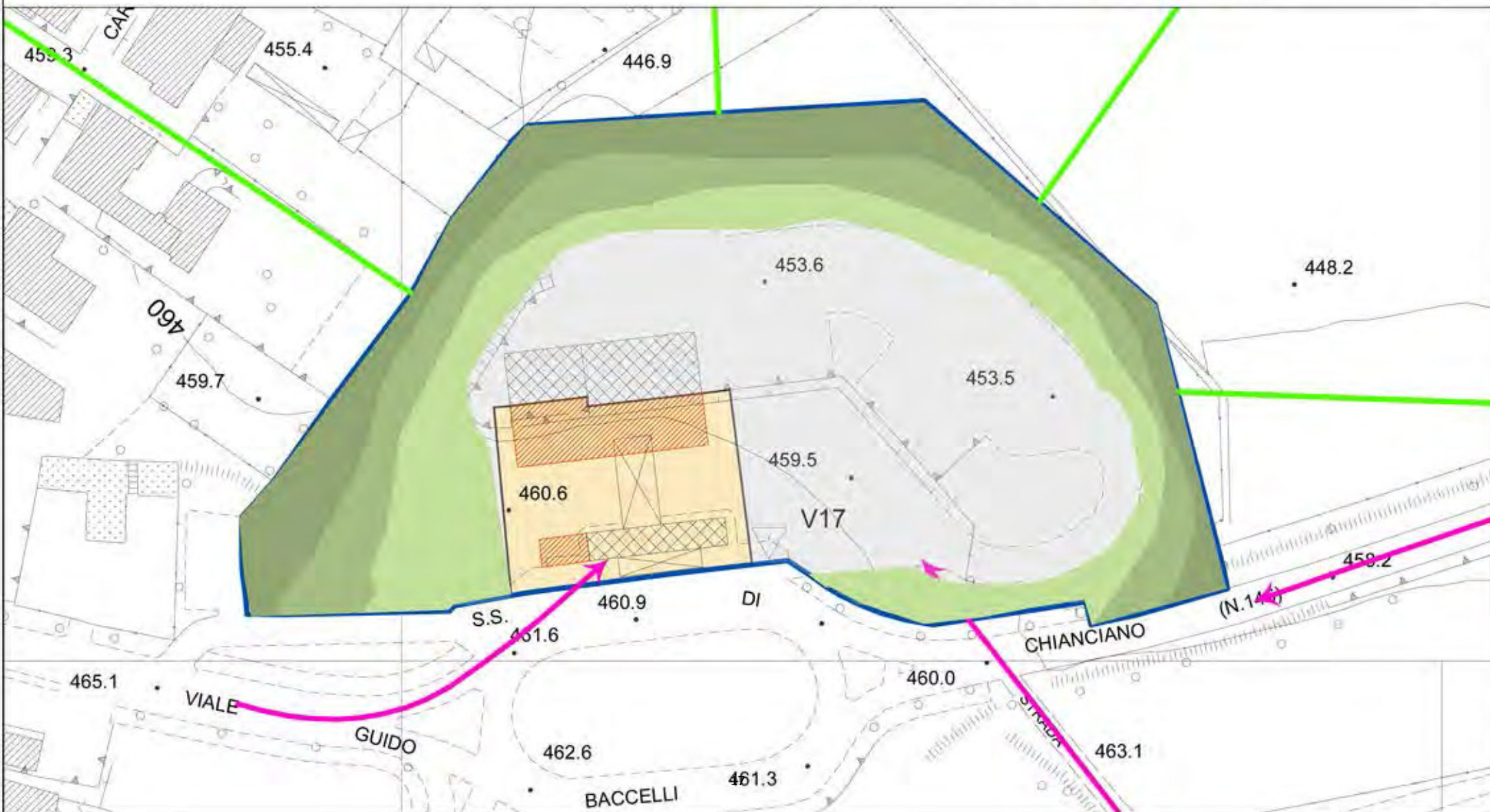
Legenda

-  Delimitazione comparto A2 - Comparti di polarità pubbliche o di pubblico interesse
-  Area per ampliamento e riconfigurazione
-  Indicazione tipologica

-  Area verde di progetto da realizzarsi con piante di altezza scalare su tre livelli
-  Visuale libera (da e verso il centro storico ed il territorio)
-  Direttrici percettive e funzionali (accessibilità leggera ai comparti), desunte della relazione tra l'impianto urbano e l'ambito di trasformazione



1:1.000

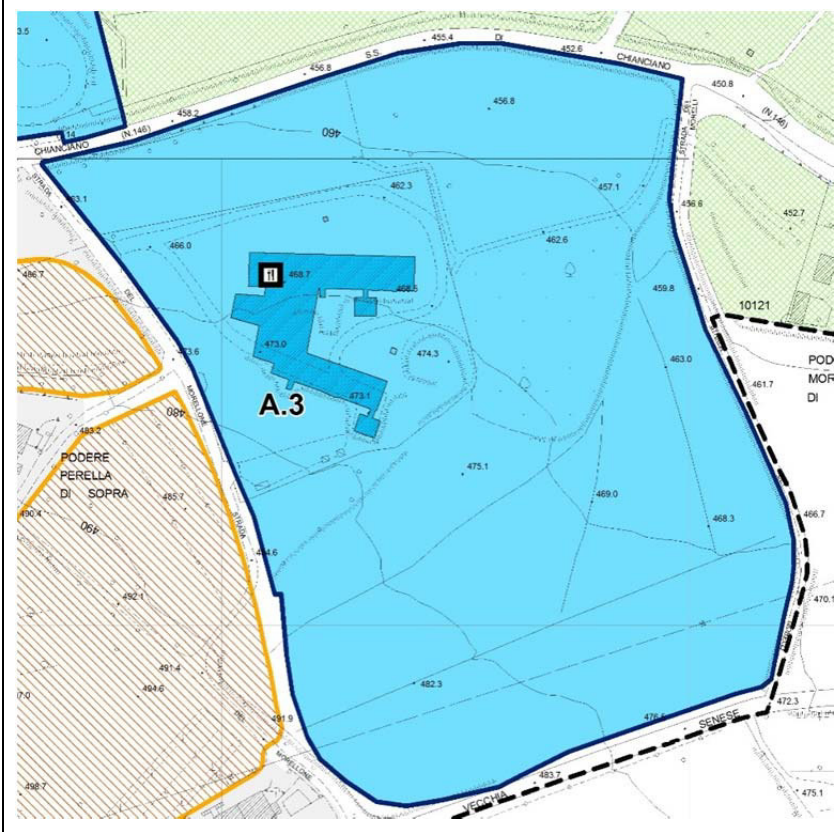


COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.3– Scuola Alberghiera

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Il Piano Strutturale individua la Scuola Alberghiera come polarità esistente da valorizzare, in coerenza con gli obiettivi strategici di investimento sulle risorse umane richiesti per la riqualificazione complessiva dell'offerta termale e turistica. Costituisce quindi obiettivo da perseguire lo sviluppo di un polo di formazione rivolto ai settori dell'accoglienza e del benessere in senso lato (dalla salute, alla gastronomia, allo sport, all'educazione alimentare, ecc) che possa formare le professionalità necessarie per supportare e promuovere le politiche di riqualificazione economica, urbana e sociale.</p> <p>In tal senso sono da promuovere partnership e collaborazioni con Università e Centri di formazione specialistica, anche in ambito internazionale.</p> <p>I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - formazione di personale qualificato per competere sul mercato turistico nazionale ed internazionale, quali risorsa strategica per l'acquisizione di capacità competitiva da parte delle imprese locali; - creazione di migliore offerta in termini di qualità rispetto a settori quali: alimentazione/salute; alimentazione/didattica; alimentazione/sport; etc - prospettive occupazionali capaci di attrarre popolazione residente.
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi complementari, palestra, convitto</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione</p>

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Non ci sono vincoli presenti
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Area a connotazione storico-archeologica e paesaggistica (Art. 11, co. 4.2.1 lett. b) Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 13, co. 14)
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	66688 mq Sup.cop. esistente: 2650 mq Volume esistente: 30.000 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	2100mq in ampliamento delle strutture esistenti H max non superiore a quella delle strutture esistenti
Standard Urbanistici	Parcheggi commisurati rispetto alle potenzialità di utilizzo della struttura
Orientamenti per la progettazione	La realizzazione del nuovo polo di formazione per il settore turistico alberghiero dovrà preferibilmente essere attuata mediante ampliamenti organici e funzionali del complesso scolastico esistente, prevedendo gli spazi e le infrastrutture necessarie per la configurazione di un vero e proprio "campus" di alta specializzazione nel settore dell'accoglienza turistica e dei settori ad essa connessi. Ai necessari requisiti funzionali ed organizzativi dovrà corrispondere anche un'organizzazione spaziale ed un inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi capace di configurare il campus come luogo di eccellenza e biglietto da visita della città e del territorio. In tal senso dovranno essere previsti interventi progettuali capaci di coniugare linguaggi architettonici di qualità ed un rigoroso rispetto del contesto paesaggistico. Tali orientamenti dovranno essere rispettati anche nel progetto della palestra, nonché nelle soluzioni degli spazi esterni, compresi i parcheggi, attraverso piantumazioni e sistemazioni a verde.
Condizioni alla trasformazione	Ambiente: <i>Acqua</i> <ul style="list-style-type: none"> Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Rifiuti <ul style="list-style-type: none"> Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. Energia <ul style="list-style-type: none"> Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare: dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia

rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i. ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.
 - L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano
- Suolo e sottosuolo
- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili.

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- Il progetto di trasformazione deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna.
- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista le visuali da e verso il centro storico e la campagna, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi
- Data la connotazione di Campus della scuola, e date le modalità con cui si intende farne uso, di importanza fondamentale è la sistemazione degli spazi esterni, attraverso la realizzazione di un grande parco che dovrà prevedere aree libere alberate con tappeti erbosi calpestabili ed in parte pavimentati con materiali naturali, in forma permeabile, sia per l'uso degli studenti che per le manifestazioni/dimostrazioni che possono esservi previste.

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto.
- Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando architetture che si relazionino in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione dei volumi e la loro integrazione con il verde.
- Il sistema dei percorsi e degli spazi comuni dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo degli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi

comuni dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare il ruolo pubblico e di interesse collettivo delle funzioni previste.

le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

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

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

Nella realizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi collettivi dovranno adottate soluzioni in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, ecc.)

- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

Deve essere garantita l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali panoramiche.

Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

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

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è di 10°-12°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Durante i sondaggi eseguiti per la scuola alberghiera non è stata rinvenuta alcuna falda .

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

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

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
2. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricercae nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

NOTA

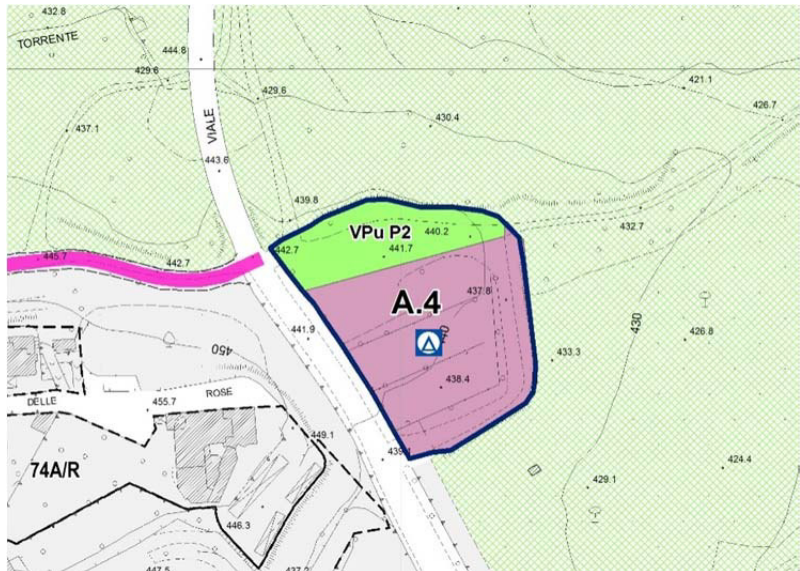
Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

A-Polarità pubbliche/di interesse pubblico

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto A.4– Area Camper

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>Valorizzazione e potenziamento del sistema di accoglienza turistica attraverso la realizzazione di area sosta camper attrezzata in grado di assumere, per la centralità della posizione e la sua connessione con il sistema degli spazi pubblici, un ruolo simbolico di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista.</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblica o Progetto Privato Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Sosta Camper, servizi complementari</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Nuova Costruzione</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>6925 mq</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>60mq SUL per servizi igienici, strutture ricreative camperisti, Info point, servizi complementari, Hmax: 3m (1piano)</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Per la sua posizione ed estensione, l'area potrà configurarsi come area camper e prevedere piazzole opportunamente schermate ed ombreggiate, implementando il verde già esistente.</p> <p>La progettazione della nuova area di sosta camper dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità e mobilità urbana.</p> <p>Oltre alle funzioni strettamente connesse con la sosta, il luogo dovrà assumere un ruolo simbolico di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista.</p> <p>Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano</p>

	<p>esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, nonché il sistema del verde con funzione di fruizione, connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>In tal senso, particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle caratteristiche architettoniche e funzionali delle strutture (servizi igienici, strutture ricreative camperisti), che dovranno essere ubicate tra l'area sosta e il verde pubblico esistente ed opportunamente schermate con il verde degli spazi inedificati, e dovranno svolgere un ruolo di qualificazione e presentazione dell'immagine urbana in coerenza con i caratteri del contesto paesaggistico.</p> <p>Nell'area a verde identificata con la sigla VPU potrà essere ubicata, opportunamente schermata ed integrata con il verde, nel rispetto dello Schema Direttore, la piattaforma di scarico per gli autocaravan.</p> <p>La parte a valle bosco potrà essere utilizzata quale verde pubblico attrezzato secondo forme di gestione concordate con l'AC.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> • devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p>Suolo e sottosuolo</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nuova viabilità pedonale e/o motorizzata dovranno essere realizzata, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. <p>Paesaggio</p> <p>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</p> <ul style="list-style-type: none"> • In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto urbano e con i caratteri rurali della campagna. • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali da e verso la città moderna e la campagna, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. <p>2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dei volumi di servizio dovrà garantire il corretto inserimento nel comparto dal punto di vista paesaggistico. • Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana. • Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, periurbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. • Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà mantenere il verde esistente, integrandolo nell'area contraddistinta con la sigla VPU in cui dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Nella realizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici dovranno adottate soluzioni in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, ecc.)

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rinvencono terreni della **formazione di Lucciola Bella (FAA)** costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi

MORFOLOGIA

Una modesta parte a Nord del comparto è interessata da fenomeni di franosità superficiale diffusa quiescente e rientrante in **pericolosità elevata (PF3)** del Pai Arno. Alla restante parte interessando un pianoro artificiale, è stata attribuita una **pericolosità geologica media G2**

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Durante la perforazione di alcuni sondaggi eseguiti nell'area non è stata intercettata alcuna falda, fatta eccezione in uno, nel quale è stata rilevata una modesta quantità d'acqua a quota di -5 m. dal p.c.

L'area **non** rientra all'interno delle **Zona di protezione delle Sorgenti del Compensorio Termale**

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 *franosità superficiale diffusa quiescente (fascia a Nord)* e **media G2 (rimanente parte.)**

PERICOLISITA' SISMICA:

locale elevata S3 *zona suscettibile di instabilità di versante per frana quiescente a Nord;* e **locale media S2** e quest'ultima ricadente nella maggior parte del comparto.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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





La ridotta parte a Nord del comparto (ricadente in parte in frana quiescente) è stata classificata in classe P.F.3 dal P.A.I. L'intervento risulta attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza, sia elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità". Tale parere andrà richiesto dal Comune all' Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro), comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro).




	<p>Per ovviare a quanto sopra, in questa fascia a pericolosità PF3 si suggerisce di adibire tale aree ad interventi che non comportino la realizzazione di manufatti.</p> <p>SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: <u>P3 pericolosità elevata</u></p> <p>FATTIBILITA' Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2-F3 e geologica F2-F3 (vedi prescrizioni.)</p> <p>ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010) L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale</p> <p>PRESCRIZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e S3 e G2 e G3 e PF3 (PAI) la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante (solo per la fascia posta a Nord del comparto, ricadente in G3) allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di <i>zona suscettibile di instabilità di versante quiescente (S3)</i>, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura. 2. Per quanto riguarda la fattibilità relativa alla classifica in classe P.F.3 di P.A.I. si rimanda al punto sopra indicato (salvaguardie disposte dall'autorità di bacino del fiume Arno.) Per ovviare a quanto sopra, in questa fascia a pericolosità PF3, G3 e S3 si suggerisce di evitare interventi che comportino la realizzazione di manufatti. 3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali. <p style="text-align: center;">NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità</p>
--	--

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



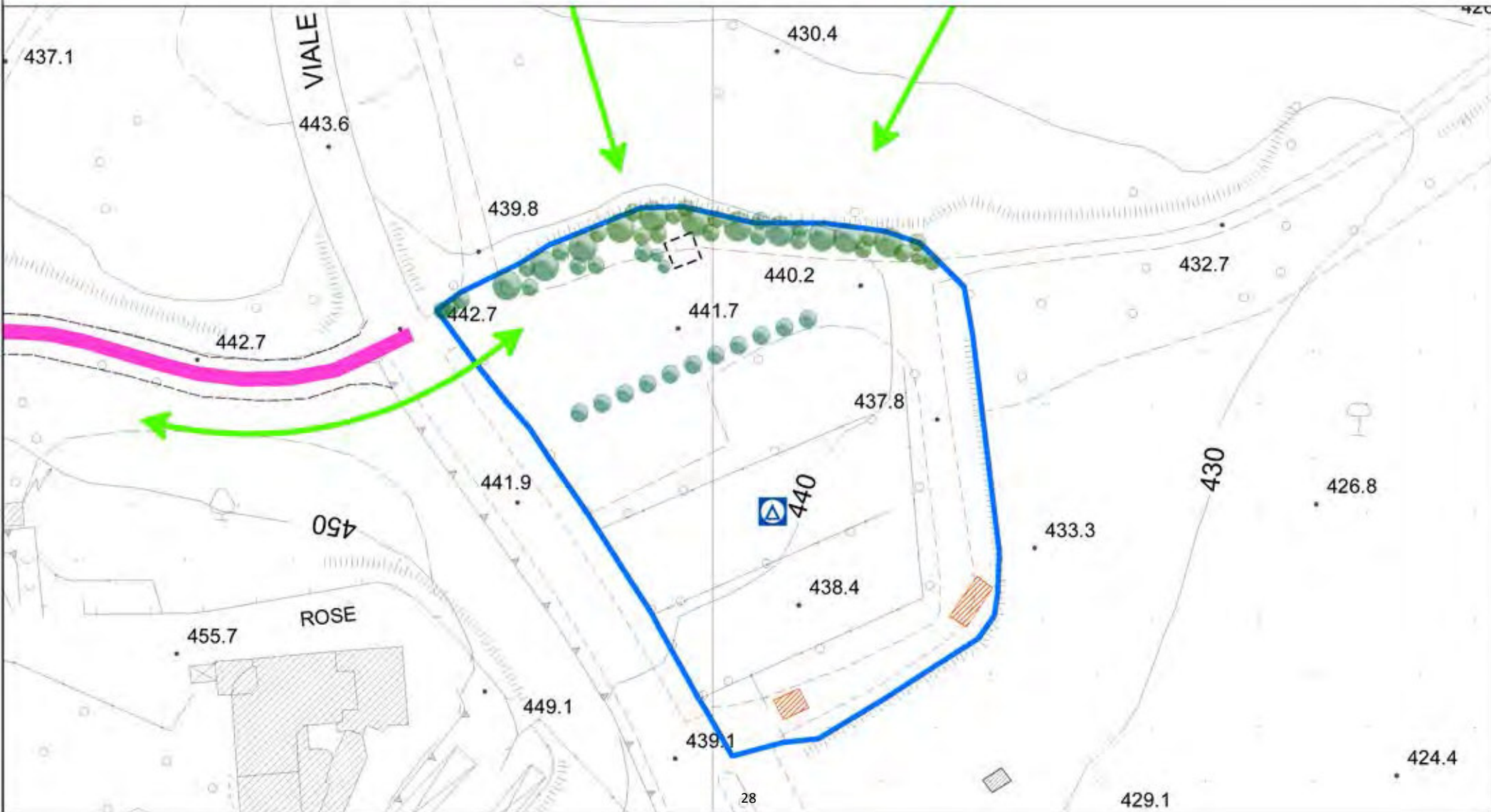
Legenda

-  Delimitazione comparto A4 - Polarità pubbliche o di uso pubblico
-  Indicazione tipologica
-  Piattaforma carico/scarico
-  Verde con funzione di schermo verso l'area camper

-  Area sosta camper
-  Visuale libera (da e verso il territorio)
-  Nuova viabilità

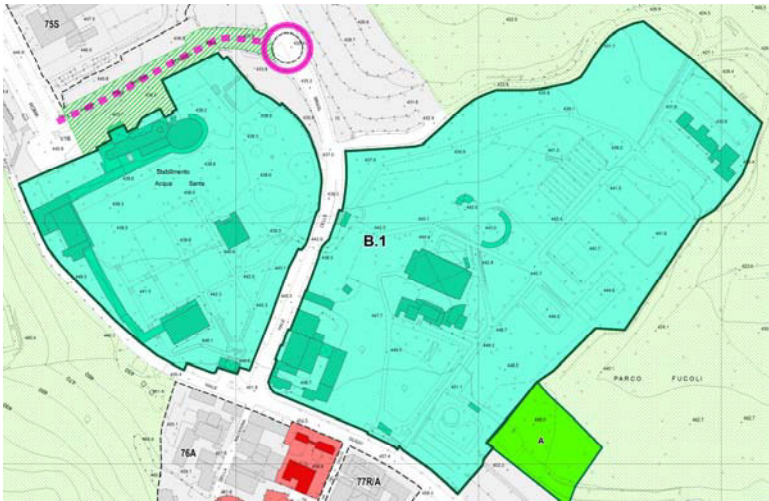


Scala 1:1.000



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto B.1– Acqua Santa e Parco Fucoli	
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	<p>Il Piano Operativo prevede la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fucoli in connessione con il sistema del verde urbano e dei servizi, nel quadro di una strategia di apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco".</p> <p>L'obiettivo è l'integrazione delle aree termali e dei parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc).</p> <p>In tal senso il PO prevede la connessione funzionale e formale attraverso un parco a verde tra il Parco Fucoli e l'Acqua Santa, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale di tratti di viabilità.</p> <p>Costituisce inoltre obiettivo integrato e complementare la riqualificazione e la valorizzazione degli stabilimenti termali esistenti, anche attraverso l'ampliamento dell'offerta di servizi e funzioni improntati al benessere ed al tempo libero.</p> <p>I risultati attesi dalla realizzazione di tali obiettivi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ampliamento e la riqualificazione dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguente aumento qualitativo e quantitativo dei fruitori/utilizzatori dei servizi, anche in connessione e sinergia con il sistema complessivo dei servizi urbani e territoriali. - il miglioramento dell'immagine urbana e della capacità attrattiva del brand territoriale - la valorizzazione delle relazioni fra l'asse urbano di Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, il sistema dei parchi termali (Fucoli – Acquasanta) ed il sistema dei parchi a valle (Mezzomiglio). - la valorizzazione delle relazioni con il quartiere Rinascente in sinergia con i collegati obiettivi di riqualificazione/rigenerazione urbana.
Intervento soggetto a	Progetto di iniziativa pubblica/privata Progetto Unitario Convenzionato (anche per lotti funzionali)
Funzioni ammesse	Stabilimento termale. Possibilità di inserimento e/o potenziamento di funzioni compatibili e coerenti con l'identità e le caratteristiche dell'area quali quella

	congressuale fieristica, ricreativo/ludica, espositiva, parco Termale e servizi collegati al benessere e al termalismo;
Interventi ammessi	Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione delle strutture esistenti nel Parco Fucoli; demolizione e sostituzione Palamontepaschi. Ampliamento e riqualificazione del complesso delle terme sensoriali nel Parco dell'Acquasanta. Per le strutture di interesse storico architettonico (Progetto Nervi e ampliamenti successivi) valgono le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali. L'AC potrà programmare la riqualificazione funzionale degli spazi prospicienti l'ingresso delle Terme, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale del tratto di porzioni di viabilità, con relativi parcheggi sotterranei.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Direttrici funzionali ed ecologiche (Art. 11, co.4.1.1, lett.e), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett.g), Parchi e giardini pubblici (Art.11, co.4.2.2, lett.b)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n.7 – Terme Acquasanta e Parco Fucoli (Art.11, co.4.2.2, lett.c.)
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	121.223 mq Sup. cop. esistente: 52420 mq Volume esistente: 60310 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	<u>Parco Fucoli-attività convegnistica e di servizio</u> Primo Stralcio - Edificio polifunzionale per eventi e congressuale in sostituzione dell'attuale edificio bar e servizi igienici: SUL 1400 mq; altezza massima 7 m Secondo stralcio - Sostituzione Palamontepaschi: SUL 2.200 mq corrispondente a 12.100 mc <u>Ampliamento Terme Sensoriali e Sala Fellini:</u> 1200 mq Altezze non superiori agli edifici esistenti oggetto di ampliamento. <u>Stabilimento per Imbottigliamento:</u> ristrutturazione/sostituzione edilizia per adeguamento funzionale con possibilità di ampliamento non superiore al 20% della SUL esistente.
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	La valorizzazione del Parco Fucoli attraverso interventi di apertura a nuove funzioni e modalità di fruizione si pone nel quadro della più complessa ed estesa strategia di riqualificazione e valorizzazione che dovrà interessare i complessi termali, il sistema dei servizi urbani (di interesse collettivo, commerciali e terziari) e della mobilità. Sono da evidenziare i possibili collegamenti con l'asse urbano di Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini ed il sistema dei parchi termali storici (Acquasanta), nonché le eventuali sinergie con il limitrofo Polo Congressuale di previsione. Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione ai delicati equilibri paesaggistici ed ambientali dell'ambito territoriale interessato, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica- idraulica ed alle relazioni visive con la struttura urbana, nonché rispetto al territorio rurale circostante. In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato nel rigoroso rispetto non solo dell'identità consolidata del parco termale, ma anche dei segni territoriali e paesaggistici, attraverso l'adozione di linguaggi contemporanei di eccellenza, in coerenza con lo Schema Direttore allegato.

	<p>L'ampliamento delle strutture termali dovrà essere prevalentemente ipogeo nel rispetto della caratteristiche morfologiche e storiche del Parco.</p> <p>E' prevista la possibilità di ampliamento funzionale della Sala Fellini, che dovrà essere attuato secondo le indicazioni dello Scheda Direttore, mediante il ricorso a superfici prevalentemente vetrate in grado di relazionarsi correttamente rispetto all'organismo architettonico esistente ed al parco termale circostante.</p> <p>Componente fondamentale del progetto dovrà essere la valorizzazione delle connessioni (in termini sia funzionali che percettivi) delle relazioni con il contesto urbanistico (Piazza Martiri Perugini e Parco dell'Acqua Santa, Quartiere Rinascente) e paesaggistico (sistema dei parchi a valle, percorsi ad alto valore paesaggistico).</p> <p>Il progetto e/o il Piano della mobilità dovrà evidenziare la soluzione funzionale per la realizzazione dell'interramento parziale e/o totale del tratto della viabilità, con i relativi parcheggi sotterranei.</p> <p>Gli interventi previsti nel Parco Fucoli di sostituzione del Palamontepaschi (Secondo stralcio) devono essere realizzati nell'area di sedime dell'attuale struttura congressuale, con soluzioni parzialmente ipogee che favoriscano il recupero delle visuali.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p><u>Rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. • Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi. <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare: dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R.

39/2005 e s.m.i., ed alle “Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

- L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna (in particolare per quanto riguarda il Parco Fucoli).

- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali da e verso il centro storico e la campagna, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- Gli interventi dovranno inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore, in coerenza con il progetto esaminato in sede di Conferenza Paesaggistica (vedi verbale Conferenza Paesaggistica ai sensi art.21PIT-PPR del 27.01.2017). L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni sia con il contesto urbano e rurale circostante, che con il parco termale storico all'interno del comparto.

La soluzione architettonica dovrà svolgersi una relazione in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con nucleo storico/ campagna (porticati, pilotis, ampie zone vetrate, ecc.).

Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo.

- Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste soluzioni atte a qualificare l'immagine urbana ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).

- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme

e dei colori in coerenza con il contesto circostante.

- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.
- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.
- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagione di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna. Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rinvencono terreni della **formazione di Lucciola Bella (FAA)** costituita da argille, argille siltose sabbiose di colore grigio azzurro a tratti con livelli di sabbia e livelli torbosi

MORFOLOGIA

Il comparto è interessato da fenomeni di franosità superficiale diffusa quiescente; alla parte centrale del comparto dal Pai Arno è stata attribuita una **pericolosità elevata (PF3)**: A valle e ad Est dell'area sono presenti fenomeni di franosità diffusa attiva

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Non è presente alcuna falda come confermato dai vari sondaggi eseguiti nel Parco dei Fucoli per la Tensostruttura sostituita dal Palamontepaschi

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 (franosità superficiale diffusa quiescente.)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 e locale elevata S3 (zona suscettibile di instabilità di versante per frana quiescente) quest'ultima ricadente nella zona centrale del comparto.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

Il comparto (ricadente in parte in frana quiescente) è stato classificato in classe P.F.3 dal P.A.I. L'intervento risulta attuabile, anche in tale settore, secondo quanto stabilito dalle salvaguardie del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3, ai sensi dell'art. 11 delle NTA di P.A.I., a "condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole della competente Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione

dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza, sia elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità". Tale parere andrà richiesto dal Comune all' Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro), comunque denominati ai sensi della L.R. n. 112005 (permesso di costruire e/o altro).

PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2-F3 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G3 e PF3 (PAI) la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.I.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura
2. Per quanto riguarda la fattibilità relativa alla classifica in classe P.F.3 di P.A.I. si rimanda al punto sopra indicato (salvaguardie disposte dall'autorità di bacino del fiume Arno.)
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
4. Il comparto rientrando nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), dovrà essere rispettata la relativa normativa.

5. Una parte del comparto (angolo Nord-Ovest “parco Acqua Santa”) rientra inoltre nella Zona di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell’ art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare, per questa area termale, come previsto al punto 3.1 dell’art. 6-9 possono essere realizzate nuove volumetrie nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del punto 3 e a condizione che per ogni intervento:
- a.** siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
 - b.** sia presentata una relazione geognostica con l’illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

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

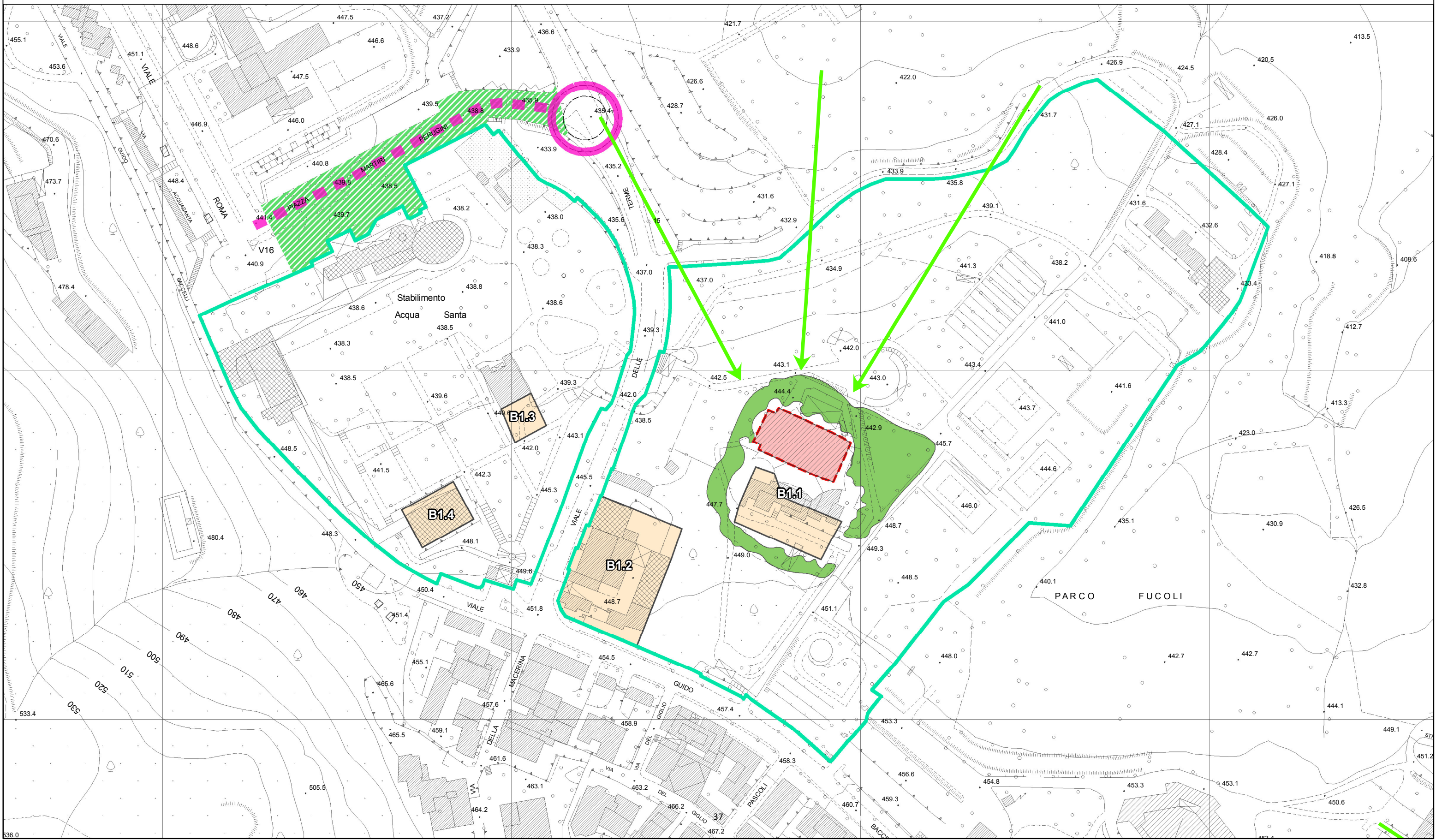
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



B1 - TERME ACQUA SANTA E PARCO FUCOLI - Schema direttore

Legenda

- Delimitazione comparto termale B.1 Acqua Santa e Parco Fucoli
- Area per ampliamento e riconfigurazione
- Struttura esistente oggetto di sostituzione
-
- Tratto verde di viabilità interrata
- Rotatoria di previsione
- Visuale libera (da e verso il territorio)

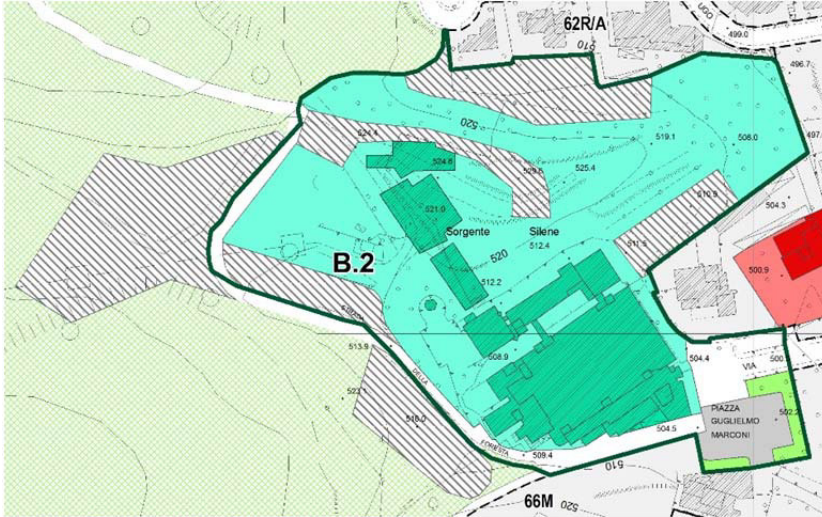


COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto B.2– Sillene

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>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 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.</p> <p>Costituisce ulteriore obiettivo da perseguire la valorizzazione delle relazioni di tipo funzionale ed urbanistico tra i diversi complessi termali, nonché tra questi ed il tessuto cittadino, al fine di attivare opportune sinergie in termini di ampliamento della gamma di servizi offerti e delle modalità di fruizione degli stessi da parte sia della popolazione turistica, che di quella residente.</p> <p>I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale. - valorizzazione dei caratteri paesaggistici; -miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguenti ricadute positive in termini di attrattività turistica e di indotto economico.
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Progetto di iniziativa pubblico/privato o Progetto Unitario Convenzionato</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, attività complementari</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione/sostituzione</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Nessuno</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Sorgenti (Art. 11, co.4.1.1, lett. f), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co.4.1.1, lett. g), Strutture termali di valore storico-culturale (Art. 11, co.4.1.2, lett. b), Percorsi di interesse storico (Art. 11, co.4.2.1, lett. d), Aree termali di valore curativo-sociale-culturale (Art. 11, co.4.2.2, lett. a)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°6 – Terme Sillene (Art.11, co.4.2.2, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>36122 mq</p>

Consistenza patrimonio edilizio esistente	Sup.cop. esistente: 6864 mq Volume esistente: 43737 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	300mqper ampliamento piscine 2000 mq per ampliamento stabilimento Sillene per servizi collegati al settore della riabilitazione e del benessere. L'intervento potrà essere attuato per fasi o anche attraverso la riconfigurazione complessiva delle strutture esistenti
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	<p>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. Il Piano individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali, in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.</p> <p>In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere ed alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati 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 e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (cfr art. 14 Norme).</p> <p>Per le Terme di Sillene potranno essere previsti interventi di valorizzazione collegati alla presenza delle piscine termali, favorendone la fruizione anche attraverso un organico ampliamento rispetto alle strutture esistenti per servizi e attività ad esse connesse.</p> <p>Il progetto dovrà inquadrare gli interventi di ampliamento delle piscine termali e dei servizi termali/sanitari in un progetto unitario che si relazioni in modo organico al complesso termale esistente ed al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni percettive rispetto alla struttura urbana ed al territorio circostante. Il progetto dovrà evidenziare la sistemazione a parco delle aree interagenti con il complesso termale.</p> <p>Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante.</p> <p>In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di

erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate.

- Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Rifiuti

- Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.
- Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi.

Energia

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare: dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

- L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico- ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.

- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;

- Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere

tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità rispetto alla struttura esistente e dialogare con il territorio rurale circostante.

La soluzione architettonica dovrà relazionarsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il parco e la nuova piscina (porticati, pilotis, ampie zone vetrate, ecc.).

- Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo. Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'immagine urbana.

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

- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto affiora a Sud/Est la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino, colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli di ghiaia (FAAb), mentre a Nord/ovest le Sabbie e ghiaie di Casa Morelli (PLI) messe in contatto tettonico da una faglia diretta.

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Nel comparto è presente la sorgente termale del Sillene sorgente che non scaturisce da tempo direttamente ma l'acqua viene pompata; di recente è stato eseguito un pozzo per alimentare le piscine. L'acqua termale, il cui bacino è nella formazione triassica, è tamponata in superficie da materiale sabbioso argilloso della formazione pliocenica. Una piccola parte del comparto rientra nelle aree sensibili di classe 2 a vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi PTCP) e tutto il comparto rientra nella zona di rispetto della sorgente Sillene, nella zona di protezione e tutela igienico- sanitaria delle sorgenti termali di Chianciano Terme e nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (**art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O.**)

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui

non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:
media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

PERICOLISITA' SISMICA:
Media S2 nella parte Nord del comparto ed elevata S3 nella parte Sud (per la presenza di una faglia.)

PERICOLOSITA' IDRAULICA
pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)
Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)

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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'
Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F3 e geologica F2 (vedi prescrizioni.)

ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)
L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale

AREE SENSIBILI (Punti 10.1.1 -10.1.2-10.1.3 Disciplina PTCP e variante PTCP2010.)
Parte del comparto rientra nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010) a **Classe 2 - Vincolo Medio**

PRESCRIZIONI

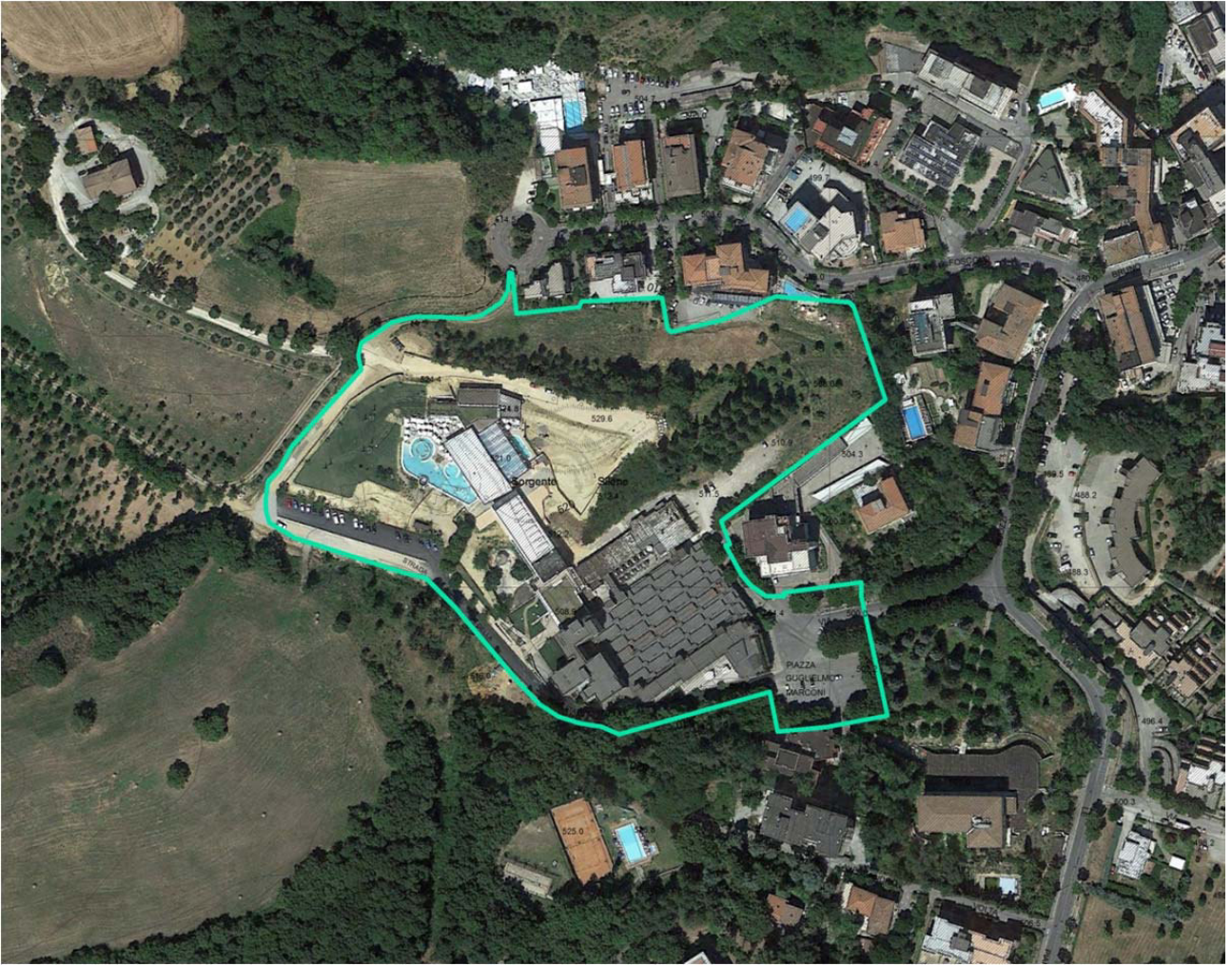
1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2-S3 e G2** un'eventuale progettazione di intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di una faglia, che mette a contatto litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, si hanno due classi di pericolosità diverse (S2, S3); pertanto oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.
3. **Il comparto inoltre rientra tra le aree sensibili di classe 2 a vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi PTCP), nella zona di rispetto della sorgente Sillene e nell'area di protezione delle Sorgenti**

del Comprensorio Terme Art. 6-11 della fattibilità geologica P.I (Ex art. 89 PRG) per cui è soggetto a detta normativa.


4. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.
5. Il comparto rientrando nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), dovrà essere rispettata la relativa normativa.
6. **Tutto il comparto rientra inoltre nella Zona di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell' art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare, per questa area termale, come previsto al punto 3.1 dell'art. 6-9 possono essere realizzate nuove volumetrie nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del punto 3 e a condizione che per ogni intervento:**
 - a. siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
 - b. sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.


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


Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto




Legenda


 Delimitazione comparto termale B.2 Sillene

 Area di potenziamento funzionale

 Proposte di ampliamento in continuità con l'edificato esistente

 Sistemazioni complementari a verde in relazione alla morfologia, volte a mitigare l'impatto visivo rispetto alle visuali libere e alla strada. Progettazione integrata con la soluzione architettonica

 Verde pubblico

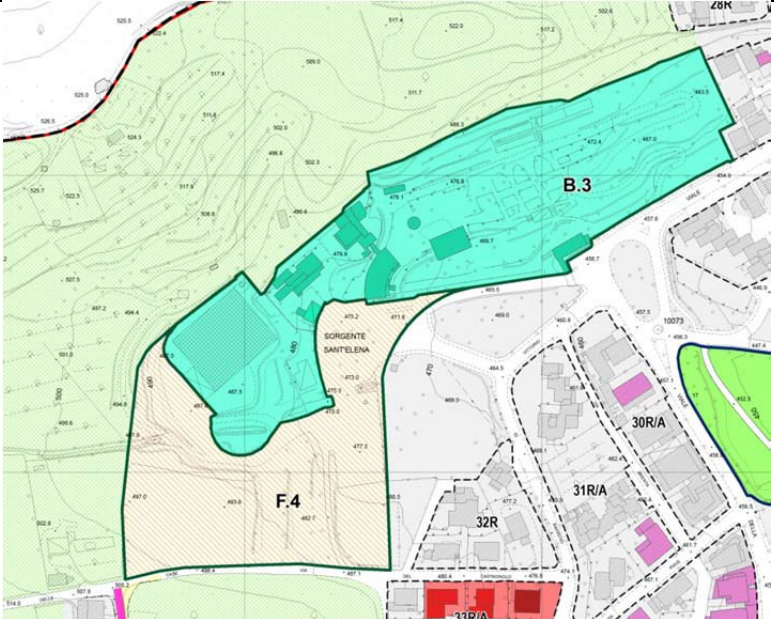
 Visuale libera (da e verso il territorio)

Scala 1:2.000



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

B-Comparti Termali	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto B.3– Sant'Elena	
Estratto cartografico del P.O	
Obiettivi	<p>Il Piano Strutturale promuove la valorizzazione delle strutture e delle aree termali in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.</p> <p>Costituisce ulteriore obiettivo da perseguire la valorizzazione delle relazioni di tipo funzionale ed urbanistico tra i diversi complessi termali, nonché tra questi ed il tessuto cittadino, al fine di attivare opportune sinergie in termini di ampliamento della gamma di servizi offerti e delle modalità di fruizione degli stessi da parte sia della popolazione turistica, che di quella residente.</p> <p>I risultati attesi dalla realizzazione di tale obiettivo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale. -conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici; -miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta collegata agli stabilimenti termali, con conseguenti ricadute positive in termini di attrattività turistica e di indotto economico.
Intervento soggetto a	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata
Funzioni ammesse	<p>Servizi, servizi sanitari,foresteria, attività complementari, uffici direzionali, laboratori, spazi ricreativi e di ristoro per ospiti.</p> <p>Piscine termali coperte e non.</p> <p>Funzioni ricettive collegate all'attività sanitarie e al termalismo terapeutico, da localizzare esclusivamente nell'ambito perequativo di trasformazione (subcomparto 2).</p>
Interventi ammessi	<p>Ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione, nuova edificazione per ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse al termalismo.</p> <p>. In particolare, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Restauro e riqualificazione delle strutture termali di valore storico

	<p>architettonico, quali individuate dagli elaborati di P.O.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione e riorganizzazione funzionale delle strutture di servizio esistenti (uffici, laboratorio) per realizzazione di spazi per trattamenti sanitari ed annessa foresteria (max15camere più servizi comuni); <p>la realizzazione di strutture ricettive (40 camere) è subordinata ad operazioni di rigenerazione urbana mediante il trasferimento di volumi demoliti secondo le procedure di cui all'art. 56 delle NTA;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione architettonica e funzionale dell'edificio per l'imbottigliamento
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Zona collinare nel comune di Chianciano Terme (D.M. 2472/1970 G.U.100 del 1970)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Terme S. Elena (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c), Sorgenti (Art. 11, co. 4.1.1, lett. f), Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 11, co. 4.1.1, lett. g), Strutture termali di valore storico-culturale (Art. 11, co. 4.1.2, lett. b), Percorsi di interesse storico (Art. 11, co. 4.2.1, lett. d), Aree termali di valore curativo- sociale- culturale (Art. 11, co. 4.2.2, lett. a), Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°4 – Terme Sant'Elena
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	<p>35.474 mq (B3 – Subcomparto 1) 22650 mq (B3-Subcomparto 2) Sup .cop. esistente: 5327 mq Volume esistente: 37668 mc</p> <p>La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso	<p>Sul 500mq per foresteria attraverso la ristrutturazione dell'edificio perimetrato in giallo nello Schema Direttore allegato max 7,50mt SUL massima per nuova struttura ricettiva e per le altre funzioni ammesse: 3000mq (derivante da interventi di rigenerazione) max 7,5mt</p>
Standard Urbanistici	<p>Parcheggi: Il Piano attuativo dovrà prevedere anche la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle aree a standard contigue al comparto.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>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. Il Piano individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali, attraverso azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto, in un'ottica di riqualificazione e potenziamento del settore termale e turistico/culturale.</p> <p>In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere e alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa privata convenzionata, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese cliniche per cure mediche termali con possibilità di connessa foresteria, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (art. 14 Norme).</p> <p>Il Piano Attuativo, in relazione allo Schema Direttore Allegato, individuerà puntualmente gli interventi da realizzazione per la riqualificazione/valorizzazione del complesso termale, ivi comprese l'eventuale nuove struttura ricettiva collegata al processo di rigenerazione urbana di volumi degradati esterni al comparto. Tutti gli interventi dovranno essere inquadrati all'interno di un progetto unitario</p>

	<p>comprensivo degli spazi a standard e ad uso pubblico, da prevedere anche esterni al comparto purché in connessione organica e funzionale con questo. La realizzazione della nuova struttura ricettiva è subordinata alla definizione di un assetto complessivo dell'area che preveda anche la riqualificazione paesaggistica dei volumi utilizzati per l'attività di imbottigliamento e delle zona a monte del comparto. Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, creando un comparto funzionale dove il parco (storico e contemporaneo) rappresenta l'elemento connettivo tra le diverse funzioni. In particolare parte della struttura dedicata all'imbottigliamento potrà essere destinata a sala convegni, spazi comuni ricreativi, piscina, attraverso un progetto di riqualificazione unitaria in cui interno- esterno siano in relazione percettiva e funzionale. Lo Schema individua per la struttura dedicata all'imbottigliamento un accesso dedicato e schermato rispetto al parco e alla ricettività.</p> <p>Per quanto riguarda le strutture ricettive di nuovo impianto, poste a raggiera intorno al parco centrale, seguendo la morfologia del luogo e lasciando libere le visuali verso il centro storico, dovranno essere articolate al massimo su due piani con tetti verdi.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà risultare dialogare con il contesto paesaggistico circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, in particolare le nuove strutture dovranno risultare permeabili rispetto al parco.</p> <p>Il progetto del verde rivestirà un ruolo fondamentale, le superfici pavimentate dovranno essere realizzate con materiali permeabili, molto integrati con spazi verdi e in colori naturali.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del parco, prevedendo la realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).</p> <p>Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomorfologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante.</p> <p>In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori storici e paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p><u>Rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito

all'uso.

- Dovrà essere garantita un'adeguata gestione di recupero e di smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività termale e sanitaria compresi eventuali rifiuti pericolosi.

Energia

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).

In particolare: dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto, dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto, l'installazione di nuovi impianti di illuminazione esterna dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione dotati di celle fotovoltaiche; gli impianti di illuminazione esterna devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

- L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano

Suolo e sottosuolo

- Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

Paesaggio

1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il centro storico e con i caratteri rurali della campagna.

- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali da e verso il centro storico e la campagna, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

2. Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore.

L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da percepire lo skyline dell'insediamento storico.

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con nucleo storico/ campagna (porticati, pilotis, ampie zone vetrate, ecc.).

- Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno ed all'esterno del comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo. Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste soluzioni atte a qualificare l'immagine urbana ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.).

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

- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

- Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

- L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna. Dovrà essere garantita la relazione spaziale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario adiacente, che struttura la percezione del nucleo storico, attraverso sistemazioni paesaggisticamente ecotonali.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rivengono terreni della formazione di sabbie e ghiaie di Casa Morelli, costituite da sabbie di colore giallo ocra con dimensione dei granuli da grossolana a media con livelli lenti di ghiaia e conglomerato poligenico (PLIs) e la formazione di sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia(FAAb)

MORFOLOGIA

E' presente nel bordo Nord del comparto una scarpata litologica attiva ed una piccola frana di crollo.

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

E' presente una modesta falda acquifera che alimenta la Sorgente S. Elena. Trattasi di una falda sospesa nella formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto B3 è lambito nella parte Sud dal fosso dei Ruoti che da verifiche idrauliche, in eccezionali condizioni meteorologiche con tempi di ritorno trentennali, può tracimare ed allagare il piazzale antistante l'impianto di imbottigliamento in quanto la tubazione, nel tratto intubato,

è di dimensioni insufficienti a smaltire le acque.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 nella parte prevalente del comparto ed elevata G3 per il sub-comparto F5 rientrante nell'area delle frana quiescente del Castagnolo-Le Case e molto elevata G4 in prossimità della scarpata litologica attiva e delle piccola frana di crollo nell'angolo di Nord-Est.

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale mediaS2 in quasi tutto il comparto B3 salvo **Locale molto elevata S4** nell'angolo di Nord-Est e **Locale elevata S3** per il sub-comparto F5

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Pericolosità idraulica 1 prevalente (nessuna prescrizione) ad eccezione del piazzale antistante l'impianto di imbottigliamento che ricade in **pericolosità idraulica molto elevata I4** con tempi di ritorno fino a 30 anni e **ed elevata I3** con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni.

Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni)

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): L'area del comparto limitrofa al Torrente Ruoti in prossimità del parcheggio antistante l'impianto di imbottigliamento **ricade in P3 (pericolosità da alluvione elevata) con tempi di ritorno fino a 30 anni.**

PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 per la maggior parte del comparto B3 e sub-comparto F5 ed F3 e F4 nel tratto interessato dal piazzale dell'impianto di imbottigliamento e lungo il fosso dei Ruoti non intubato secondo la tipologia d'intervento (vedi Abaco Classi di Fattibilità idraulica).

Sismica F2 e geologica e F2 nella parte prevalente del comparto B3, e sismica F3 e geologica F3 per il sub-comparto F5 e F4 e F4 nella frana di crollo presente nell'angolo di Nord-Est.

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto B3 classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni.
2. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
3. Per il **sub-comparto F5** in classificato in fattibilità sismica e geologica F3e a **pericolosità sismica e geologica S3 e G3** la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata, già a livello di piano attuativo, da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e di svolgere le opportune verifiche di stabilità del versante allo stato attuale e di quello di progetto, da cui derivare o meno valutazioni in merito alla previsione di opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione

dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C. Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

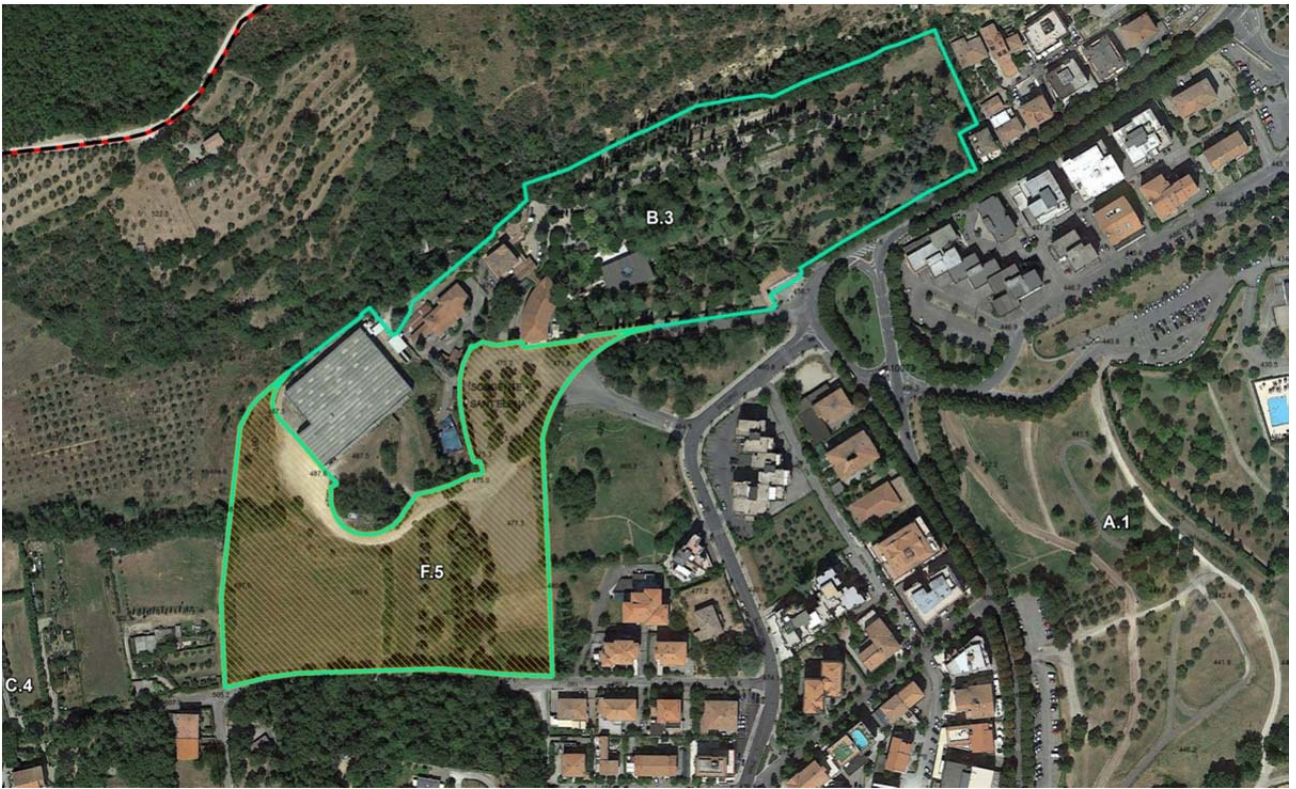
4. In assenza dei progetti di messa in sicurezza previsti già in sede di Piano Operativo dal DPGR 53/R/2011, si dovranno destinare **unicamente a verde non attrezzato le aree**, non già edificate, per le quali la presenza di una **pericolosità molto elevata (sia essa legata a problematiche di tipo, geologico G4 e/o sismico S4)** comporta una **classe di fattibilità limitata (F4)**.
5. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali (**14**) **la fattibilità idraulica è F4 per cui sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 21/12. (vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità) e ogni previsione diversa da quelle di cui sopra è attuabile solo a condizione che venga predisposto, già in questa fase, specifico progetto di messa in sicurezza di tipo strutturale sul corso d'acqua interessato, ed opere per la messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.**
6. Per le aree in **pericolosità I3 possono essere realizzati parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq** realizzati senza compensazione di volumi sottratti all'esondazione e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno due centennali e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.
7. **Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)**
 - a. Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI) anche per i tratti intubati.
8. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al **PGRA** una parte dell'area del comparto rientra in **P3 (pericolosità da alluvione elevata) per cui qualsiasi intervento è condizionato da quanto previsto agli art. 7 e 8 della SEZ.I CAPO II della Disciplina di Piano adottata in data 17/12/2015 (vedi anche Art. 5-1-2, Art. 5-1-2-1, Art 5-1-2-2, Art 5-1-2-3, della Relazione di Fattibilità.)**
9. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento **esondativo con tempi di ritorno duecentennali (13)** sono consentiti gli interventi di cui al punto 3.2.2.2 della 53R riportati anche agli art. 4-1-4, 4-1-5 e 4-1-6, 4-1-7 e 4-1-8 della relazione di fattibilità.
10. Nelle aree di comparto a **pericolosità idraulica P2**, per le finalità di cui all'art. 1 della disciplina del PGRA, sono da consentire gli interventi

che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, come riportato negli Art. 9 e 10 e negli art. 5-1-2-3 e 5-1-2-4 della Relazione di fattibilità

















11. Nelle aree a **pericolosità idraulica P1** sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico
12. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P1-P2 e P3.
13. **Al fine di superare le prescrizioni sopra indicate si dovranno rifare i tratti intubati del fosso con adeguate tubazioni da dimensionare a seguito di uno specifico studio idraulico e comunque ai sensi dell'art. 1 comma 2-3-4 della L.R. 21/12.**
14. Il comparto inoltre rientra tra le aree sensibili di classe 2 e vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi (PTCP), nella zona di rispetto della sorgente S. Elena, nella zona di protezione e tutela igienico-sanitaria della sorgente e nella zona di protezione delle sorgenti del Comprensorio termale (Ex art. 89PRG) per cui si rimanda alle relative prescrizioni riportate all'Art.6 della Relazione di Fattibilità.
15. **'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.**
16. **Tutto il comparto rientra inoltre nella Zona di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell' art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare, per questa area termale, come previsto al punto 3.1 dell'art. 6-9 possono essere realizzate nuove volumetrie nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del punto 3 e a condizione che per ogni intervento:**
 - a. siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
 - b. sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.
 - c.

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Legenda

-  Delimitazione comparto termale B3 Sant'Elena
-  Ricettivo
-  Ristrutturazione
-  Piscine
-  Sistema del verde
-  Prato
-  Giardini
-  Accessibilità principale
-  Area a parcheggio
-  Percorsi interni
-  Verde pubblico
-  1 Reception
-  2 Sala convegni/ attività ricettiva
-  3 Giardino fiorito
-  4 Attività ricettiva
-  5 Attività ricettiva



Scala 1:2.000

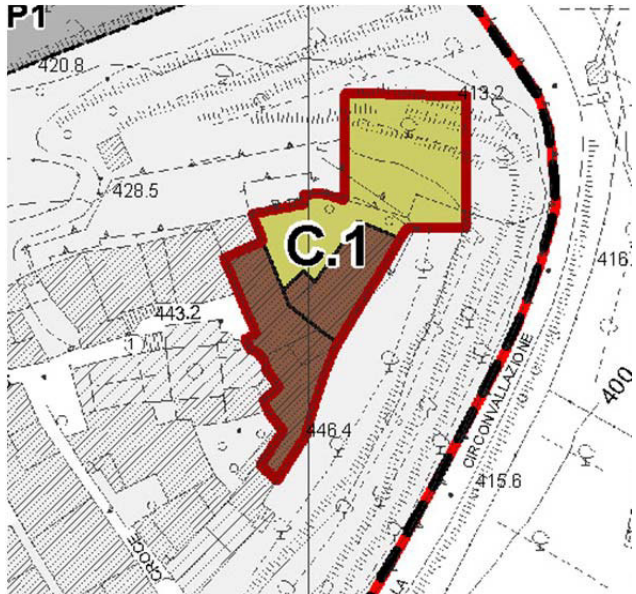


COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.1– Antico ospedale Croce Verde in centro storico

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>L'obiettivo è la valorizzazione del centro storico attraverso il riuso di strutture prevalentemente abbandonate e/o dismesse da recuperare in una logica di riqualificazione e rivitalizzazione diffusa.</p> <p>Il Piano promuove infatti la valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi sociali, culturali ed espositivi.</p> <p>In tal senso il recupero dell'edificio di carattere storico architettonico, oltre a rappresentare il valore culturale intrinseco riconosciuto, potrà divenire una nuova polarità attrattiva anche per innescare nuove economie di qualità e quindi catalizzare nuovi abitanti in centro storico.</p> <p>Il Piano Strutturale afferma che potranno essere previsti servizi di interesse generale, "anche a carattere privato purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale".</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano di Recupero di iniziativa pubblico/ privata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi di interesse pubblico o di interesse collettivo, <i>social housing</i>, residenza specialistica, residenziale.</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Restauro, ristrutturazione edilizia</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04, art. 136 – Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nucleo consolidato di antica formazione (Art. 11, co. 4.1.2)/ Edifici di antica formazione presenti al 1825 (Art. 11, co. 4.1.2)/ Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°1 Nucleo antico (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente Superficie Coperta esistente</p>	<p>1143mq 257 mq</p>

Volume	2896 mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GIS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Recupero e riqualificazione della SUL
Standard Urbanistici	Il soddisfacimento degli standard è previsto attraverso il sistema dei parcheggi e degli accessi di servizio al centro storico individuati nel PO
Orientamenti per la progettazione	Recupero e riqualificazione dell'organismo edilizio esistente attraverso un progetto unitario di riorganizzazione funzionale volto a rispettare gli elementi storici, valorizzare gli spazi comuni o di uso pubblico. Il progetto potrà essere realizzato per stralci funzionali. Il Piano Operativo programma il ripristino dell' <i>hortus conclusus</i> , intervento di valorizzazione anche per l'attrattività turistica del centro storico.
<u>Condizioni alla trasformazione</u>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). • L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; • Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. • Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la

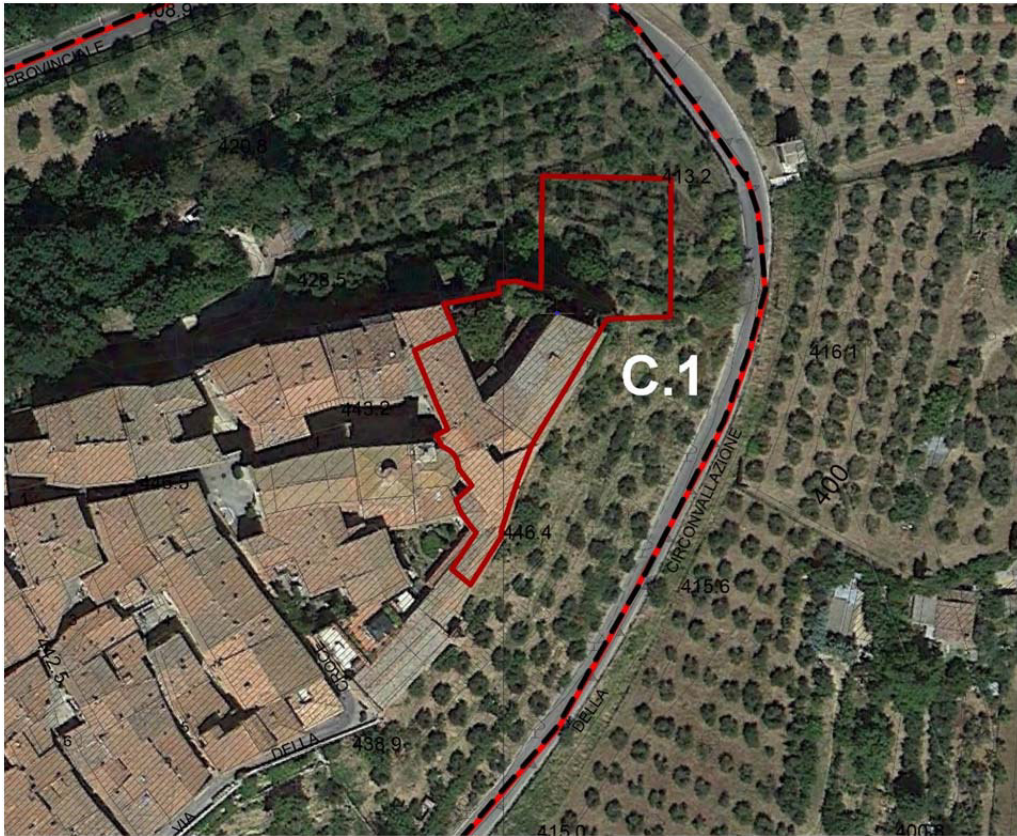
	<p>percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.</p> <p>Suolo e sottosuolo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili <p>Paesaggio:</p> <p>In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano attraverso la scelta di materiali, delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante. • Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante. <p><u>Geologia/idraulica:</u></p> <p>GEOLOGIA e LITOLOGIA Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli (Plis) costituita da sabbie da grossolane a medie con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato</p> <p>MORFOLOGIA Il comparto è delimitato su tre lati da una scarpata morfologica con pendenze dell'ordine di 30°- 40°</p> <p>CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio. Falda assente</p> <p>CONTESTO IDRAULICO: Il comparto è situato nella favorevole posizione di alto morfologico per cui non sussistono problematiche relative ad allagamenti o ristagni d'acqua.</p> <p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA: elevata G3 (per la presenza della scarpata morfologica.)</p> <p>PERICOLISITA' SISMICA: Locale media S2 (zona suscettibile di instabilità di versante inattiva.)</p> <p>PERICOLOSITA' IDRAULICA <u>pericolosità bassa I1</u> (nessuna prescrizione)</p> <p>SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO: nessuna</p> <p>SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: <u>P3 pericolosità elevata</u></p> <p>FATTIBILITA' Fattibilità idraulica F1, fattibilità Sismica F2 e geologica F3 (vedi prescrizioni.)</p> <p>ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010) L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale</p> <p>PRESCRIZIONI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G3 la progettazione dell'intervento, limitato alla semplice ristrutturazione, dovrà essere supportata da esaustive indagini
--	--

geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

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

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

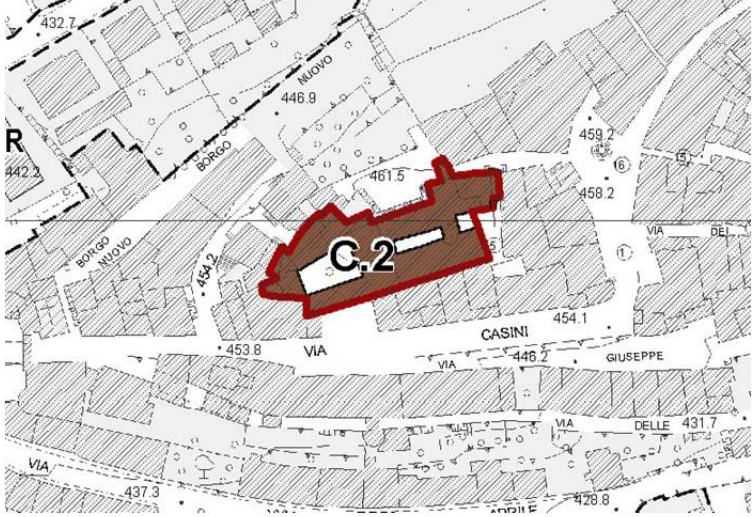


COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero

U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.2– Il Monastero in centro storico

<p>Estratto cartografico del P.O.</p>	
<p>Obiettivi</p>	<p>L'obiettivo è la valorizzazione del centro storico attraverso il riuso di strutture dismesse da recuperare in una logica di riqualificazione e rivitalizzazione diffusa.</p> <p>Il Piano promuove infatti la valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi sociali, culturali ed espositivi.</p> <p>In tal senso il recupero dell'edificio di carattere storico architettonico, oltre a rappresentare il valore culturale intrinseco riconosciuto, potrà divenire una nuova polarità attrattiva anche per innescare nuove economie di qualità e quindi catalizzare nuovi abitanti.</p> <p>Il Piano Strutturale afferma che potranno essere previsti servizi di interesse generale, "anche a carattere privato purché compatibili con il contesto territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale."</p>
<p>Intervento soggetto a</p>	<p>Piano di Recupero di iniziativa pubblico/privata</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi, residenza, <i>social housing</i>, residenza specialistica</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Restauro, ristrutturazione edilizia</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<p>Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/04, art. 136 – Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano (D.M. 21/12/1967 G.U.19 del 1968)</p>
<p>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</p>	<p>Nucleo consolidato di antica formazione (Art. 11, co. 4.1.2)/ Edifici di antica formazione presenti al 1825 (Art. 11, co. 4.1.2)/ Visuali paesaggistiche (Art. 11, co. 4.2.1, lett. c)/ Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari n°1 Nucleo antico (Art. 11, co. 4.2.2, lett. c)</p>
<p>Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente Superficie Coperta esistente Volume</p>	<p>1234mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto. 373 mq 8212 mc</p>

Parametri urbanistici e dimensionamento ammesso	Recupero dei volumi e delle superfici esistenti
Standard Urbanistici	Il soddisfacimento degli standard è previsto attraverso il sistema dei parcheggi e degli accessi di servizio al centro storico individuati nel PO
Orientamenti per la progettazione	Recupero e riqualificazione del complesso edilizio esistente attraverso un progetto unitario di recupero e riqualificazione funzionale volto al restauro ed alla conservazione degli elementi di valore storico architettonico, alla valorizzazione degli spazi comuni o di uso pubblico, alla riqualificazione delle facciate del chiostro interno. Restauro, ripristino degli spazi a piano terra prevedendo anche la riapertura dei varchi/logge.
Condizioni alla trasformazione	<p>Ambiente:</p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). • L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; • Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. • Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico. <p>Suolo e sottosuolo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è

opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili

Paesaggio:

Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia

- In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano attraverso la scelta di materiali, delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.
- Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

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

MORFOLOGIA

Il comparto è su di un pianoro presente sul punto più alto del Centro Storico; sulle pendici sottostanti il pianoro insistono una serie di abitazioni a 360°. Il versante Sud è sostenuto da un muraglione dell'altezza di circa 20 m., sugli altri lati il versante presenta pendenze dell'ordine di 30-40°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Siamo in presenza di terreno a permeabilità per porosità e grado medio - falda assente

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

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

PERICOLOSITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona stabile suscettibile di amplificazione locale)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

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

SORGENTE TERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010)

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

PRESCRIZIONI

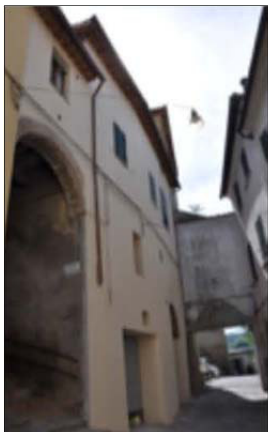
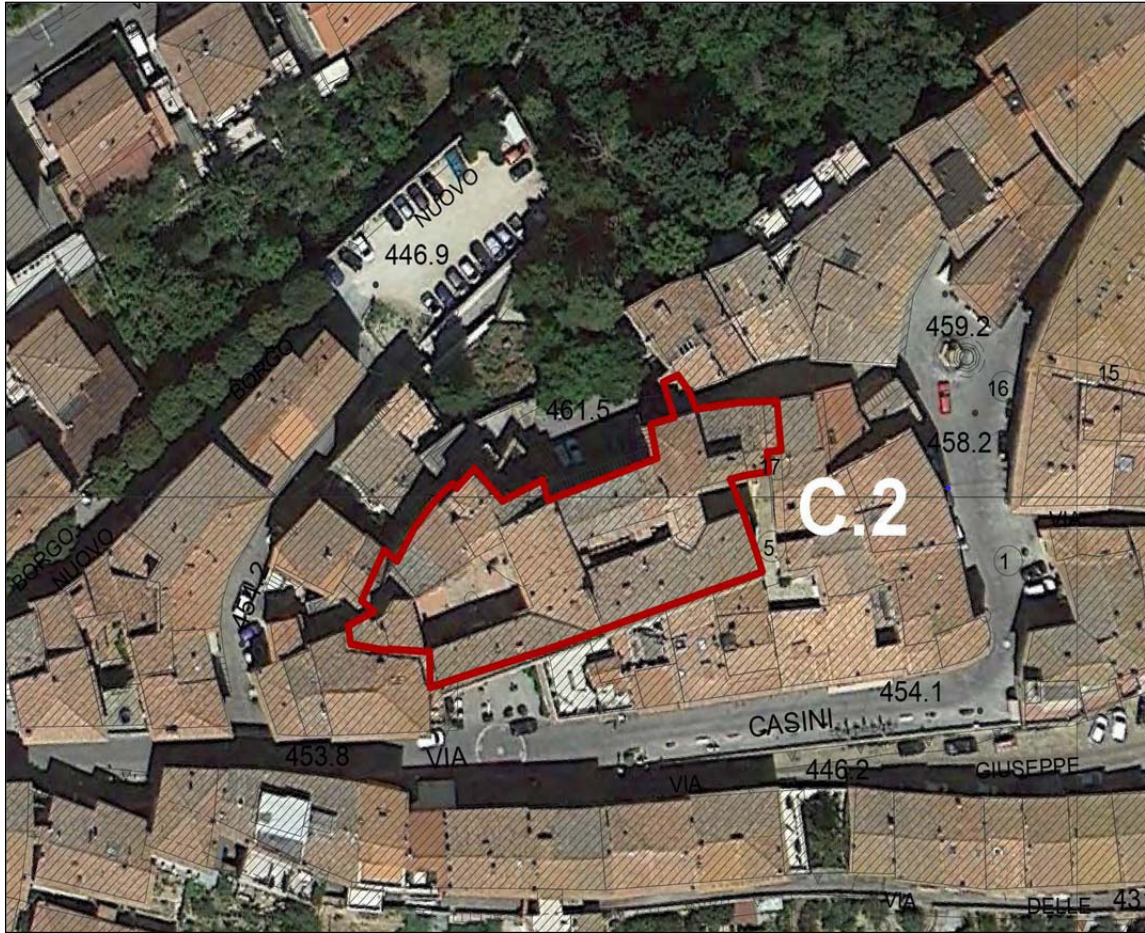
1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S2 e G2** la progettazione dell'intervento limitato alla semplice

ristrutturazione dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, solo nel caso in cui vi siano aumenti di carico sulle fondazioni in modo da verificare la portanza delle fondazioni stesse in particolare si dovranno fare valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

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


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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.3–PdR Via della Vittoria	
Estratto cartografico del P.O	
Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime
Intervento soggetto a	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 25 NTA
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	1140mq 255mq 2895mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, H max 1 piano. Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto

	<p>territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Ambiente:</p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto. <p>Paesaggio</p> <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde. <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi • La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA. <p>Geologia/idraulica:</p> <p>GEOLOGIA e LITOLOGIA</p> <p>In tutto il comparto affiora la Formazione di S.Fiora costituita da: Argilliti fogliettate con intercalati livelli litoidi di arenarie calcarifere, marne e calcari marnosi (Cretacico sup.)</p> <p>MORFOLOGIA</p> <p>L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico</p>

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Per la litologia presente, argilliti etc., il grado di Permeabilità di tutta l'area è **basso**, (PF/BA per porosità e fessurazione).

Nell'area non sono presenti pozzi, mentre a Nord è presente una sorgente che però scaturisce dalla formazione pliocenica sabbiosa PLIs.

Il comparto lambisce esternamente la Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80) e non rientra nella Zona di protezione delle sorgenti Comprensorio Termale.

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

PERICOLISITA' SISMICA:

Il **comparto** trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

nessuna

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

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

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

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

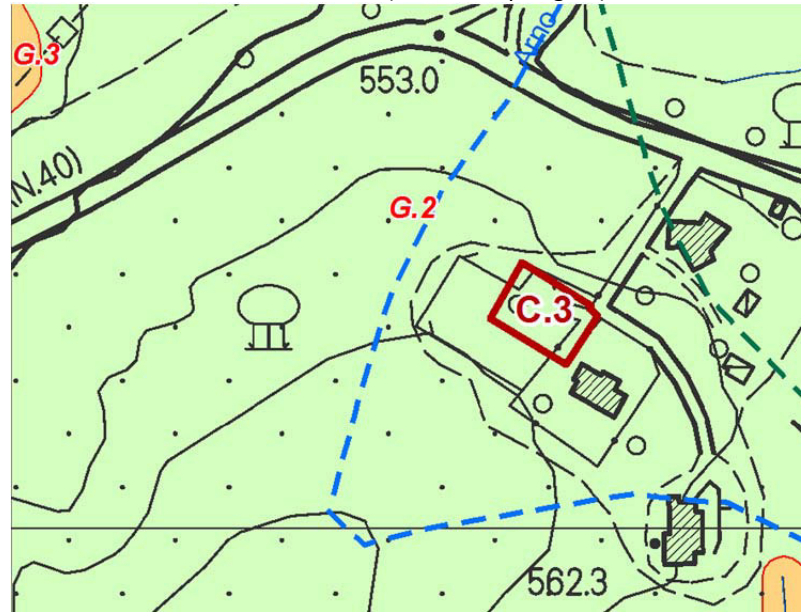
PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità geologica G2 un'eventuale progettazione di intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità.
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il

rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

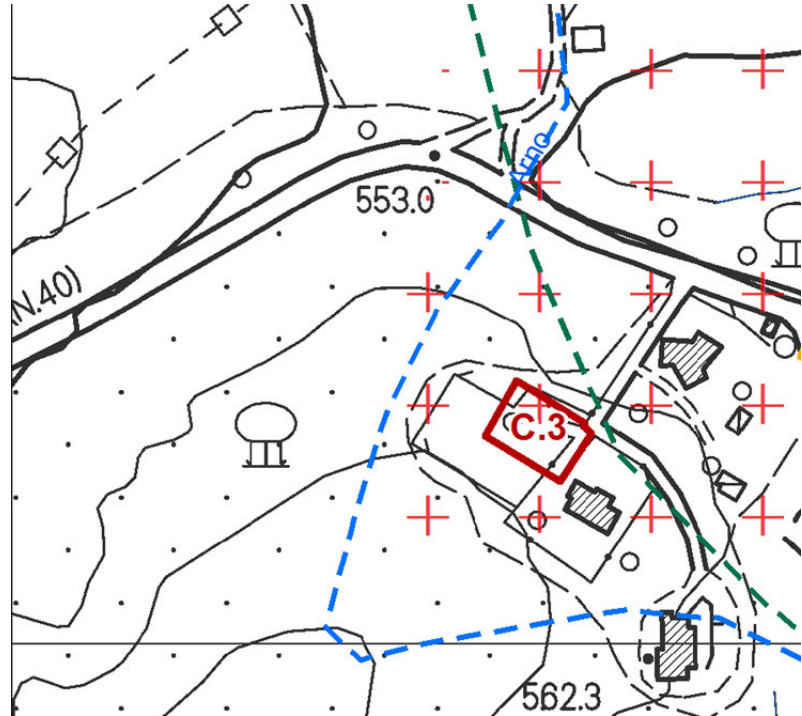
NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale

TAVOLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Tav. G.7.1 per-geo.)



G.2 – Pericolosità geologica media

TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



PGRA – PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD

+P3 - Pericolosità elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Schema Direttore



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.4–PdR Loc. Castagnolo	
Estratto cartografico del P.O	
Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime
Intervento soggetto a	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 25 NTA
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04) c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 metri
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	3650mq 170mq 520mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, Hmax 1 piano. Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75 mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.
Standard Urbanistici	

<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate; • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche per le architetture di progetto. <p>Paesaggio</p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In riferimento alle direttive e prescrizioni, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, l'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante. <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde. <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto si rivengono terreni della formazione di sabbie e ghiaie di Casa Morelli, costituite da sabbie di colore giallo ocra con dimensione dei granuli da grossolana a media con livelli lenti di ghiaia e conglomerato poligenico (PLI) e la formazione di sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia (FAAb.)

MORFOLOGIA

L'area situata sul versante di destra orografica del T. Ruoti è interessata da un movimento gravitativo di scivolamento e scorrimento quiescente della "Frana Castagnolo-Le Case".

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

A valle del comparto è presente una modesta falda acquifera che alimenta la Sorgente S. Elena. Trattasi di una falda sospesa nella formazione delle sabbie e ghiaie di Casa Morelli. Si ritiene che l'area possa essere inclusa nell'area di ricarica della sorgente Stessa, comunque il comparto rientra nella Zona di protezione delle sorgenti Comprensorio Termale ed in parte nell' Area concessione Poggio Alaggia ed in parte nell'Area di concessione ampliamento S.Elena.

CONTESTO IDRAULICO:

Il comparto è lambito nella parte Nord dal fosso dei Ruoti che da verifiche idrauliche, in eccezionali condizioni meteorologiche con tempi di ritorno trentennali, può tracimare ed allagare la parte Nord del Comparto.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

elevata G3 per tutto il comparto in quanto interessata da un movimento gravitativo quiescente della "Frana Castagnolo-Le Case".

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale elevata S3 per tutto il comparto in considerazione della pericolosità geologica G3

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Pericolosità idraulica I1 prevalente (nessuna prescrizione) ad eccezione della zona a Nord in **pericolosità idraulica elevata I3** con tempi di ritorno tra 30 e 200 anni, per la presenza del T. Ruoti.

Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità riguardante il e dell'art. 11 della L.R. 21/12 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): L'area del comparto limitrofa al Torrente Ruoti in prossimità della zona Nord del comparto **ricade in P3 (pericolosità da alluvione elevata) con tempi di ritorno fino a 30 anni.**

PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

Fattibilità idraulica F1 per la maggior parte del comparto ed F3 nel tratto in prossimità del T. Ruoti.

Sismica F3 e geologica F3 per tutto il comparto

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità sismica e geologica S3 e G3** la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni.
2. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
3. Per le aree in **pericolosità I3 possono essere realizzati parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq** realizzati senza compensazione di volumi sottratti all'esondazione e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno due centennali e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge.
4. **Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12)**
 - a. **Non sono consentite nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, dei corsi d'acqua di cui al quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale previsto dall'articolo 48 4 23.5.2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 24 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), come aggiornato dai piani di assetto idrogeologico (PAI) anche per i tratti intubati.**
5. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al PGR una parte dell'area del comparto rientra in **P3 (pericolosità da alluvione elevata) per cui qualsiasi intervento è condizionato da quanto previsto agli art. 7 e 8 della SEZ.I CAPO II della Disciplina di Piano adottata in data 17/12/2015 (vedi anche Art. 5-1-2, Art. 5-1-2-1, Art 5-1-2-2, Art 5-1-2-3, della Relazione di Fattibilità.)**
6. Per le aree del comparto assoggettabili all'evento **esondativo con tempi di ritorno duecentennali (I3)** sono consentiti gli interventi di cui al punto 3.2.2.2 della 53R riportati anche agli art. 4-1-4, 4-1-5 e 4-1-6, 4-1-7 e 4-1-8 della relazione di fattibilità.
7. Nelle aree a **pericolosità idraulica P1** sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico
8. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P1-P2 e P3.
9. Il comparto inoltre rientra in prossimità del T. Ruoti tra le aree sensibili di classe 2 e vincolo medio (classe e grado di sensibilità degli acquiferi (PTCP), nella Zona di protezione delle sorgenti Comprensorio Termale ed in parte nell' Area concessione Poggio Alaggia ed in parte nell'Area di concessione ampliamento S.Elena.per cui si rimanda alle relative prescrizioni riportate alla'Art.6 della Relazione di Fattibilità.
10. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di

fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) è condizionato alla presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

11. Tutto il comparto rientra inoltre nella Zona di Protezione delle Sorgenti del Comprensorio Termale di Chianciano Terme per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell' art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare, per questa area termale, come previsto al punto 3.1 dell'art. 6-9 possono essere realizzate nuove volumetrie nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del punto 3 e a condizione che per ogni intervento:

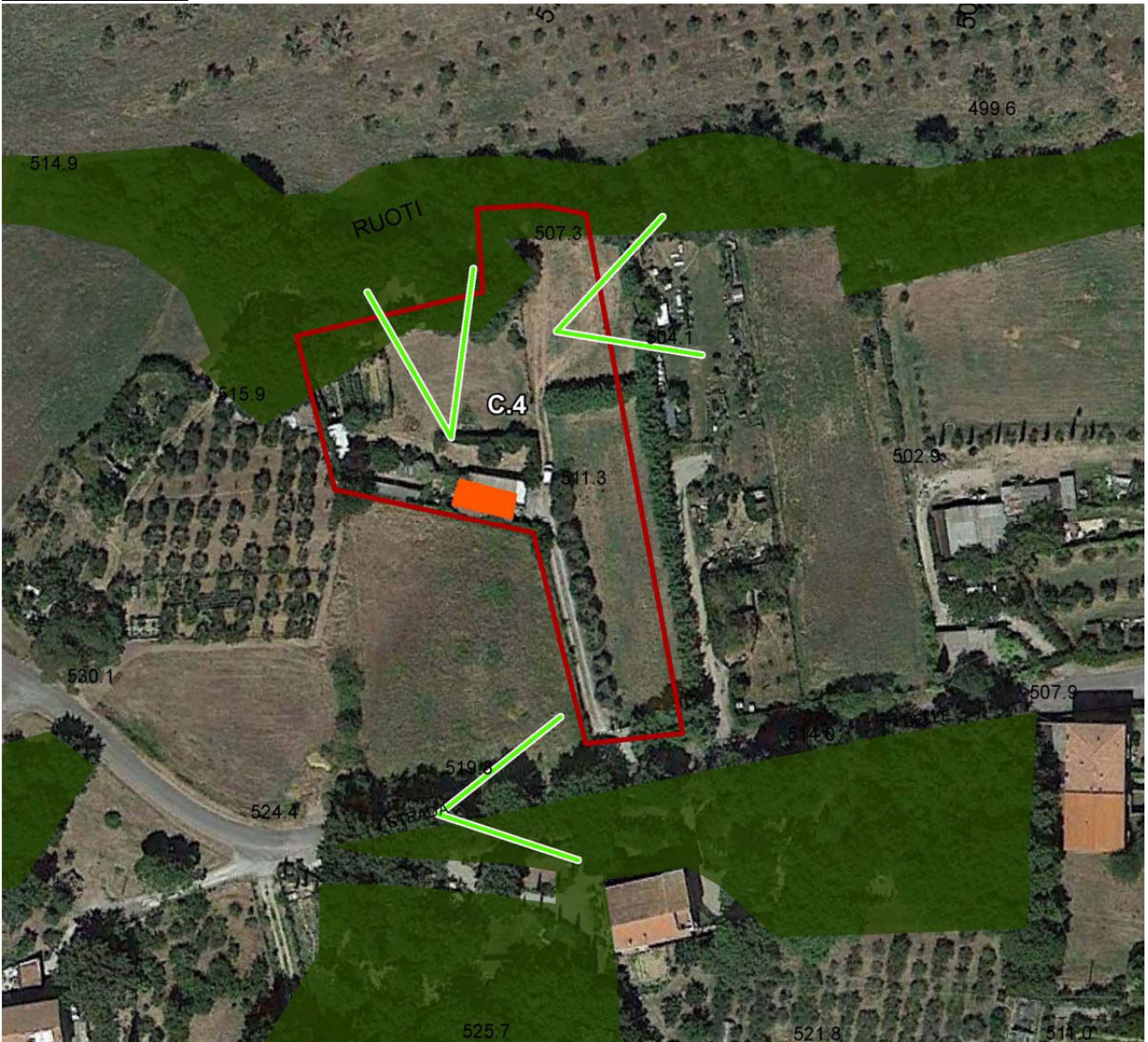
- a. siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
- b. sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

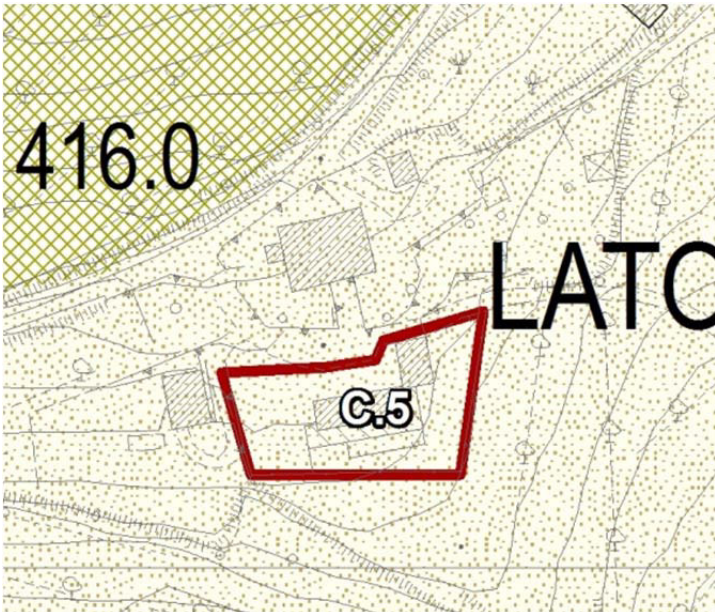


Schema Direttore



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C5-PdR strada delle Volpaie	
Estratto cartografico del P.O	
Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime
Intervento soggetto a	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 40 NTA
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	980mq 220mq 520mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, Hmax 1 piano. Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75 mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione,

	<p>orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e nel rispetto dello Schema Direttore.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate; • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto. <p>Paesaggio</p> <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde. <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi, nonché dell'edificio residenziale esistente a monte. • La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA. <p>Geologia/idraulica:</p> <p>GEOLOGIA e LITOLOGIA</p> <p>Nel comparto affiora la formazione delle Sabbie e ghiaie di Casa Morelli: sabbie di colore giallo oca con dimensioni dei granuli da grossolana a media con livelli e lenti di ghiaia e conglomerato poligenici; le sabbie si presentano quasi sempre a laminazione piano parallela con lamine distanti</p>

tra loro da 5 a 10 cm. (Pliocene Medio)

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è di 6°-7°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Nell'area è presente una modesta falda superficiale evidenziata dalla presenza di vari pozzi presenti nell'area circostante.

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

PERICOLISITA' SISMICA:

Il comparto, trovandosi al di fuori del centro abitato di Chianciano Terme e dalle aree urbanizzate o di trasformazione, non rientra all'interno dell'area oggetto di studi di MS condotti in accordo con quanto stabilito dalla normativa toscana.

Non si procede pertanto all'attribuzione della Pericolosità Sismica ed alla relativa Fattibilità

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

nessuna

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI

ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

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

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

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

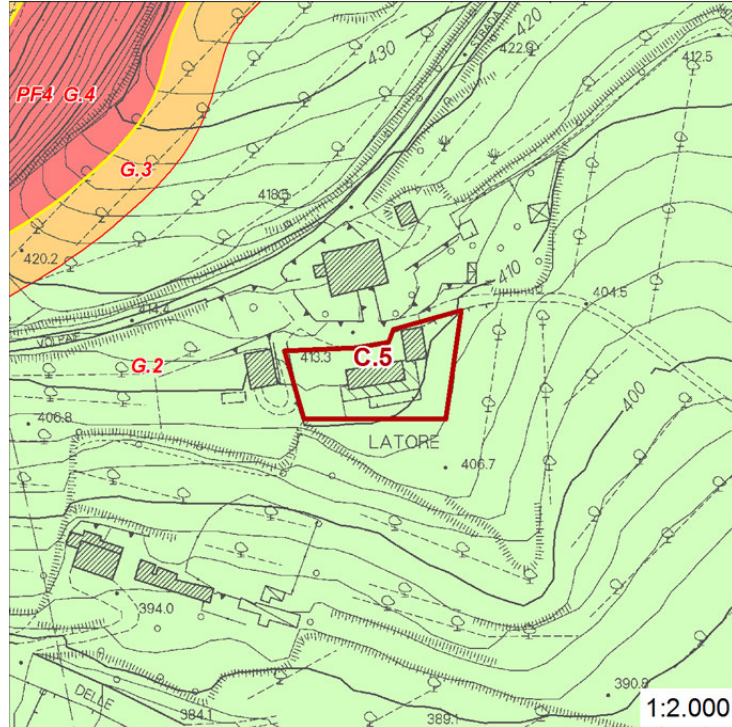
PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità geologica G2 la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.
2. Per quanto concerne l'aspetto sismico, si dovrà in fase di progetto esecutivo eseguire gli opportuni studi ed indagini per valutare la pericolosità e la relativa fattibilità
3. L'area rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale e pertanto qualsiasi intervento è soggetto alle prescrizioni previste all'art. 6-7 della relazione di fattibilità ed al Punto 10.1.6 della Disciplina PTCP e variante PTCP2010. Pertanto il rilascio di permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO2) è condizionato alla presentazione di idonei

studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali.

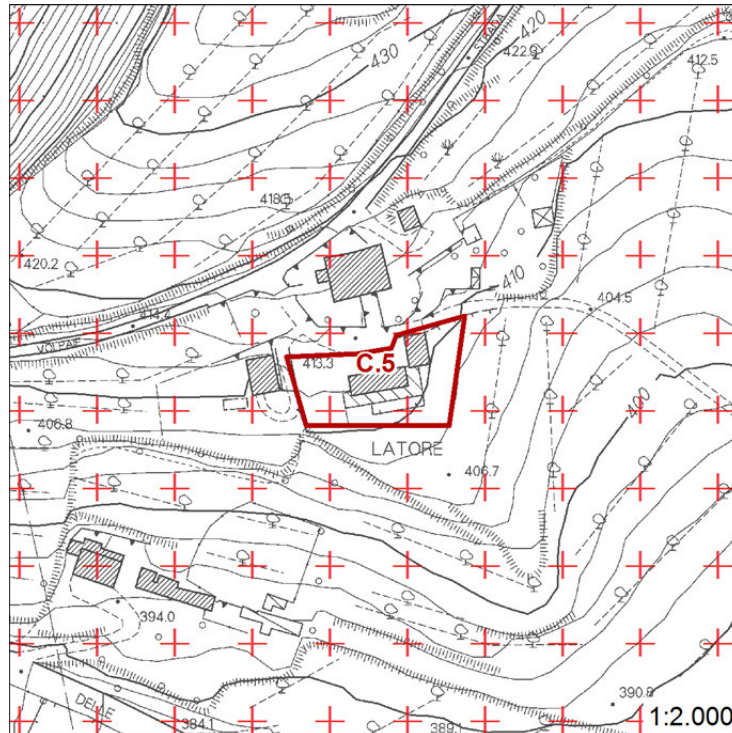
NOTA Per alcuni specifici interventi si rimanda agli abachi sulle carte di fattibilità ed alla relazione generale di fattibilità

TAVOLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (Tav. G.7.1 per-geo.)



G.2 – Pericolosità geologica media

TAVOLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



PGRA – PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD

+ P3 - Pericolosità elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

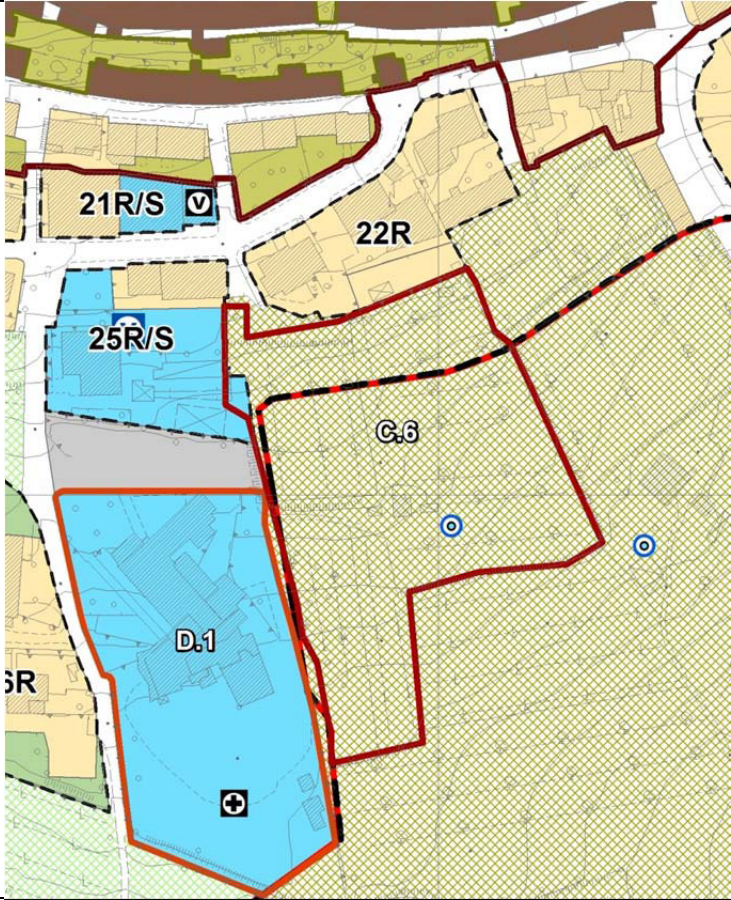


Schema Direttore



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

PIANO OPERATIVO

C-Piani di Recupero	
U.T.O.E. Scheda Norma Comparto C.6–PdR loc. Campo Contile	
Estratto cartografico del P.O	
Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime
Intervento soggetto a	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 40 NTA
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Sostituzione edilizia
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04) c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 metri
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nucleo consolidato di antica formazione/ Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione/ Sorgente/ Tomba romana
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	9960mq 75mq 160mc La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente mediante rilevazione GiS, e dovrà essere oggetto di verifica puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici e dimensionamento	Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di

	<p>una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, Hmax 1 piano. Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75 mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le relazioni visive con la campagna, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.</p> <p>Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in analogia ai più avanzati esempi di architettura sostenibile contemporanea.</p> <p>Gli interventi dovranno garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</p> <p>Una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Ambiente:</u></p> <p>Acqua</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: <ul style="list-style-type: none"> la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. <p>Energia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche per le architetture di progetto. <p>Paesaggio</p> <p>L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde. <p>Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni

e della morfologia dei luoghi

- La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.

Geologia/idraulica:

GEOLOGIA e LITOLOGIA

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAAb) costituita da sabbie e sabbie argillose di colore giallastro con Pectinidi ed in subordine livelli e lenti di ghiaia

MORFOLOGIA

L'area non presenta problemi di carattere geomorfologico; la pendenza media del versante è di 6°-7°

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Durante i sondaggi eseguiti nelle vicinanze (Albergo Vesuvio) è stata rivenuta una modesta falda d'acqua alla profondità di 2-3 m. come risulta anche dai pozzi presenti nell'area.

CONTESTO IDRAULICO:

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

PERICOLOSITA' GEOLOGICA:

media G2 (aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.)

PERICOLISITA' SISMICA:

Locale media S2 (zona suscettibile di amplificazioni locali.)

PERICOLOSITA' IDRAULICA

pericolosità bassa I1 (nessuna prescrizione)

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

SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): PERICOLOSITA' DA FLASHFLOOD: P3 pericolosità elevata

FATTIBILITA'

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

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

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

PRESCRIZIONI

1. Essendo il comparto classificato a pericolosità sismica e geologica S2 e G2 la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche, definite ai sensi del Regolamento Regionale n. 36/R, al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

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

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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto



Schema Direttore

