



# 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

**Variante n° 8 semplificata ai sensi Art. 30 L.R. 65/2014 - Adozione**

Giugno 2020

*Sindaco*

**Andrea Marchetti**

*Pianificazione Urbanistica*

**Servizio Urbanistica, Edilizia Privata**

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

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Garante dell'Informazione  
e partecipazione*

**Geom. Gabriele Buzzico**

*Addetto alla comunicazione  
del Garante*

**Dott.ssa Patrizia Mari**

**Scheda D-2 (Stato Modificato)**

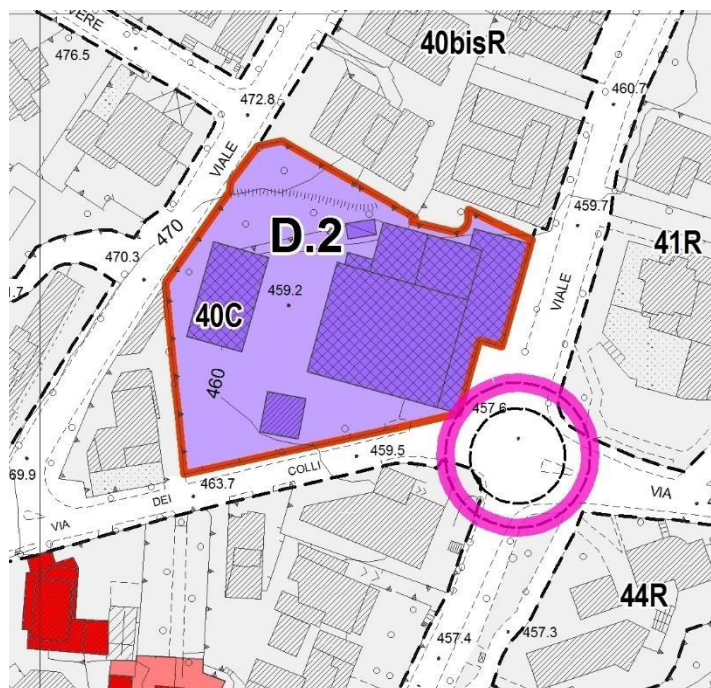
# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### D-Comparti di Rigenerazione urbana

#### U.T.O.E. Scheda Norma Comparto D.2. Area Fiat

Estratto cartografico P.O.



#### Obiettivi

Riqualificazione, rivitalizzazione, rigenerazione di un'area centrale nel tessuto di Chianciano.  
 La polarità di eccellenza di interesse nazionale/internazionale genererà ricadute positive sull'economia locale attraverso la previsione della polarità di interesse pubblico/collettivo.  
 Il nuovo spazio espositivo, connesso con il tema del verde, dell'acqua, della funzione commerciale e di artigianato, permetterà di caratterizzare positivamente l'immagine della città.  
 Il riuso, la rigenerazione e la valorizzazione del complesso potrà essere realizzato anche attraverso opere di ristrutturazione dell'esistente purchè tese alla riqualificazione dell'area dal punto di vista edilizio e urbanistico.

#### Condizioni di degrado ai sensi art. 123 L.R. 65/14

Area caratterizzata da degrado urbanistico e socioeconomico per l'elevata densità del tessuto edilizio, prevalentemente costituito da insediamenti produttivi parzialmente sottoutilizzati, carente di spazi pubblici e servizi, dalle caratteristiche tipologiche non coerenti con il contesto urbano e paesaggistico

#### Intervento soggetto a

Progetto di iniziativa pubblica e/o privata o Progetto Unitario Convenzionato. La ristrutturazione potrà essere attuata con progetto diretto anche secondo stralci funzionali.

#### Funzioni ammesse

Centro espositivo, culturale, museale, parco, commerciale, mercato, residenziale (max 30% della Sul ammissibile), direzionale e servizi.

#### Interventi ammessi

Rigenerazione in loco o fuori comparto; banca volume.  
 Qualora l'intervento si attui mediante il recupero parziale delle superfici utili esistenti l'altezza dovrà risultare al massimo complanare con il dislivello della viabilità a monte, in modo da realizzare una terrazza

	<p>giardino.</p> <p>In mancanza di interventi di rigenerazione in loco o fuori comparto, è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per le funzioni ammesse indicate al punto precedente.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	Nessuno
<b>Invarianti strutturali ai sensi del PS</b>	Nessuna
<b>Superficie Territoriale</b> <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente:</b> <b>Superficie coperta esistente:</b> <b>Volume esistente:</b>	<p>5.570 mq</p> <p>2.467 mq</p> <p>13.885 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>
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	Nel caso di rigenerazione: Superficie coperta:1500 mq
	Sul 3000 mq escluse logge e spazi di uso pubblico Nel caso di ristrutturazione edilizia: Superficie coperta e altezza massima pari all'esistente
<b>Standard Urbanistici</b>	Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>L'area assume un ruolo strategico per la riqualificazione urbana e potrà essere volano di una pluralità di interventi.</p> <p>Il P.O. orienta preferibilmente verso una delocalizzazione delle volumetrie attraverso la rigenerazione, in relazione alle significative condizioni di rischio idraulico; qualora si prefigurino anche un intervento di parziale recupero volumetrico all'interno del comparto, potrà essere realizzata una nuova struttura a margine del comparto, lato via Risorgimento articolata in modo tale da connettere funzionalmente il tessuto soprastante attraverso l'introduzione di tetto giardino/piazza e migliorare la sicurezza idraulica dell'area.</p> <p>La nuova architettura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e leggerezza, sostenibilità ambientale, nonché integrata con il paesaggio circostante, in modo da avere soluzioni di continuità tra interno - esterno.</p> <p>In tal senso una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.</p> <p>Nel caso in cui si proceda con intervento di ristrutturazione edilizia dovranno essere privilegiate linee architettoniche semplici e regolari sia nei volumi che nelle aperture, coerenti con le caratteristiche tipologiche e distributive esistenti dell'edificio principale e che ne preservino l'aspetto di valore documentario.</p> <p>Nella progettazione delle aree esterne dovranno essere tenuti indebito conto gli stretti rapporti visuali con gli spazi pubblici o di uso pubblico adiacenti, nonché evitate possibili interferenze negative con la viabilità, in particolare in relazione agli accessi all'area di pertinenza ed ai relativi parcheggi.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.</li> <li>• Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di</li> </ul>

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., 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.
- Solo per D.1 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:**

- Il progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni)
- I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
- Si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.

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

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

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

Nel comparto affiora la formazione delle sabbie e sabbie argillose di Palazzo Bandino (FAA) 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 modesta (4°-5°.)

#### **CONSIDERAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO**

Durante i sondaggi eseguiti nelle vicinanze è stata intercettata acqua alla prof. di 7+8 m.

#### **CONTESTO IDRAULICO:**

In prossimità del comparto passa il fosso di Mezzomiglio intubato. Dalle verifiche idrauliche eseguite 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 tutto il comparto.

#### **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**

Molto elevata I4 (per le ragioni sopra dette)

Limite delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine ai sensi Art 4.1.1 Relazione Fattibilità e dell'art. 3 della L.R. 41/2018 anche per i tratti intubati. (Vedi prescrizioni.)

#### **SALVAGUARDIE DISPOSTE DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PRGA): P3 (pericolosità da alluvione elevata)**

#### **FATTIBILITA'**

Fattibilità idraulica F4, 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. Per quanto riguarda la **fattibilità idraulica F4** essendo tutto il comparto assoggettabile all'evento esondativo con tempi di ritorno trentennali sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 41/2018. (vedi anche Art. 4-1-1, Art.4-1-2, Art.4-1-3 della Relazione Fattibilità **con il recepimento delle modifiche introdotte dalla L.R. 41/2018**)

3. Art 4-1-1. Tutela dei corsi d'acqua (art. 1 L.R. 21/12, *oggi art.3 L.R. 41/2018*)

Non sono consentite nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi 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 del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998 . Abrogazione della l.r. 34/1994 ), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4. Nel caso specifico le prescrizioni riguardano il tratto intubato.

4. Per quanto riguarda la fattibilità relativa al PRGA 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.)

5. Al fine di superare le prescrizioni sopra indicate si dovrà rifare il tratto intubato del fosso con un'adeguata tubazione da dimensionare a seguito di uno specifico studio idraulico e comunque ai sensi dell'art.4 della L.R. 41/2018.

6. 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).

7. 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

--	--