



# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



## VARIANTE N° 13 AL PIANO OPERATIVO

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

Servizi e attrezzature a carattere privato: individuazione area Camping in Via della Vittoria  
Art. 31 N.T. e contestuale modifica Allegato I- Scheda Norma comparto F.2 Via della Vittoria

**Allegato I - Schede norma con fattibilità geologico-tecnica degli interventi**  
**- Scheda F.2 SOVRAPPOSIZIONE - Adozione - Dicembre 2021**

*Sindaco*  
**Andrea Marchetti**

*Pianificazione Urbanistica*  
**Servizio Urbanistica, Edilizia Privata**

*Responsabile Servizio Urbanistica,  
Edilizia privata.*

*Responsabile del procedimento*

**Arch. Anna Maria Ottaviani**

*Garante dell'Informazione  
e partecipazione*

**Geom. Gabriele Buzzico**

*Addetto alla comunicazione  
del Garante*

**Dott.ssa Patrizia Mari**

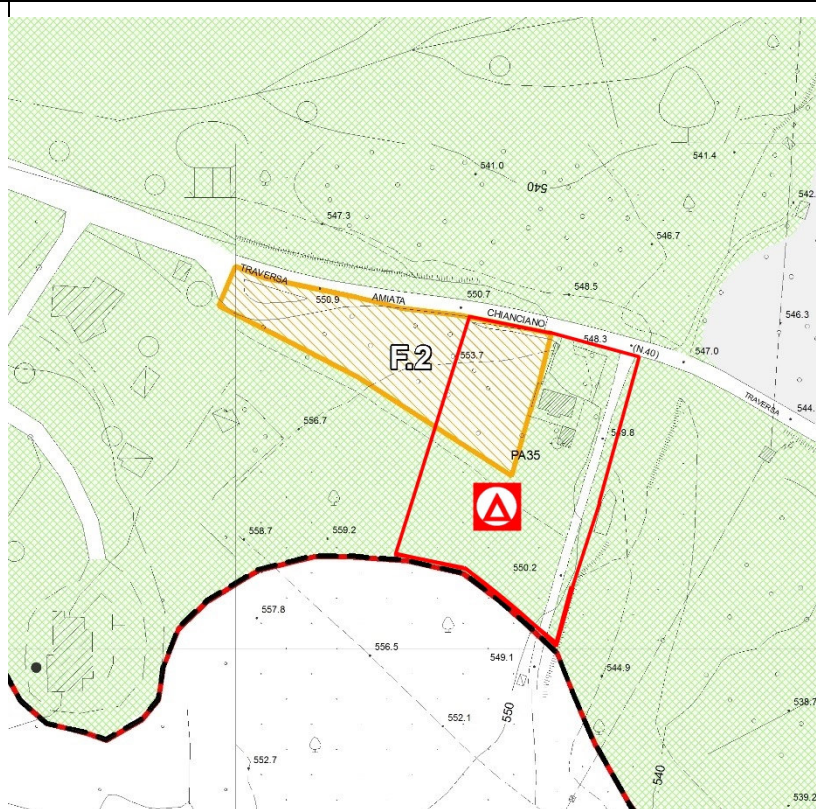
# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

## PIANO OPERATIVO

### F-Ambiti perequativi di trasformazione

**U.T.O.E. Scheda Norma Comparto F.2. Via della Vittoria - adeguata alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica ai sensi art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR del 24.05.2017**

Estratto cartografico del P.O.



<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso strategie di delocalizzazione dei volumi degradati e/o sottoutilizzati, con il loro trasferimento in aree che contribuiscano alla qualificazione dell' <i>Ambito della riqualificazione e rigenerazione urbana</i> di cui alla tav. 4 del P.S., come ripеримetrato dal P.O. ai sensi art. 13 comma 2 dello stesso P.S., includendo il comparto in oggetto.
<b>Intervento soggetto a</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata, articolato per comparti funzionali
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale, residenziale specialistico e social housing /cohousing
<b>Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione collegata al trasferimento perequativo di volumi di proprietà pubblica o di interesse pubblico ai sensi art. 56 NTA
<b>Vincoli del D.Lgs 42/2004</b>	Nessuno
<b>Invarianti strutturali ai sensi del P.S.</b>	Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale/ Diretrrici funzionali ed ecologiche/ Percorsi di interesse storico
<b>Superficie Territoriale</b>	<del>4498</del> <u>2650</u> mq
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	Parametri territoriali: Ut= 0,1 mq/mq, per complessivi mq <del>270450</del> di SUL (subordinati al trasferimento di una equivalente quantità di SUL ai sensi art. 56 NTA) H max: 7,50MT (2 piani) R copertura: 35% sup fondiaria
<b>Attuazione programmata degli</b>	L'intervento potrà essere attivato attraverso Piano Attuativo di iniziativa

<b>interventi</b>	pubblica e/o privata convenzionata, che definisca un assetto unitario dell'area. L'attuazione degli interventi dovrà prevedere la prioritaria esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore.
<b>Standard Urbanistici</b>	In misura proporzionale alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 40% della Superficie Territoriale (compreso viabilità e fasce di connessione ecologica/parco.)
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il Piano Attuativo dovrà individuare l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il contesto, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica.</p> <p>I nuovi interventi residenziali dovranno privilegiare soluzioni architettoniche in grado di inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico, preferibilmente con tipologie unifamiliari o bifamiliari, nel rispetto delle indicazioni di cui alle "condizioni alla trasformazione" della presente scheda.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p><b>Ambiente:</b></p> <p><b>Acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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:</li> <li>• 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;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Energia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul> <p><b>Paesaggio:</b></p> <p><i>1. Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La nuova edificazione dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.</li> <li>• Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree destinate alla costruzione dei nuovi manufatti.</li> <li>• Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.</li> <li>• 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.</li> <li>• Il progetto di trasformazione deve essere corredato da 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 dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione presente all'interno e/o ai margini del comparto, che dovrà essere valorizzato e potenziato nella sua funzione di connessione ecologica e paesaggistica.</li> </ul>

- Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e mantenere 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 che seguano l'andamento morfologico del luogo. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante, nonché all'interno del comparto.
- Le soluzioni architettoniche dovranno relazionarsi in modo organico con il contesto paesaggistico e dialogare con il verde.
- I percorsi e gli spazi pubblici esistenti e di previsione dovranno costituire l'elemento connettivo e relazionale fra le diverse unità di intervento e tra queste ed il contesto esterno al comparto, anche attraverso la permeabilità a livello suolo dei singoli organismi edilizi (porticati, pilotis, passaggi coperti, ecc.). Nella sistemazione dei percorsi e degli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno essere previste dotazioni ed arredi atti a qualificare l'area ed a promuovere la qualità della vita sociale.
- Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio periurbano 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.

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

#### **GEOLOGIA e LITOLOGIA**

**Ne comparto F2** affiora la **Formazione di S.Fiora (FIA)** costituita da: Argilliti fogliettate con intercalati livelli litoidi di arenarie calcarifere, marne e calcari marnosi (Cretacico sup.)

Si evidenzia la presenza di una faglia in direzione Nord/Sud, che mette a contatto tettonico i terreni della successione toscana con quelli della successione Ligure esterna

#### **MORFOLOGIA**

L'area risulta sub pianeggiante e/o con pendenze molto blande e non presenta problemi di carattere geomorfologico

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

**Nel comparto F2** per la litologia presente, argilliti etc., il grado di Permeabilità di tutta l'area è **basso**, (PF/BA per porosità e fessurazione).

**Il comparto F2 rientra nella** Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80) e nell'Area di concessione Bagni Chianciano

Per le normative riguardanti le Zone di protezione si rimanda alle NTC, mentre per La Classe ed il Grado di Sensibilità alla disciplina del PTCP 2010.

Nell'area non sono presenti pozzi, mentre a Nord è presente la sorgente

termale Sillene.

**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)

**PERICOLOSITA' SISMICA:**

Il comparto F2 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 geologica F2 (vedi prescrizioni)

**ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTE TERMALIS (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)**

L'area rientra nelle aree con CLASSE E GRADO DI SENSIBILITÀ DEGLI ACQUIFERI (PTCP 2010) a **Classe 1 - Vincolo Elevato**

**PRESCRIZIONI**

1. Essendo il comparto classificato a **pericolosità 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. [17.01.2018-4-1-2008](#) 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. Il comparto F2 rientrando, sia nella Zona di protezione e tutela igienico sanitaria sorgenti termali Terme di Chianciano (D.M. n°2085 del 20/10/80), che nell'Area di concessione Bagni Chianciano, dovranno essere rispettate le relative normative.

4. Il comparto F2, rientra nell'ambito della Zona di Protezione delle risorse idriche minerali di Sorgente Termale, per cui qualsiasi intervento deve adeguarsi alle prescrizioni dell'art. 6-9 della Relazione di Fattibilità del P.O. ed in particolare gli interventi previsti al punto 3 potranno essere realizzati a condizione che:
  - a. siano presentati di idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali e che, a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti
  - b. Sia presentata una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree
5. 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 CO<sub>2</sub>) 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

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto

