



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

Estratto Norme - 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

Art. 31 – Servizi ed attrezzature a carattere privato

1. Il P.O. individua le aree e gli edifici destinati a servizi ed attrezzature a carattere privato (strutture sanitarie, residenze sanitarie assistenziali, servizi collegati al termalismo, strutture ricreative private, strutture ricettive all'aperto, ecc.). Per tali strutture sono ammessi gli interventi definiti nelle schede di isolato di cui all'Allegato II delle NTA e, per il Bar Le Fonti, in considerazione della particolare posizione rispetto al tessuto urbano, nella Scheda Norma di cui all'Allegato I. In assenza di dette indicazioni sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fatti salvi gli edifici di valore storico architettonico o testimoniale per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 19 delle presenti Norme.
2. Per le funzioni non identificate all'interno del P.O., si rinvia alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 51 delle NTA, ad eccezione delle RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali) per le quali l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la realizzazione all'interno del tessuto urbano esistente attraverso le procedure del bando pubblico ai sensi L.R. 65/14, mediante il quale sarà indicati i criteri ed i requisiti di localizzazione, dimensionamento e di gestione delle diverse tipologie di strutture.
3. Il P.O. individua un'area di sosta attrezzata in *loc. Ribussolaie*, da realizzare attraverso progetto di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il progetto dovrà prevedere specifici interventi di mitigazione attraverso fasce a verde e piantumazioni che ne schermano la percezione dal centro abitato. All'interno dell'area potranno essere localizzate strutture di servizio agli utenti, entro un limite massimo di 60 mq di SUL. La specifica scheda Norma di cui all'Allegato I – A4 ed il relativo Schema Direttore disciplina nel dettaglio gli interventi ammissibili, i criteri e gli orientamenti progettuali, le modalità di attuazione e gestione dell'area.
4. In recepimento della Variante al PRG per la realizzazione di un campeggio in località *Fonteguerra*, avviata con Del. C.C. n. 12/2014, il P.O. disciplina l'attuazione di detto intervento nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area contenente specifiche misure per la mitigazione degli effetti ambientali e per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico. In particolare dovranno essere mantenute le alberature esistenti nell'area ed integrate con le sistemazioni funzionali all'attività. Eventuali strutture di servizio non potranno superare la dimensione massima di 80 mq di SUL. Data la conformazione altimetrica dell'area, contestualmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la viabilità è ammessa la sottostante realizzazione di spazi seminterrati da adibire a magazzino e servizi, per una superficie non superiore al 50% dell'area destinata a parcheggio. E' esclusa l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo quali bungalow, case mobili o simili. L'intervento è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14.
5. **Nell'area sita in Strada della Vittoria contraddistinta da apposita simbologia è prevista la realizzazione di un piccolo campeggio attrezzato con capacità ricettiva di circa 15 piazzole di sosta per camper , n. 10 piazzole per tende e n. 8 bungalows in legno prefabbricati. E' prevista altresì la realizzazione di modeste strutture di servizio e di accoglienza quali:**
 - **tettoia in legno per sosta auto utilizzabile come supporto per sovrastante impianto con pannelli fotovoltaici di sup. coperta massima mq 200;**
 - **struttura prefabbricata in legno adibita a servizi e reception, con sovrastante impianto con pannelli fotovoltaici di S. U. massima mq 100;**
 - **vasca interrata per scarico camper, allacciata alla pubblica fognatura presente sulla Strada Della Vittoria (sia la vasca che la tubazione dovranno essere adeguatamente isolate per scongiurare le fuoriuscite del liquido nel terreno).**

L'intervento è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14. Dovranno essere previsti idonei sistemi di regimazione e allontanamento delle acque potenzialmente inquinanti nelle

aree di sosta dei veicoli. La realizzazione delle piazzole e l'installazione dei bungalow e di qualsiasi altro manufatto dovrà avvenire nelle aree già libere da alberature ed essenze arbustive. La recinzione dell'area dovrà essere mitigata con l'inserimento di piantumazioni con essenze autoctone. L'assetto complessivo del campeggio dovrà essere coerente con le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi, limitando per quanto possibile artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio. Dovranno essere mantenute e/o ricollocate le alberature esistenti nell'area ed integrate con le sistemazioni funzionali all'attività. In tutta l'area del campeggio dovranno essere privilegiate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende dovranno essere realizzate con fondo inerbito. Il progetto di sistemazione dovrà contenere progettazione di dettaglio in relazione sia agli aspetti dei sistemi vegetazionali sia alla sistemazione degli spazi esterni (piazzole, percorsi, viabilità). La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata di specifica valutazione di impatto acustico. Devono inoltre essere adottati idonei accorgimenti per la mitigazione dell'impatto acustico dell'insediamento, a tutela degli edifici residenziali presenti nelle vicinanze. La sistemazione dell'ingresso della nuova area campeggio dovrà ottenere il nulla-osta dell'ente titolare della strada (Provincia di Siena).

Per l'edificio residenziale esistente sono consentiti gli interventi di cui all'art. 40 commi 1,2 e 7 delle presenti N. T.

Prevenzione inquinamento acquiferi e smaltimento reflui: La domanda di permesso di costruire dovrà essere corredata di un'attenta trattazione della prevenzione dall'inquinamento degli acquiferi, finalizzata alla tutela della risorsa idrica con previsione anche di opportuni interventi di tutela, secondo le disposizioni di rispetto 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.

Smaltimento rifiuti: Il soggetto attuatore dovrà prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, nonché delle disposizioni del gestore del servizio di raccolta.

- **Impianti di illuminazione:** Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso. Gli impianti di illuminazione devono essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.