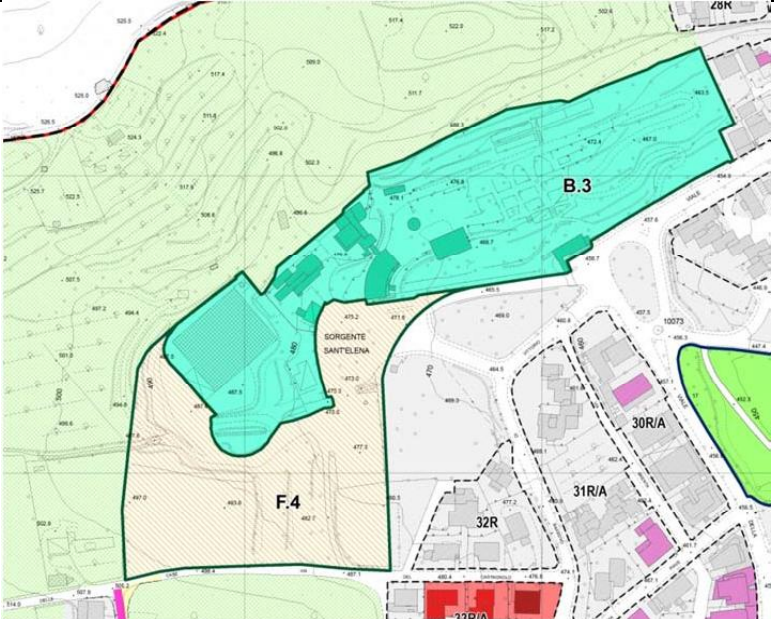


COMUNE DI CHIANCIANO TERME

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</p> <p>SUL massima per nuova struttura ricettiva e per le altre funzioni ammesse: 3000mq (derivante da interventi di rigenerazione) max 7,5mt</p>
Standard Urbanistici	Parcheggi: Il Piano attuativo dovrà prevedere anche la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle aree a standard contigue al comparto.
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 raggera 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 metereologiche 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 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 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.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 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 (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 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 I 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 (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.
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



B3 - TERME SANT'ELENA - Schema direttore

Legenda

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



Scala 1:2.000

