



Oggetto: Comune di Chianciano Terme (SI) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n.37 del 27/3/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT_PPR, della "VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE EDIFICIO ARTIGIANALE IN VIA CAVINE E VALLI DI PROPRIETA' SANTONI DI G. & S. SANTONI SRL – ADOZIONE -" - DCC n. 56 del 24/09/2025.

Il giorno 25/02/2026, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/wbxmjs/joinsevice/sites/grt/meeting/download/b3726032554c40b5bf1ca9b1bd786bbd> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota reg. prot. 0101499 del 03/02/2026:

- per la **Regione Toscana**, Arch. Luca Signorini E.Q. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (delegato con decreto n. 22686 del 24/10/2023);
- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Federico Salvini, delegato dal Soprintendente con nota pervenuta il 09/02/2026 prot. n. 0122788.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Chianciano Terme**: Arch. Anna Maria Ottaviani;
- per la **Provincia di Siena**: l'Arch. Claudio Torsellini (Delega ricevuta con Prot. n. 0035579 del 20/01/2026).

Alla Conferenza è altresì presente l'Arch. Ottavia Cardillo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

Premesso che il Comune di Chianciano Terme è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali:

- Piano Strutturale (PS) redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 09.12.2013,
- Piano Operativo (PO), redatto ai sensi della L.R.T. 65/2014 conformato al PIT/PPR nella seduta del 24/05/2017, approvato con DCC n. 15 del 02/03/2017, pubblicato sul burt n. 23 del 07/06/2017 ed in vigore dal 7 luglio 2017;
- le Varianti al Piano Operativo successive alla conformazione sopra citata hanno espletato i loro effetti ovvero gli interventi sono stati valutati ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/2004 così come riportato nel dispositivo di conformazione;
- Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera della Giunta dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese n. n. 64 del 18 luglio 2023.
- Con D.C.C. n. 16 del 20/03/2022, il Comune ha prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'art. 95 commi 9 e 11, per un periodo di cinque anni.

Preso atto che:

Il Comune di Chianciano ha trasmesso all'attenzione di questo Settore, in data 14/10/2025 (n. prot. Reg. 0810226 del 15/10/2025), la Delibera del C.C. n 56 del 24/09/2025 di adozione della Variante II al Piano Operativo Comunale edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni Srl ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014. A seguito della fase di pubblicazione la Regione Toscana ha inviato il proprio contributo (prot. reg. n. 0027846 del 15/01/2026).

Con prot. Reg. n. 0019100 del 13/01/2026 il Comune di Chianciano Terme ha trasmesso la D.C.C. 56 del 24/9/2025 e richiesto la convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR in quanto si tratta di una Variante agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica già conformati che interessano Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 4 co. 2 lettera d) dell'Accordo tra Ministero e Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione ed ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014.

Documentazione oggetto di valutazione

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati con l'impronta digitale HASH di seguito elencati, pervenuti con nota prot. reg. n. 0019100 del 13/01/2026:

A - scheda analisi di coerenza con le disposizioni elencate all'art. 4 della Disciplina di piano del PIT

File: Scheda valutaz coerenza SANTONI IL.pdf.p7m Dimensioni: 348139 byte Riferimento temporale: Lun, 12 Gen 2026 12:16:12 UTC Impronta Hash SHA256: 27f5cae50b762f9d4e2c34c0eeb7c89388a8ca36a65431c6c79ab3ec3e53e2e8

B - estratto Tav. 5 "Documenti materiali della cultura" Q.C. Piano Strutturale

File: B- ESTRATTO TAV_5_qc_PS.pdf.p7m

Dimensioni: 441183 byte

Riferimento temporale: Lun, 12 Gen 2026 12:15:47 UTC

Impronta Hash SHA256:

391112bf693b2d88015d5d69443f60523327f0491f314ac0e790cddf99e6d72e

C - documentazione fotografica

File: Foto.pdf.p7m Dimensioni: 2409083 byte Riferimento temporale: Lun, 07 Apr 2025 11:59:04 UTC Impronta Hash SHA256: d79cf67bc9a6c3c40bd54f6c8ab5fc17dd45b2ce8f836e8932a6eb4114776e1f

D - copia della deliberazione di Consiglio Comunale 56 del 24.09.2025 "Variante II al Piano Operativo Comunale edificio artigianale di proprietà Santoni di G. e S. Santoni srl ADOZIONE art. 19 L.R. 65/2014"

File: Deliberazione_2025-56.pdf Dimensioni: 246845 byte Riferimento temporale: Mar, 14 Ott 2025 13:23:02 UTC Impronta Hash SHA256: 6e52a143bface7fa95533856eee3fab286e2ea1673a6f76ade3564f8769313f2

Dichiarazione del Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento conferma la regolarità urbanistica della "VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE EDIFICIO ARTIGIANALE IN VIA CAVINE E VALLI DI PROPRIETA' SANTONI DI G. & S. SANTONI SRL" - DCC n. 56 del 24/09/2025, come da relazione allegata agli elaborati adottati.

La Conferenza richiama:

- la D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio" della Disciplina di Piano, "Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice";
- il nuovo "Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione", sottoscritto in data 17 maggio 2018 secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018. In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: "in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiCT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".
- il co.4 dell'art.145 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.: "4. I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]".

- il co.5 del suddetto articolo: “5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo.”
- il co.1 dell'art.31 della L.R.65/2014 e s.m.i.: “1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'art.143, co.4 e 5, dell'art.145, co.4 e dell'art.146, co.5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'art.15 della legge 7 agosto 1990, n. 241.”

*

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore **10.40** procedendo all'esame della previsione contenuta nella “**VARIANTE II AL PIANO OPERATIVO COMUNALE EDIFICIO ARTIGIANALE IN VIA CAVINE E VALLI DI PROPRIETA' SANTONI DI G. & S. SANTONI SRL**” - DCC n. 56 del 24/09/2025”.

Descrizione della variante

La proposta di variante al P.O. prevede:

- Aumento degli spazi di lavorazione (+100 mq) e stoccaggio (+510 mq) dell'edificio esistente.
- Realizzazione di un nuovo edificio (350 mq + 250 mq porticato + 30 mq magazzino) per attività didattiche connesse a nuove linee produttive (inclusi profumi da erbe officinali coltivate in ampliamento dell'orto botanico aziendale).

La variante comporta l'estensione dell'area esistente con ampliamento del costruito e della pertinenza, con recupero di modeste volumetrie da demolire. Si propone la modifica dell'art. 40 comma 5 lett. "i)" delle N.T.A. del P.O., subordinando la dotazione aggiuntiva di spazi alla valutazione di approfondimenti e contributi.

Dato il contesto geologico fragile e la presenza di vincoli paesaggistici (D.Lgs n. 42/2004), il Comune ha ritenuto opportuno attuare l'intervento tramite permesso di costruire convenzionato.

Il Comune non ha ritenuto necessaria la richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione dichiarando che si tratta di ampliamento funzionale delle strutture aziendali esistenti ai sensi dell'art. 25, comma 2 lettera c) della L.R. n. 65/2014.

La Conferenza rileva che a seguito delle pubblicazioni della DCC 56/2025 di adozione della Variante in oggetto non è pervenuta alcuna osservazione al protocollo del Comune. a Regione Toscana ha inviato il proprio contributo con prot. reg. n. 0027846 del 15/01/2026.

In riferimento ai contenuti del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37, si rileva quanto segue:

Beni paesaggistici

In riferimento ai beni paesaggistici, in merito al vincolo dei fiumi si prende atto del contributo pervenuto dal Settore Tutela e valorizzazione del paesaggio (prot. reg. n. 0957151 del 10/12/2025) e si rileva che l'area oggetto di variante è parzialmente interessata da vincolo ai sensi dell'art 136 (D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968a “Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente”), tuttavia la nuova previsione non interessa tale vincolo.

Scheda d'ambito

In riferimento alla scheda d'ambito n. 15, risulta opportuno (indirizzo 4), al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali.

Si rileva anche l'Obiettivo 2 “*Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole*” e le Direttive correlate:

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

Abaco delle invarianti

In riferimento al morfotipo 12 "dell'olivicoltura" della IV Invariante, sono due le principali indicazioni per i paesaggi dell'olivicoltura:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante: [...]

- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;

- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il man tenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni: [...]

- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;

- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate; [...]

- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;

- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

Contesti fluviali

In linea con quanto già espresso nel contributo regionale (prot. n. 0027846 del 15/01/2026) e ai sensi dell'art. 16 della Disciplina del PIT-PPR, si ribadisce l'obbligo per gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale, negli atti di governo del territorio, provvedono a riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti.

Si chiedono chiarimenti in merito al riconoscimento e disciplina, negli strumenti comunali, del contesto fluviale del Torrente Ribussolaia individuato nell'Allegato L del PIT-PPR.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 16 comma 4 della Disciplina del PIT-PPR: *"Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", individuata con le modalità di cui all'elaborato di piano 7B "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice":*

- a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi”.

L'Amministrazione Comunale precisa che, sebbene i contesti fluviali siano già stati recepiti all'interno dei propri strumenti urbanistici, si renderanno necessari ulteriori approfondimenti per verificare l'effettivo inserimento del torrente Ribussolaia tra tali contesti.

Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio

In riferimento alla Piattaforma ex art.55 ter della L.R.65/2014 la Regione ricorda che per i piani aventi perimetro del T.U. redatto nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 65/2014, ai sensi dei commi 1 ter e 1 quater dell'art.22 del Regolamento 32/R, i comuni forniscono all'osservatorio paritetico della pianificazione i dati del dimensionamento (e gli shp) dei piani strutturali e dei piani operativi e relative varianti, come indicato nella DGR 201/2025, avvalendosi dell'applicativo web INPUT. A tale scopo, ai sensi del comma 1 ter dell'art.22 del Regolamento 32/R, il responsabile del procedimento, contestualmente all'invio per la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) dello strumento adottato e, successivamente, dello strumento approvato, compila le tabelle disponibili online dando atto di avervi adempiuto.

L'A.C. informa che provvederà a tali adempimenti.

Provincia illustra il proprio contributo che viene allegato al presente verbale (prot. reg. n. 0188285 del 03/03/2026).

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune di Chianciano Terme e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione definitiva della Variante semplificata al POC e della successiva trasmissione degli elaborati integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse nell'odierna seduta.

In particolare dovranno essere recepite le seguenti condizioni:

- sia verificata l'insussistenza del Contesto fluviale per il torrente Ribussolaia per il quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 del PIT-PPR;
- sia mantenuta e garantita la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate (IV Invariante);
- siano conservati le siepi, i filari, e la vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario (IV Invariante);
- per le aree esterne siano previste pavimentazioni di tipo permeabile (IV Invariante e Direttiva 2.3);
- sia rafforzata la fascia di verde lungo la viabilità e lungo il fiume (IV Invariante);
- prevedere l'altezza massima dell'edificio che dovrà essere non superiore all'altezza dell'edificio esistente.

La Regione Toscana procederà a convocare la prossima seduta di Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto approvato comprensivo di tutti gli elaborati definitivi, integrati e modificati come richiesto dalla Conferenza e con i relativi codici Hash, al fine della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR inerente la Variante II al Piano Operativo comunale del comune di Chianciano Terme.

Relativamente alle modalità di trasmissione della documentazione, si ricorda che dovrà essere trasmessa a tutti gli interessati tramite Pec con una nota contenente il link nel quale sono presenti tutti gli elaborati oggetto di valutazione da parte della Conferenza oltre all'elenco dei files con i relativi codici "Hash" d'impronta informatica degli elaborati contenuti nel link.

Alle ore 9:54 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Federico Salvini


