



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 del 26/06/2026

Oggetto: SERVIZIO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA – VARIANTE AL P.O.C. EDIFICIO ARTIGIANALE IN VIA CAVINE E VALLI DI PROPRIETÀ DITTA SANTONI DI G.& S. SRL – MODIFICA A SEGUITO DI VERBALE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA – APPROVAZIONE ART. 19 L.R. N. 65/2014

L'anno duemilaventisei, il dì ventisei del mese di giugno alle ore 18:00 nella sala del Palazzo Comunale dietro invito della Sindaca in data 19/06/2026 Prot.n. 8826, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza la Sindaca

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 12 ed assenti sebbene invitati n. 1 come segue:

Nominativo	Incarico	Presenza
Grazia Torelli	Sindaca	Presente
Alessandra Chiezzi	Consigliere	Presente
Paolo Piccinelli	Consigliere	Presente
Clori Bombagli	Consigliere	Presente
Graziella Giani	Consigliere	Presente
Piero Rubani	Consigliere	Assente
Ettore Vallocchia	Consigliere	Presente
Marino Seri	Consigliere	Presente
Claudio Pieri	Consigliere	Presente
Mariachiara De Santi	Consigliere	Presente
Damiano Rocchi	Consigliere	Presente
Mauro Cozzi Lepri	Consigliere	Presente
Roberto Esposito	Consigliere	Presente

È presente l'Assessore esterno Michele Micheli.

Assiste il Segretario Comunale Dott. Bucciarelli Alessio incaricato della redazione del presente verbale.



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

(Il testo integrale degli interventi è conservato sul supporto informatico in atti. Viene allegata al presente atto la trascrizione integrale).

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE il Comune di Chianciano Terme è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 17 della LRT 01/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.12.2013;

Piano Operativo redatto ai sensi della LRT 65/2014, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 02.03.2017, pubblicato sul BURT n. 23 del 07.06.2017 ed in vigore dal 7 luglio 2017;

Con Delibera di Giunta dell'Unione Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018 è stato inoltre avviata la formazione del Piano Strutturale Intercomunale di cui è parte il Comune di Chianciano Terme, adottato dal Comune di Chianciano Terme (DCC n. 28/2023) e dagli ulteriori Comuni previa approvazione dal parte del Consiglio dell'UCVS con Delibera n. 64/2023, in corso di approvazione;

RICORDATO altresì CHE :

- con atto n. 56 del 24.09.2025 il Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014, ha adottato la variante al Piano Operativo relativa all'edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni SRL ;
- la deliberazione n.56/2025 con i relativi allegati è stata trasmessa via PEC in data 14.10.2025- Prot. Generale. N.14798- alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena e gli atti sono stati depositati a libera visione del pubblico sul sito web del Comune di Chianciano Terme e presso il Servizio Urbanistica per la durata di trenta (60) giorni consecutivi a partire dal 22.10.2025 come da avviso pubblico inserito sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 43 del 22 ottobre 2025;
- il termine di 60 giorni per la presentazione delle osservazioni previsto all'art. 19 comma 2 della L.R. n. 64/2014 scadeva il giorno 21 dicembre 2025 e a seguito delle pubblicazioni suddette, entro il 21 dicembre 2025 non è pervenuta alcuna osservazione al protocollo del Comune;
- In data successiva, risulta pervenuto unicamente il contributo istruttorio ai sensi degli artt. 19 e 53 L.R. n. 65/2014 da parte della Regione Toscana prot. 162 in data 07.01.2026 come risulta dalla certificazione del Segretario Comunale in data 08.01.2026;



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

- Come risulta dalla certificazione del Segretario Comunale in data 08.01.2026, in merito alla variante adottata non sono state presentate entro il termine stabilito ulteriori contributi od osservazioni;

CONSIDERATO inoltre CHE il suddetto contributo regionale ribadisce che ai sensi dell'art.20 della Disciplina di Piano del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di piano paesaggistico, la variante è soggetta al processo di conformazione al Piano paesaggistico, ovvero si conforma alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le relative direttive e rispettandone le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art.145 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ED.Lgs. n.42/2004);

DATO ATTO CHE:

- tale processo di conformazione al PIT/PPR va svolto prima dell'approvazione definitiva della variante al Piano Operativo, trasmettendo alla Regione una volta conclusa la fase delle osservazioni il provvedimento di controdeduzione, contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate (art.21, co.4, della Disciplina del Piano paesaggistico);

- per quanto sopra con nota prot. nota prot. 423/2026 in data 12.01.2026 è stata trasmessa via PEC alla Regione Toscana ed agli organi del Ministero della Cultura richiesta di convocazione della conferenza paesaggistica prevista al comma 3 del suddetto art. 21 della disciplina del PIT/PPR;

- La prima seduta della conferenza paesaggistica si è tenuta in data 25 febbraio 2026 in videoconferenza (attivata con nota PEC prot. 1589/2026 - Verbale acquisito con nota PEC prot.3756/2026) e sulla base dei documenti prodotti dal Comune la conferenza si è espressa determinando che dovranno essere recepite le seguenti condizioni:

1. 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;
2. 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);
3. 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);
4. Per le aree esterne siano previste pavimentazioni di tipo permeabile (IV Invariante e Direttiva 2.3);
5. Sia rafforzata la fascia di verde lungo la viabilità e lungo il fiume (IV Invariante);
6. Prevedere l'altezza massima dell'edificio che dovrà essere non superiore all'altezza dell'edificio esistente;



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

Per quanto riguarda la condizione n.1 (contesto fluviale), considerato che il P.O. vigente non individua graficamente fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, è stata elaborato uno studio dell'area prodotto dal richiedente la variante, che analizza un ampio tratto del torrente interessato al fine di documentare che l'area oggetto di variante urbanistica non fa parte di un sistema fluviale riconoscibile tale da richiedere la delimitazione del "contesto fluviale" ai sensi dell'art. 16, comma 3 del PIT/PPR. ;

Alle ulteriori condizioni espresse nel verbale è stato dato seguito attraverso l'integrazione della norma della variante adottata;

Successivamente all'approvazione della variante stessa da parte del Consiglio Comunale, tutti gli atti relativi dovranno essere trasmessi alla Regione Toscana ed al MIBACT per la verifica definitiva di conformazione al PIT/PPR da parte della Conferenza paesaggistica;

DATO ATTO inoltre CHE:

- La variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera c) della L.R. 10/2010 che si è conclusa con provvedimento motivato di esclusione di cui al Verbale in data 29.08.2025 dell'Organo competente comunale (Commissione VAS) ai sensi dell'art. 12 D. Leg.vo 152/2006 con prescrizione di inserimento nelle norme tecniche della variante urbanistica di adottare tutte le indicazioni, mitigazioni e prescrizioni opportune per la salvaguardia degli aspetti descritti nei pareri degli Enti competenti;
- Per i contenuti della variante è stato necessario il deposito presso la Regione Toscana –Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro. Pertanto in data 12/09/2025 con prot.n. 13099 del Comune di Chianciano Terme è stato effettuato il deposito della scheda di certificazione e documentazione di cui al D.P.G.R. n. 5/R /2020 iscritto nel registro depositi del Genio Civile di Bacino Arno – Toscana Centro al n. 4063 del 16.09.2025, con esito positivo del controllo pervenuto al prot. 13797/2025;

VISTA la relazione del Responsabile del procedimento, Arch. Anna Maria Ottaviani responsabile del Servizio Urbanistica elaborata ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge regionale 65/2014;

RICHIAMATI gli elaborati di variante adottati e vista la documentazione integrativa allegata, in particolare la proposta di modifica all'art. 40 delle N.T. con recepimento delle condizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica in data 25.02.2026 e il documento intitolato *Verifica insussistenza condizioni definizione del "contesto fluviale"*;

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio);



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

VISTA la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (*Norme per il governo del territorio*) e i Regolamenti di attuazione di riferimento già elaborati in attuazione della precedente L.R. 1/2005;

VISTA la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di valutazione di incidenza*);

RITENUTO di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (*Testo unico Enti locali*), per la necessità di assicurare massima celerità alla conclusione di un procedimento particolarmente lungo e complesso;

VISTO

- il parere favorevole, del Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata reso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- che la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

La Sindaca mette ai voti il punto all'ordine del giorno;

Il Consigliere Rocchi, essendo uno dei tecnici firmatari dei documenti tecnici, chiede di non partecipare alla votazione;

Con la seguente votazione, resa ai sensi di legge:

- Consiglieri favorevoli n. 11 di cui n. 7 Lista CHIANCIANO TERME città aperta Grazia Torelli Sindaca; di cui n. 1 "Chianciano in Azione" (Pieri); di cui n. 2 Lista Puntoeacapo (Rocchi e De Santi); n. 1 Lista Coraggio Chianciano (Esposito);
- Consiglieri contrari n. 0;
- Consiglieri astenuti n. 0;

VISTO l'esito della votazione espressa in modo palese e per alzata di mano, come sopra indicato;

DELIBERA

1. DI APPROVARE ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/14 la variante al Piano Operativo relativa all'edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni SRL. modifica a seguito delle condizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica con verbale in data 25.02.2026 ;

2. DI DARE ATTO CHE la variante si compone dei seguenti allegati:



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

- **1.-**Norme Tecniche – Art. 40 ADOTTATO con DCC n. 56/2025
 - **2.-**Norme Tecniche – Art.40 SOVRAPPOSTO
 - **3.-**Norme Tecniche – Art.40 MODIFICATO
 - **4.-** Relazione di *“Verifica insussistenza condizioni definizione del contesto fluviale”*;
3. DI DISPORRE ai sensi dell’art. 19, 6° comma L.R. 65/14 l'invio del presente atto deliberativo alla Regione Toscana ed alla Amministrazione Provinciale di Siena;
4. DI PROVVEDERE decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione, alla pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune;
5. DI DARE ATTO CHE lo strumento acquista efficacia **decorsi 30 giorni** dalla suddetta pubblicazione;
6. DI TRASMETTERE altresì la presente delibera unitamente alla documentazione della variante al P.O. indicata in premessa alla Regione Toscana ed alla Soprintendenza BB.AA. di Siena per la conformazione al PIT;
7. DI DARE ATTO infine che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui all’art. 39 del D.Legs. n. 33/2013 “Trasparenza dell’attività di pianificazione e governo del territorio”;

La Sindaca mette ai voti l'immediata eseguibilità;

Il Consigliere Rocchi, essendo uno dei tecnici firmatari dei documenti tecnici, chiede di non partecipare alla votazione;

Successivamente;

Con separata votazione, stante l'urgenza,

- Consiglieri favorevoli n. 11 di cui n. 7 Lista CHIANCIANO TERME città aperta Grazia Torelli Sindaca; di cui n. 1 “Chianciano in Azione” (Pieri); di cui n. 2 Lista Puntoeacapo (Rocchi e De Santi); n. 1 Lista Coraggio Chianciano (Esposito);
- Consiglieri contrari n. 0;
- Consiglieri astenuti n. 0;

VISTO l’esito della votazione espressa in modo palese e per alzata di mano, come sopra indicato;

D E L I B E R A

1. DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 – 4° comma – D.lgs.vo n.267/00.



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

PARERI DI REGOLARITA'

ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale

Servizio URBANISTICA EDILIZIA -

OGGETTO: SERVIZIO URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA – VARIANTE AL P.O.C. EDIFICIO ARTIGIANALE IN VIA CAVINE E VALLI DI PROPRIETÀ DITTA SANTONI DI G.& S. SRL – MODIFICA A SEGUITO DI VERBALE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA – APPROVAZIONE ART. 19 L.R. N. 65/2014

Parere	Responsabile	Esito	Data	Motivazione
Parere tecnico	Ottaviani Anna Maria	Favorevole	15/06/2026	

Dati relativi alla seduta

Seduta del 26/06/2026 Deliberazione n. 42

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale elettronico della proposta conservata nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**

Letto, confermato e sottoscritto

La Sindaca

Il Segretario Comunale

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata all' Albo pretorio on line il ed ivi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

Il Segretario Comunale
Dott. Bucciarelli Alessio

ESECUTIVITÀ

- La presente deliberazione è eseguibile dalla data della sua adozione ai sensi dell'Art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Comunale
Dott. Bucciarelli Alessio

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i (CAD).
Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.*



**CITTÀ DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA**