



CITTA' DI CHIANCIANO TERME PROVINCIA DI SIENA

**SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
CONCESSIONI MINERARIE – TPL**

OGGETTO: Variante II al Piano Operativo Comunale edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni Srl - modifica a seguito del verbale di Conferenza Paesaggistica nella seduta del 25.02.2026 – APPROVAZIONE art. 19 L.R. 65/2014.

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 10 novembre 2014 n. 65

Il Funzionario Tecnico del Servizio Urbanistica, Arch.. Anna Maria Ottaviani, Responsabile del Procedimento del Piano Operativo e relative varianti del Comune di Chianciano Terme, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della L. R. 10 novembre 2014 n.65 - Norme per il governo del territorio - ha accertato, riferendone nella relazione che segue, e certifica che il procedimento in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA VARIANTE

Premessa

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 successivamente 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;

- 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;

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia

TEL Ufficio Tecnico 0578.652306
PEC comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
WEB www.comune.chianciano-terme.siena.it

Orario di apertura al pubblico:

Lunedì	11,00 - 13,00
Martedì	15,00 – 16,30 (Tecnici su appuntamento)
Venerdì	11,00 – 13,00



CITTA' DI CHIANCIANO TERME PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
CONCESSIONI MINERARIE – TPL

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; Il contributo regionale pervenuto ricordava sostanzialmente quanto di seguito riassunto:

1. necessità di sottoporre la variante alla conferenza paesaggistica (art. 20 comma 4 Disciplina del PIT –PPR e art. 31 L.R. 65/2014) dato 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";
2. un richiamo ai contenuti della scheda d'ambito e all'abaco delle invarianti
3. richiesta chiarimenti relativa al riconoscimento e disciplina, negli strumenti comunali, del contesto fluviale del Torrente Ribussolaia individuato nell'Allegato L del PIT-PPR.

Per quanto sopra con 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);

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia

TEL Ufficio Tecnico 0578.652306
PEC comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
WEB www.comune.chianciano-terme.siena.it

Orario di apertura al pubblico:

Lunedì	11,00 - 13,00
Martedì	15,00 – 16,30 (Tecnici su appuntamento)
Venerdì	11,00 – 13,00



CITTA' DI CHIANCIANO TERME PROVINCIA DI SIENA

**SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
CONCESSIONI MINERARIE – TPL**

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.

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 verrà 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;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

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.

GARANTE DELLA PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE

Con Determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica n. 577 del 19.10.2017 è stato nominato il dipendente Geom. Gabriele Buzzico con ruolo di Garante relativamente ai procedimenti afferenti il Piano Operativo, con i compiti di cui all'art.38 della L.R. 65/14 e relativo Regolamento Comunale.

Il Garante ha redatto il prescritto previsto all'art. 37 L.R. n. 65/2014.

COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE E CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La variante si è formata in piena coerenza con il Piano Strutturale vigente e Piano Strutturale Intercomunale adottato e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo altresì conto dei piani o programmi di settore vigenti, in particolare:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana approvato con DCR n. 72/2007

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia

TEL Ufficio Tecnico 0578.652306
PEC comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
WEB www.comune.chianciano-terme.siena.it

Orario di apertura al pubblico:

Lunedì	11,00 - 13,00
Martedì	15,00 – 16,30 (Tecnici su appuntamento)
Venerdì	11,00 – 13,00



CITTA' DI CHIANCIANO TERME PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
CONCESSIONI MINERARIE – TPL

- Piano Paesaggistico (Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica) della Toscana approvato con DCR n. 37/2015
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con DCP n. 124/2011
- Piani Assetto Idrogeologico (Arno, Ombrone, Tevere)

Tale coerenza è rilevabile e meglio esplicitata nella verifica di coerenza preliminari all'adozione di cui si dà atto nella relazione del Responsabile del procedimento allegata all'atto di adozione.

COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014

Tutela e riproduzione patrimonio territoriale

La variante è coerente con le disposizioni di cui al titolo I capo I L.R. n. 65/2014;

Perimetro territorio urbanizzato

La variante non risulta in contrasto con quanto disposto all'art. 4 L.R. n. 65/2014 e con le disposizioni transitorie di cui all'art. 232 della stessa Legge;

Disposizioni relative al territorio rurale

La variante è coerente con le disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV capo III L.R. n. 65/2014;

Disposizioni titolo V L.R. n. 65/2014

La variante è coerente

Procedimento di conformazione della variante al PIT

In relazione alla conformazione al PIT con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 20 Disciplina di Piano del PIT vigente, la conformità al PITPPR è valutata ai sensi dell'art. 21 N.T. del PIT, come previsto dal nuovo accordo sottoscritto nell'anno 2018 tra Regione Toscana e MIBACT.

Pareri obbligatori e certificazioni

- 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;

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia

TEL Ufficio Tecnico 0578.652306
PEC comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
WEB www.comune.chianciano-terme.siena.it

Orario di apertura al pubblico:

Lunedì	11,00 - 13,00
Martedì	15,00 – 16,30 (Tecnici su appuntamento)
Venerdì	11,00 – 13,00



CITTA' DI CHIANCIANO TERME PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
CONCESSIONI MINERARIE – TPL

- è stato redatto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 L.R. n. 65/2014;

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta, in qualità di responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R.65/2014, dichiara di aver acquisito i pareri richiesti dalla legge, le eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti pubblici, privati ed interessati, con cui l'amministrazione si è confrontata nel percorso di formazione della variante urbanistica e

CERTIFICA

che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, confermando la piena coerenza della presente variante al Piano Operativo redatta con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 comma 2 L.R. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 8 L.R.65/2014.

Si trasmette per quanto di competenza.

Chianciano Terme, 15.06.2026

La Responsabile del Procedimento
(Arch. Anna Maria Ottaviani)

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 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. 223 del D. Lgs. N. 82/2005.

Elaborati componenti la variante:

- 1.-Norme Tecniche – Art. 40 ADOTTATO
- 2.-Norme Tecniche – Art.40 SOVRAPPOSTO
- 3.-Norme Tecniche – Art.40 MODIFICATO
- 4.- Relazione di *“Verifica insussistenza condizioni definizione del contesto fluviale”*;
- 5.- Verbale conferenza paesaggistica in data 20.2.2026;

Via Solferino, 3
53042 Chianciano Terme (Siena) Italia

TEL Ufficio Tecnico 0578.652306
PEC comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it
WEB www.comune.chianciano-terme.siena.it

Orario di apertura al pubblico:

Lunedì	11,00 - 13,00
Martedì	15,00 – 16,30 (Tecnici su appuntamento)
Venerdì	11,00 – 13,00