COMUNE DI
CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

OGGETTO: Variante II al Piano Operativo Comunale edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni Srl – Avvio del procedimento art. 17 L.R. 65/2014 , avvio procedura di assoggettabilità VAS e contestuale avvio del procedimento procedura di conformazione dello strumento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (art. 21 Disciplina di Piano del PIT).

Il 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.

INDICE:

1.PREMESSA NORMATIVA E METODOLOGICA

2.LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

3. OBIETTIVI PROGRAMMATICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

5. COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE

6. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

7. ULTERIORI APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

8. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

9.VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

10. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI TECNICI

11.IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

12.INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

1. PREMESSA NORMATIVA E METODOLOGICA

Il presente Avvio del procedimento è redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n° 65/2014 e ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, nonché ai fini dell'avvio della verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi della L.R. 10/2010.

Normativa di Riferimento:

- L.R. 65/2014 e s.m.i. - Norme per il governo del Territorio.
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR n.37 del 27.03.2015.
- L.R. 10/2010 e s.m.i. - Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA),di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

Il Documento di Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e degli art. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR deve contenere:

a) La definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici alla luce del nuovo PIT/PPR;

b) Il quadro conoscitivo di riferimento con particolare riferimento alle componenti del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014, allo stato di attuazione della pianificazione che interessa la Variante in oggetto e la programmazione delle eventuali integrazioni;

c) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

d) L'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante;

e) Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante al P.O.;

f) L'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione responsabile dell'attuazione del programma anzidetto.

La Variante al PO vigente, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

FASE I

L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante al PO e approva il Documento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R., avviando altresì le procedure di VAS (nel caso specifico quella della verifica di assoggettabilità)

FASE II

Il Responsabile del Procedimento richiede agli Enti e ai soggetti interessati dalla variante al PO i pareri e i contributi, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento.

Contemporaneamente l'organo competente per la VAS inizia le consultazioni per la verifica di assoggettabilità, al termine delle quali viene deciso se intraprendere o meno le procedure di assoggettabilità, in caso positivo si procede all'invio agli enti competenti del documento preliminare.

Il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

FASE III

Il Responsabile del Procedimento raccoglie contributi e pareri presso gli Enti e i soggetti

interessati e i cittadini da fornire al Redattore della Variante al PO per la formazione della stessa, compreso (nel caso di effettuazione VAS) i contributi provenienti dagli Enti competenti in materia ambientale a cui è stato inviato il Rapporto Preliminare V.A.S. ex art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. di cui alla fase II. L'estensore del Documento di Avvio si confronta con l'estensore del Rapporto Preliminare V.A.S. (nel caso di effettuazione VAS) al fine di verificare in modo coordinato i pareri e i contributi in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale. Sulla base dei pareri e dei contributi degli enti e degli organi istituzionali comunali e sovracomunali e dal confronto con i cittadini viene redatta la stesura definitiva della Variante al PO.

FASE IV
Il Consiglio Comunale adotta la Variante al PO supportata dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. n.24 della L.R. 10/2010 e s.m.i. (nel caso di effettuazione VAS) . Il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul B.U.R.T. sia della Variante al PO che del Rapporto Ambientale V.A.S. al fine della presentazione delle osservazioni.

FASE V
Conclusa la fase delle osservazioni il Responsabile del Procedimento, l'estensore della Variante PO e l'estensore del Rapporto Ambientale V.A.S. (nel caso di effettuazione VAS), di concerto con l'Amministrazione Comunale esaminano le Osservazioni pervenute alla Variante al PO e al Rapporto Ambientale VAS e propongono le controdeduzioni alle stesse al Consiglio Comunale effettuando le eventuali modifiche sia alla variante che al R.A. VAS.

FASE VI
Il Consiglio Comunale approva le controdeduzioni alle osservazioni e la Variante al PO (previa indizione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R., quando l'area è interessata da vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142). Una volta definitivamente approvata la Variante al RU ed il R.A. VAS, il Responsabile del Procedimento pubblica sul B.U.R.T. la Variante al RU e il relativo Rapporto Ambientale.
Il presente documento corrisponde quindi all'atto previsto nella FASE I.

2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

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 nei mesi scorsi 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;

3. OBIETTIVI PROGRAMMATICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

La presente relazione costituisce il supporto alla deliberazione di avvio del procedimento della variante al Piano Operativo ed è redatta con i contenuti dell'art. 17 della LRT n.65/2014.
La variante urbanistica da avviare fa seguito ad una richiesta da parte di un'azienda storica operante nel territorio, le cui necessità si sono definite successivamente al trasferimento dell'attività nell'attuale sede, per la cui realizzazione era stata già approvata una variante al P.O. (DCC n. 34 del 05.07.2018).
Trattandosi di azienda storica e prestigiosa per l'economia locale, con un marchio che contraddistingue e caratterizza da decenni la cittadina termale, l'amministrazione comunale, perseguendo la volontà di sostenere il comparto produttivo commerciale, turistico ricettivo, artigianale e industriale locale, intende procedere ad una variante al Piano Operativo approvato per consentire lo sviluppo dell'attività in condizioni ottimali, promuovendo così il sistema economico locale con impatti positivi sull'occupazione.
Tale variante sarà concepita in conformità ai criteri di tutela introdotti dal Piano Paesistico regionale, salvaguardano i valori paesaggistici e ambientali nonchè le componenti del patrimonio territoriale e le relative risorse così come definito dall'art. 3 della LRT n. 65/2014;

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'azienda Santoni, produttrice di liquori, è presente sul territorio chiancianese da oltre cinquanta anni e attualmente svolge la propria attività in una nuova location allo scopo recentemente ristrutturata, nella quale si è trasferita lasciando la precedente sede non più adeguata alle esigenze in quanto posta all'interno del centro abitato, in una zona totalmente a carattere residenziale - alberghiero.
L'attuale localizzazione tuttavia è risultata subito adeguata agli standard di sicurezza, ma non altrettanto alle esigenze produttive, commerciali e ai programmi di sviluppo dell'azienda, al momento in fase di espansione del proprio mercato.
Con la proposta di variante acquisita al protocollo comunale al n. 64 del 03.01.2025 la proprietà ha rappresentato la necessità da un lato di aumentare gli spazi dedicati alla lavorazione (aumento mq 100) e allo stoccaggio dei prodotti (aumento mq 510 per magazzini), relativamente all'edificio esistente recentemente ristrutturato e ampliato, dall'altro di affiancare ai suddetti laboratori esistenti un ulteriore nuovo edificio della consistenza di mq 350 oltre mq 250 di porticato e mq 30 di magazzino da adibire ad attività didattiche collegate a nuove linee produttive in corso di sviluppo da parte dell'azienda. In particolare si parla di affiancare ai classici distillati anche profumi, prodotti ottenuti da essenze provenienti dalla lavorazione di erbe officinali che saranno anche direttamente coltivate dall'azienda - quale nuovo ed ulteriore sviluppo produttivo – grazie all'estensione dell'orto botanico già esistente.
La proposta pertanto non prevede l'inserimento di nuove aree di trasformazione, bensì l'estensione di quella esistente attraverso un ampliamento del costruito e dell'area di pertinenza, anche con recupero di alcune modeste volumetrie esistenti che verranno demolite.
Per l'accoglimento di tale variante del P.O., si propone di modificare la specifica norma di zona, all'art.40 comma 5 delle N.T. lettera "i) Attività artigianale in Via Cavine e Valli" .
La disciplina relativa sarà strutturata assegnando una dotazione aggiuntiva di spazi per servizi connessi e complementari, previa valutazione e verifica delle superfici richieste anche in funzione degli approfondimenti e studi preliminari e dei contributi all'avvio che perverranno.
Data la fragilità del contesto geologico in cui si colloca l'area, l'intervento dovrà essere messo in relazione con il contesto paesaggistico adottando misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica e idraulica.

L'attuazione sarà prevista tramite permesso di costruire convenzionato.
Il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico-edilizio rispondano alle finalità prefissate e si integrino quanto più possibile con quanto autorizzato per l'edificio esistente e con il contesto rurale circostante.
In merito alla variante, trattandosi di ampliamento di attività esistente funzionale al mantenimento e sviluppo dell'azienda stessa, non si ritiene necessario attivare il procedimento di cui all'art. 25 della LRT n. 65/2014 e pertanto non di procedere con la convocazione preliminare della conferenza di copianificazione.
Trattandosi inoltre di variante che interessa un'area vincolata ai sensi del D.Leg.vo n. 42/2004 con l'atto di avvio verrà dato altresì l'avvio del procedimento di conformazione al PITPPR ai sensi dell'art. 21 N.T. del PIT.

5. COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

A partire dal documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale sono state previste azioni "finalizzate alla **sostenibilità sociale, economica, ambientale ed istituzionale***,* ricercando soluzioni e percorsi volti al superamento delle criticità riscontrate sul territorio.
Nelle fasi successive di definizione dello strumento, tali concetti sono stati più precisamente declinati nella definitiva articolazione degli obiettivi di piano.
In particolare la variante che si intende avviare risulta coerente con i seguenti obiettivi:
Obiettivo OG1 – Sostenibilità sociale – A8 riqualificazione urbanistica, edilizia, energetica del Patrimonio edilizio esistente; (art. 5 N.T.).
Obiettivo OG2- Sostenibilità economica –C – Diversificazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti; (art. 5 N.T.).
All'art. 7 comma 4 delle N.T. inoltre vengono indicate come compatibili con il territorio rurale le "attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici, **attività artigianali tipiche**, attività direzionali/artigianali di servizio integrati alla residenza……." e l'attività di cui si tratta, trattandosi di produzione di distillati con erbe e prodotti naturali è strettamente legata al territorio e classificabile come artigianato tipico locale.
In merito infine alle norme di tutela del paesaggio agrario (art. 7 comma 19) si evidenzia come la variante non comporta impatto sulla tessitura agraria in quanto si sviluppa internamente in un'area già da tempo non più caratterizzata da assetto rurale.

5bis. COERENZA CON LE STRATEGIE DEL P.S.I. INTERCOMUNALE ADOTTATO

La variante che si intende avviare risulta coerente con i seguenti obiettivi (ART. 25 N.T.A.:
IV. Stimolare la crescita economica del territorio salvaguardandone al contempo il proprio patrimonio territoriale.

6. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Data la tipologia delle trasformazioni previste dalla presente variante, si ritiene adeguato riferirsi al quadro ambientale definito in sede di formazione di P.S. e aggiornato per il P.O.:
Per gli aspetti socio-economici restano valide le considerazioni e gli agli approfondimenti condotti durante l'elaborazione del Piano Operativo, nonché in fase della precedente variante al P.O. operata per l'area in questione, che continuano ad essere alla base delle scelte di pianificazione.
Si rimanda altresì al quadro conoscitivo del Piano Operativo per gli spetti ambientali e territoriali, ai sensi dell'art. 3 comma 2 della medesima legge regionale costituiti dalla:
a) struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici,pedologici, idrologici e idraulici;

b) struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
c) struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, a rtigianali, industriali e tecnologici;
d) struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
In merito agli obiettivi di qualità e direttive indicate dal P.I.T. con valenza di piano paesaggistico nella scheda d'ambito n. 16 "Piana Arezzo e Val di Chiana", la presente variante non contiene previsioni in contrasto con l'Obbiettivo 1 "**Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti**"
Direttive correlate
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:
1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio
Orientamenti:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica quali: dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse; in particolare i resti del settecentesco Argine di Separazione fra i bacini del Tevere e dell'Arno nei pressi di Chiusi Scalo, il Callone di Valiano, la Botte allo Strozzo, la Fattoria con la Colmata di Brolio, l'Allacciante dei Rii Castiglionesi, la Chiusa dei Monaci, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i caselli idraulici, i manufatti di immissione;
- favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
- favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno della pianure alluvionali dominate dalla monocoltura cerealicola, da vasti frutteti specializzati (zona di Tegoleto), da colture industriali (tabacco, barbabietola da zucchero) e dalla presenza di vasti allevamenti zootecnici intensivi (suinicoli e avicoli).

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")
Orientamenti:

- Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a:
- la pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate

alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle;
- la parte settentrionale della Val di Chiana caratterizzata da intensi processi di urbanizzazione, nel triangolo Badia al Pino – Tegoleto – Pieve al Toppo (con tendenza alla saldatura delle aree urbanizzate in direzione di San Zeno e del Canale Maestro della Chiana);
- le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire";
- a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");
- la zona di Chiusi Scalo, interessata dallo sviluppo di zone industriali/artigianali di pianura in corso di saldatura con adiacenti aree urbanizzate extraregionali;
- le aree pedecollinari lungo la strada di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona con processi di urbanizzazione che creano un effetto barriera tra la pianura e gli ambienti collinari e montani;

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;
1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;
1.6 - nella pianura di Quarata, razionalizzare le attività estrattive, migliorando i livelli di sostenibilità di quelle attive e riqualificando quelle abbandonate;
1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.
Orientamenti:
- tutelare i corsi d'acqua del Rigo e del Paglia, a cui è associata la presenza di significativi ecosistemi fluviali e di numerose aree umide (naturali e artificiali) alcune delle quali di elevato interesse conservazionistico (Ponte a Buriano e Penna, Laghi di Montepulciano e di Chiusi, aree umide dell'ex zuccherificio di Castiglion Fiorentino) attraverso il miglioramento del grado di continuità ecologica e della gestione della vegetazione ripariale, nonché attraverso la promozione di forme di fruizione delle vie d'acqua.

In merito agli obbiettivi di qualità e direttive indicate dal PIT con valenza di piano paesaggistico nella scheda d'ambito n. 15 "Piana Arezzo e Val di Chiana", la presente variante non contiene previsioni in contrasto con l'Obbiettivo 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 "**
Direttive correlate
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio rurale montano e alto-collinare mediante una gestione forestale che migliori il valore ecologico dei boschi e contrasti l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono (in particolare sull'Alpe di Poti, sui Monti Ginezzo e Dogana, sul Monte Cetona o sui rilievi di Civitella Val di Chiana);
2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
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;
2.5 - nella porzione di territorio ricompresa nella Val d'Orcia a sud del Monte Cetona e tra San Casciano dei Bagni e il torrente Rigo, preservare i paesaggi agro-pastorali, le biancane, i calanchi, le balze e le altre emergenze geomorfologiche per il significativo valore identitario, paesistico e naturalistico
Orientamenti:

- contenere le attività di rimodellamento morfologico o di trasformazione delle emergenze geomorfologiche di significativo valore identitario;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali
Orientamenti:

- in particolare, tutelare e valorizzare i tracciati delle vie storiche Laurentana, Cassia e Cassia Nova, del Passo della Cerventosa e del passo della Foce in Val di Chio e la rete delle principali strade storiche collinari di crinale o mezzacosta.

In merito agli obbiettivi di qualità e direttive indicate dal P.I.T. con valenza di piano paesaggistico nella scheda d'ambito n. 15 "Piana Arezzo e Val di Chiana", la presente variante non contiene previsioni in contrasto con l'Obbiettivo 3 "**Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali "**
Direttive correlate
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:
3.1 - tutelare l'integrità percettiva dell'abitato di Montepulciano, costituito da una ricca stratificazione insediativa di matrice storica, e le relazioni funzionali tra l'insediamento e il contesto territoriale di appartenenza, caratterizzato da un sistema di appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi (complesso architettonico della Madonna di San Biagio), conservandone i caratteri storici- identitari tradizionali e contrastando lo sviluppo edilizio sui versanti collinari;
3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione
Orientamenti:
In particolare tutelare:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di Montecchio- Vesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- i borghi storici collinari (Montefollonico, Civitella Val di Chiana);

- i parchi e giardini storici, (Parco Bologna Buonsignori in località Le Pietrose nel comune di Montepulciano, il Parco Terrosi Vagnoli nel comune di Cetona e il Parco e villa Tosoni nel comune di Chiusi

- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale;

3.3 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico (la Necropoli di Poggio Renzo, Poggio della Pellegrina-Montevenere-San Paolo e le aree di Poggio La Tomba e Poggio Montollo, la necropoli delle Pianacce-Cristianello e di Solaia, l'area santuariale a Castelsecco);
3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici
Orientamenti:

- nella zona di Cortona, Castiglion Fiorentino e Civitella Val di Chiana conservare, nell'intorno territoriale del nucleo storico, i coltivi e l'olivicoltura terrazzata ove presente.

3.5 - attuare la gestione forestale sostenibile finalizzandola al miglioramento della qualità ecologica dei boschi, alla tutela dagli incendi estivi (con particolare riferimento ai rilievi sovrastanti Cortona e Castiglion Fiorentino), alla conservazione dei relittuali boschi mesofili di elevato valore naturalistico, con particolare riferimento a quelli di Pietraporciana e del Monte Cetona (faggete) e, ove possibile, alla tutela e ampliamento dei boschi isolati planiziali o collinari (con particolare riferimento al Bosco di rovere di Sargiano

La variante pertanto rispetta le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico ed in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obbiettivi di qualità delle schede d'ambito.
La presente variante sarà resa inoltre coerente con l'insieme delle regole ambientali e paesaggistiche generali contenute nel Piano Strutturale vigente che recepiscono le condizioni di tutela dei valori individuati per tali aree e beni dai contenuto paesaggistico del PIT/PPR, del Ptcp e del Piano strutturale, in particolare con i contenuti del Titolo IV, Capo III Sezione IV e del Capo IV.
La sostenibilità paesaggistica è inoltre associata nel P.O. alla sostenibilità ambientale e alla integrità fisica del territorio disciplinata al Titolo VI.

7. ULTERIORI APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Date le caratteristiche geologiche dell'area, ai sensi del DPGR n. 53/R/2011, prima dell'adozione dovrà essere effettuato il deposito di nuove indagini geologiche per effetto di quanto disposto dall'art. 3 del medesimo regolamento.
Saranno disposti eventuali approfondimenti relativamente a specifici aspetti sia ambientali, che socio-economici, che paesaggistici;

8. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Il vigente Piano Operativo ha acquisito efficacia in data 7 luglio 2017. Con Delibera di consiglio Comunale n. 16 in data 10.03.02022 è statata disposta la proroga per cinque anni, ai sensi dell'articolo 95, comma 12, della LR 65/2014, dei termini di efficacia delle previsioni del Piano Operativo e successive varianti approvate e in itinere di cui ai commi 9 e 11, del medesimo articolo 95.

9.VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ricordato che l'ambito di applicazione della VAS è definito dall'art. 6 (Oggetto della disciplina) del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e dall' art. 5 L.R. 12 febbraio 2010 n.10 e la variante, alla luce di quanto descritto può essere ricondotta alla fattispecie dell'art.6 comma 3 bis D Leg.vo 152/06 e art. 5 comma 3 lettera c) e conseguentemente sottoposta a procedura di verifica ai sensi dell'art. 12, secondo i criteri esposti nell'allegato I del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e dell'art. 22 L.R. 10/10.
A tale scopo è stato redatto un documento preliminare di valutazione a firma Arch. Monica Rossi che dovrà essere acquisito dall' Organo competente comunale (Commissione VAS integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca) e successivamente inoltrato agli enti competenti in materia ambientale, al fine della richiesta di parere di cui all'art. 12 comma 2 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

10. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI TECNICI

Nel rispetto del comma 3 punto c) dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 e date le caratteristiche delle previsioni oggetto della presente variante, vengono individuati i seguenti enti competenti:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le attività Culturali Toscana
- Ufficio Tecnico Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale Fiume Arno
- Comuni dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese;

Il contributo dovrà essere dato entro 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio.
Oltre a tali enti, saranno coinvolti nel procedimento i soggetti competenti in materia ambientale individuati nel documento preliminare di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e che comunque saranno individuati in via definitiva dall'autorità competente.
In considerazione della natura e gli obbiettivi della Variante nonché delle implicazioni derivanti nella sua attuazione**, possono essere proposti al**l'autorità competente i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- ARPAT- Dipartimento di Siena
- Azienda USL Toscana Sud est
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Segretariato Regionale Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Autorità Idrica Toscana Conferenza n. 4 Alto Valdarno
- Autorità ATO dei Rifiuti Toscana Sud,
- Ufficio Tecnico Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale

11. IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

In merito all'attività di informazione della cittadinanza riguardo la formazione della variante al P.O., per una corretta ed esaustiva informazione si ritiene necessario attivare il seguente programma, coerentemente con il comma 3 lettera e) dell'art. 17 della LR 65/2014:

1) pubblicazione sul sito web del Comune dell'atto di avvio del procedimento e di tutti gli elaborati ad esso allegati nonché tempestiva pubblicazione della relazione motivata redatta ai fini VAS;
2) avviso sul sito web per informare dell'avvenuto avvio e convocazione incontro pubblico come disposto dalle vigenti norme regionali sulla partecipazione;
3) avviso sul sito web per informare dell'avvenuta adozione della Variante nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;
Il suddetto programma di informazione/partecipazione sarà realizzato con personale e risorse interne alla struttura comunale.
Quale ulteriore supplemento al suddetto processo di informazione e partecipazione, presso l'ufficio urbanistica comunale saranno resi disponibili per la consultazione pubblica gli atti e gli elaborati allegati alla variante, così come saranno forniti chiarimenti, informazioni ed approfondimenti sullo stato del procedimento ed ogni altra informazione che si rendesse necessaria, da parte del personale tecnico del Servizio Urbanistica Edilizia Privata.

11. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Il Garante per l'informazione e la partecipazione, relativamente al procedimento in oggetto, con i compiti di cui all'art.38 della L.R. 65/2014 è individuato nella persona del dipendente Geom. Gabriele Buzzico.
Le funzioni del garante sono disciplinate dall'art. 38 della LRT n. 65/2014:

Si trasmette per quanto di competenza, ai fini dell'integrazione dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 .

Chianciano Terme, 31.03.2025

Il Responsabile del Servizio
(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.

Allegati:
Estratto Tav. 1 P.O.
Aerofoto e documentazione fotografica
Estratto individuazione catastale
Superfici variante
Estratto N.T. vigenti
Relazione VAS