COMUNE 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 – ADOZIONE art. 19 L.R. 65/2014.
RELAZIONE TECNICA E RICOGNIZIONE PROCEDIMENTALE ILLUSTRATIVA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLE VERIFICHE EFFETTUATE- ART. 18 L.R. N. 65/2014.

Premessa
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.
Trattandosi di azienda 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, ha inteso procedere ad una variante al Piano Operativo approvato per consentire il prosieguo dell'attività in condizioni ottimali, promuovendo così il sistema economico locale con impatti positivi sull'occupazione.
Tale variante viene 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

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 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.
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;

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE
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.
Le nuove volumetrie previste in ampliamento presentano le caratteristiche indicate all'art. 25 comma 2 lettera c) della L.R. n. 65/2014 in quanto *" ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive "* e non producono di fatto incremento di impegno del suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, pertanto si ritiene di escludere l'attivazione del procedimento di cui all'art. 25 della LRT n. 65/2014 (conferenza di copianificazione) ;
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 "j) Attività artigianale in Via Cavine e Valli" .
L'attuazione sarà prevista tramite permesso di costruire convenzionato.
Il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico-edilizio rispondano alle finalità prefissate, operando una riqualificazione e restyling dei volumi esistenti.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
Con delibera di consiglio comunale n. 18 del 16 aprile 2025 è stato avviato ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014 il procedimento per la variante di cui si tratta, l'atto deliberativo e gli atti relativi sono stati trasmessi ai sensi del comma 1 art.17 L.R.65/14 con nota in data 08.06.2025 prot. 6776 alla Giunta Regionale Toscana, all'Ufficio Tecnico Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro alla Giunta Provinciale di Siena, all'Autorità di Bacino del Fiume Arno, alla Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Siena e Grosseto, al Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e ai comuni dell'Unione Comuni Valdichiana Senese.
Nei termini previsti la Regione Toscana con nota pervenuta al prot. 8296/2025 ha inoltrato il proprio contributo tecnico evidenziando in particolare la necessità di uno studio idraulico a corredo della variante (contributo Ufficio Tecnico Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro).
Gli altri Enti non hanno ritenuto opportuno fornire il proprio contributo all'avvio

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

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.
Richiamato il rapporto preliminare allegato alla deliberazione di avvio del procedimento, inoltrato il 10 e 11 giugno 2025 a cura dell' Organo competente (Commissione per il Paesaggio integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca) 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, a seguito dei pareri acquisiti dagli Enti competenti con Verbale dello stesso Organo Competente in data 29.08.2025 si è ritenuto di escludere lo strumento attuativo di cui si tratta dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. 152/06.

Il verbale di esclusione dalla VAS prescrive l'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, dando mandato al Servizio Urbanistica edilizia privata di elaborarne la stesura secondo le indicazioni suddette.

APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Date le caratteristiche della variante e quelle geologiche dell'area, ai sensi del DPGR n. 5/R/2020, prima dell'adozione è stato effettuato il deposito di nuove indagini geologiche per effetto di quanto disposto dall'art. 3 del medesimo regolamento.

VERIFICHE PRELIMINARI ALL'ADOZIONE

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.
Sempre all'art. 7 comma 4 si dispone che "La riconversione di eventuali infrastrutture dismesse o sottoutilizzate può essere sfruttata ai fini promossi dall'azione del PS limitando il consumo di suolo e di risorse altrimenti necessario per realizzare nuovi spazi dedicati (in coerenza con il PTCP, art. 12.1).
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 esclusivamente rurale.

Coerenza con le strategie del P.S. 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.*

Coerenza esterna

Visti rispettivamente:

- l'integrazione al piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico approvata con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, più precisamente la scheda Ambito

di paesaggio 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana nonchè la disciplina di piano del suddetto PIT / PPR vigente;

- La disciplina di piano del P.T.C. approvato con DCP n. 124/2011, in particolare il Titolo II, Capo III artt. 10.1.3 - Disciplina delle aree sensibili di classe 2 del PTCP, art. 12 "La capacità produttiva ", art 13 "Il Paesaggio" e art. 16 "Atlante del paesaggio", Art. 21 "Le politiche per la presenza produttiva";

la variante proposta risulta coerente e conforme alla pianificazione sovraordinata, in particolare:
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.

Tutela e riproduzione patrimonio territoriale
La variante è coerente con le disposizioni di cui al titolo I capol L.R. n. 65/2014;

Perimetro territorio urbanizzato
La variante riguarda aree esterne al territorio urbanizzato e 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;

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL

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. 21 Disciplina di Piano del PIT vigente, trattandosi di variante che interessa parzialmente un'area vincolata ai sensi del D.Leg.vo n. 42/2004 con l'atto di avvio è stato dato altresì l'avvio del procedimento di conformazione al PITPPR ai sensi dell'art. 21 N.T. del PIT.
Ai sensi del suddetto art.21 della Disciplina del Piano Paesaggistico, il Comune come già detto, ha trasmesso la Deliberazione consiliare n. 18 del 16 aprile 2025, di avvio della variante al P.O. e contestuale avvio del procedimento di conformazione del Piano Operativo al PIT/PPR , alla Regione e alle Soprintendenze .
Come già convenuto con la Regione Toscana per il P.O. è opportuno effettuare la fase preliminare del processo di conformazione al PIT/PPR, prima dell'approvazione definitiva della variante, e trasmettere alla Regione, una volta conclusa la fase delle osservazioni, il provvedimento di approvazione, 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 la convocazione della conferenza paesaggistica.
Si trasmette per quanto di competenza.

Chianciano Terme, 16.09.2025

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.

Allegati:
Relazione del Garante dell'informazione e partecipazione
Relazione illustrativa allegata alla richiesta variante con allegata documentazione fotografica
Verbale decisione assoggettabilità VAS
Estratto P.O. Tav.1 – attuale (estratto-invariato)
Norme Tecniche vigenti art.40
Norme Tecniche sovrapposto art.40
Norme Tecniche variante art. 40

17/AO/c:/documenti/po/varianti al po/variante santoni bis/relrespsantoni