

**OGGETTO: Variante semplificata al Piano Operativo Comunale art. 30 L.R. n. 65/2014 – “Variante pilota rigenerazione urbana” - Modifica Artt. 22 e 52 delle N.T.A. – Modifica isolato urbano 89 R/A e Allegato I - Schede norma.**

**ADOZIONE art. 32 L.R. 65/2014. RELAZIONE TECNICA E RICOGNIZIONE PROCEDIMENTALE ILLUSTRATIVA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLE VERIFICHE EFFETTUATE- ART. 18 L.R. N. 65/2014.**

## **1. PREMESSA**

l'Amministrazione Comunale nell'ambito delle azioni rivolte al governo del territorio ha inserito nel proprio programma di mandato i seguenti obiettivi strategici prioritari:

- realizzare una città termale riqualificata e rigenerata, mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di nuove infrastrutture, di servizi e di spazi verdi per una città più gradevole e bella, più connessa, più vicina ai cittadini, con spazi urbani aperti e inclusivi e un incremento della biodiversità dell'ambiente urbano sia per la collettività che per gli ospiti;
- combattere il degrado rappresentato da strutture abbandonate da molti anni e visibili in qualsiasi zona della città;
- elaborare un progetto “pilota” che, unito a quelle che sono le tendenze verdi e il contrasto al consumo del suolo anche in linea con quanto richiede l'Agenda 2030, miri ad una trasformazione del tessuto urbano, accompagnato da interventi di carattere culturale, sociale, economico e ambientale finalizzati ad una migliore qualità della vita nel rispetto dei principi di sostenibilità, inclusione e partecipazione;
- programmare interventi di “urbanismo tattico” per innescare un processo di rinnovamento del panorama urbano e basato su interventi da realizzare in breve tempo e su piccola scala

In primo luogo con Delibera di Giunta Comunale n.85 del 31.03.2025 l'Amministrazione Comunale ha fissato gli indirizzi per avviare e conferire incarico per uno studio integrato di rigenerazione urbana, finalizzato alla riqualificazione del contesto urbano attraverso la promozione di interventi di rigenerazione urbana nella zona a vocazione termale della città, comprendente il quartiere Rinascente e i parchi termali, e con Determinazione n. 382 del 10.6.2025 si è proceduto ad affidare ad un team di professionisti esperti in materia di rigenerazione urbana, l'incarico per la predisposizione del Progetto Integrato di Rigenerazione Urbana articolato in Piano Strategico, Masterplan urbanistico e Studio di fattibilità economico-finanziario che proponesse una visione di sviluppo per il futuro di Chianciano Terme come destinazione turistica di alto profilo e in particolare nel segmento MICE rispetto alla quale gli asset territoriali delle Terme e il patrimonio immobiliare alberghiero – dismesso, sottoutilizzato, dequalificato – diventassero i protagonisti di una strategia integrata di rigenerazione fisica, attrazione di investimenti, nuovi modelli di gestione, partecipazione dei cittadini e delle imprese, funzionale allo sviluppo economico della città con restituzione di un documento di visione e di strategie di breve, medio e lungo periodo con l'obiettivo di rilanciare e valorizzare il brand turistico- termale di Chianciano Terme.

Tale progetto è stato acquisito con DGC n. 15 del 20.01.2026 e approvato con DCC n.6 del 27.01.2026.

A fronte di una consistente quantità di patrimonio edilizio esistente nell'ambito comunale in gran parte costituito da attività turistico-ricettive dismesse e in parte da ulteriori contenitori edilizi non più utilizzati o sotto utilizzati che con il loro degrado compromettono fortemente la qualità urbana della cittadina, l'Amministrazione Comunale si sta trovando a valutare di procedere all'acquisizione di beni immobili ritenuti di interesse che siano funzionali al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico e di rigenerazione urbana perseguiti dall'Ente, secondo le ordinarie modalità previste dall'ordinamento e nel rispetto delle competenze degli organi comunali.

Con Delibera di giunta Comunale n. 5 del 13.01.2026 inoltre, l'A.C. ha determinato di istituire un gruppo di lavoro con funzioni di supporto istruttorio e programmatico, finalizzato alla definizione di una strategia attuabile e sostenibile per l'attuazione degli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana della Città di Chianciano Terme, coerente con la programmazione generale dell'ente e con la disciplina degli istituti giuridici di volta in volta rilevanti costituito dal Segretario Generale e dai Responsabili dei servizi edilizia e urbanistica, Lavori Pubblici, Economico finanziario e tributi, Polizia Locale con possibilità di avvalersi di specifico supporto legale amministrativo.

Resta infine, quando necessario, di rendere coerenti gli obiettivi individuati con la destinazione urbanistica delle aree interessate dagli interventi di rigenerazione individuati e la presente variante al Piano Operativo, con i suoi contenuti, costituisce un primo passo in tal senso, in particolare mirato alla realizzabilità degli interventi attuabili nel breve periodo.

Si dà atto che la variante è definita quale variante semplificata ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 65/2014 poiché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non riguarda previsioni di cui all'art. 26 comma 1 L.R. 65/2014 e pertanto segue le procedure di cui all'art. 32 della suddetta L.R.n.65/2014.

Tale variante viene concepita in conformità ai criteri di tutela introdotti dal Piano Paesistico regionale, salvaguardano i valori paesaggistici e ambientali nonché 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:

il Piano Strutturale vigente redatto ai sensi dell'art. 17 della LRT 01/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.12.2013, il 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 10.03.2022 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 e attualmente in itinere.

## **3. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La variante, definita "Variante pilota di rigenerazione urbana" si articola su più fronti ed finalizzata a favorire il recupero del patrimonio edilizio in abbandono, alla rifunzionalizzazione di luoghi urbani degradati e sottoutilizzati, a creare nuovi spazi secondo elevati standard green, ampliare e migliorare la dotazione di servizi pubblici.

La variante si articola intervenendo sulle seguenti modifiche dello strumento di Piano Operativo:

- A. Modifica N.T.A. artt. 22 e 52 : le modifiche a carattere generale introdotte nella normativa suddetta, consistono nella previsione di possibili interventi di iniziativa pubblica finalizzati alla risoluzione di situazioni di degrado o sottoutilizzo presenti nell'edificato esistente in tutto il territorio urbano. Tali interventi, oltre a valorizzare spazi pubblici, sono indirizzati a migliorare la qualità di vita dei residenti e degli ospiti attraverso la realizzazione di servizi e standard. In sostanza il Comune, previa acquisizione a vario titolo delle aree o degli immobili individuati, potrà intervenire direttamente con progetti di riqualificazione di pubblico interesse in tutto l'ambito del tessuto urbano consolidato .
- B. Modifica isolato urbano n. 89 R/A con previsione di demolizione di tre edifici contigui esistenti , attualmente in stato di abbandono e degrado, realizzazione di spazi verdi e parcheggi e conseguente creazione di un nuovo ingresso alla cittadina che accogla in modo adeguato i turisti che si recano a Chianciano.
- C. Modifica alla Scheda norma E.1 - edificio ex SIP Allegato I del P.O. con previsione di demolizione in tutto o in parte dei volumi esistenti e realizzazione di parcheggio pubblico.

### **3.1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE -Modifica A:**

La modifica normativa non introduce sostanziali novità di principio rispetto alla disciplina vigente del P.O., ma amplia e facilita per il Comune le modalità operative all'interno del tessuto urbano consolidato per attuare le trasformazioni finalizzate alla rigenerazione (che il piano nei suoi principi fondanti già promuove e generalmente subordina di norma a piani attuativi di iniziativa privata), assoggettandole a progetti diretti di iniziativa pubblica, mirati a riqualificazione degli spazi urbani e dei servizi. Per una migliore illustrazione si rinvia al contenuto della proposta di norme da adottare.

#### **3.1.1 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PIT Modifica A**

La modifica rispetta le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di piano paesaggistico ed in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede d'ambito.

#### **3.1.2 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP Modifica A**

· Con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successiva rettifica con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012 è stata approvata la revisione del PTCP/2010. Rispetto ai contenuti del PTCP/2010 la variante in questione ricade:

- All'interno del perimetro dell'area di pertinenza del centro urbano in area urbanizzata;
- In classe 3 di sensibilità degli acquiferi;

#### **3.1.3 Conformità al Piano Strutturale approvato Modifica A**

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in *"Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana"*

#### **3.1.4 Conformità al Piano Strutturale intercomunale adottato Modifica A**

La variante è coerente con le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PSI, che prevede in particolare al comma 4 (come integrato a seguito delle osservazioni accolte):

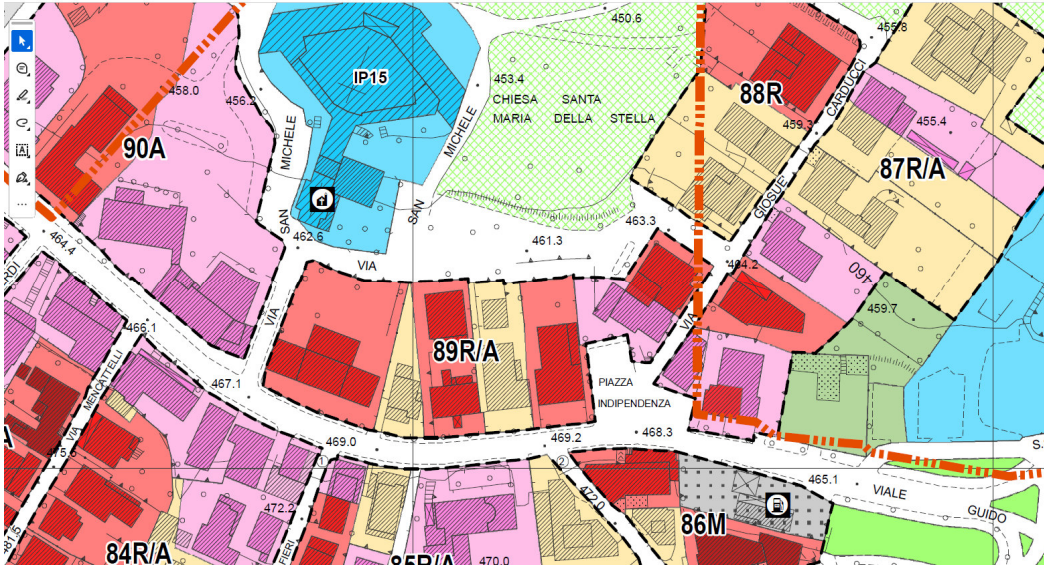
*Il PO, sulla base dei riferimenti sopraindicati, potrà individuare i perimetri delle aree degradate e disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati, ai sensi della LR 65/2014 Capo III "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate" – Sezione I, prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunionalizzazione degli stessi attraverso un insieme sistematico di opere"*

Tutte le aree interessate risultano interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato adottato.

### **3.2 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE- Modifica B:**

L'area interessata dalla variante, appartenente all'isolato urbano n. 89 R/A è situata in zona Rinascente, in adiacenza a Piazza Indipendenza e interessa tre edifici alberghieri in disuso e stato di abbandono di proprietà privata. Due degli immobili risultano censiti come "Zone connotate da degrado (edifici sottoutilizzati o dismessi)" normati dall'art. 52 delle N.T., mentre l'immobile posto in posizione centrale tra i precedenti due, è classificato tessuto urbano consolidato normato dall'art. 22 delle N.T. . Con la variante si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio e si prevede la demolizione degli edifici esistenti per la realizzazione di una piazza verde con percorsi pedonali e parcheggi di servizio collegati. L'ambito verrà dotato di specifica Scheda Norma nell'Allegato I del P.O.

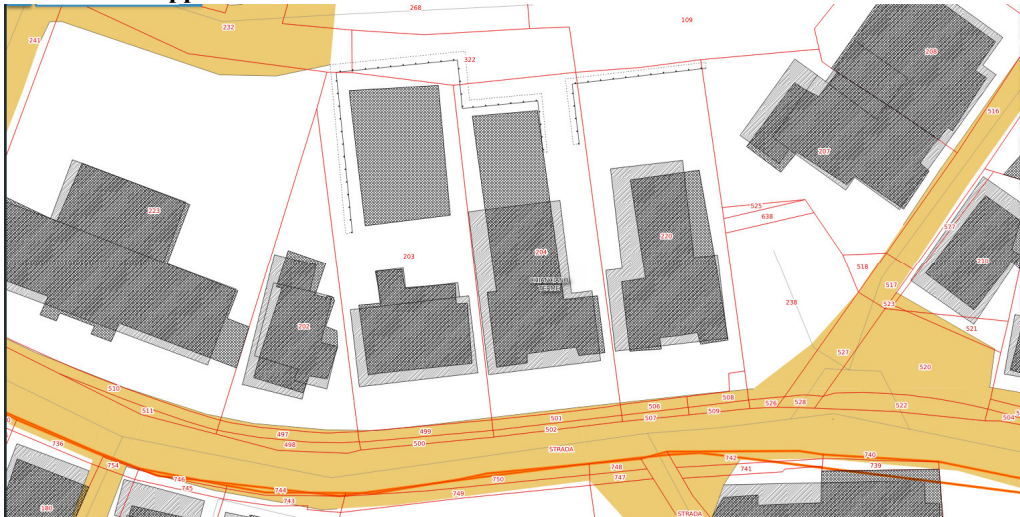
### Stralcio P.O. Modifica B



### Foto aerea – area di intervento Modifica B



### Estratto di mappa – catastale Modifica B



### 3.2.1 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PIT **Modifica B**

In merito agli obiettivi 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 rispettivamente 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**" e le direttive correlate;

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**" e direttive correlate;

l'Obbiettivo 3 "**Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali**" e direttive correlate.

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.

### 3.2.2 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP **Modifica B**

· Con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successiva rettifica con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012 è stata approvata la revisione del PTCP/2010. Rispetto ai contenuti del PTCP/2010 la variante in questione ricade:

- All'interno del perimetro dell'area di pertinenza del centro urbano in area urbanizzata;
- In classe 3 di sensibilità degli acquiferi;

### 3.2.3 VINCOLI **Modifica B**

· Nell'area interessata dalla modifica non insistono vincoli sovraordinati. In particolare l'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico e incide esclusivamente su un contesto già urbanizzato peraltro non apprezzabile da viste panoramiche, pertanto gli interventi previsti dalla variante possono ritenersi non solo coerenti con norme dettate dal PIT con valenza di Piano paesaggistico vigente, ma oltretutto la demolizione degli edifici prevista creerebbe un nuovo e apprezzabile punto di vista panoramico verso la valle e il centro antico.

### 3.2.4 VERIFICA RISPETTO DPGR N. 5/r DEL 30/01/2020 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE **Modifica B**

Per i contenuti della variante, che prevede nelle aree interessate la demolizione di volumi esistenti non preordinati alla ricostruzione, non è necessario il deposito presso la Regione Toscana – Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro.

### 3.2.5 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale approvato **Modifica B**

Con atto n. 74 del 09.12.2013 di Consiglio Comunale, il Comune di Chianciano Terme ai sensi degli articoli 17 e 17/bis della L.R. n. 1/05 e dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010, ha approvato il Piano Strutturale comunale ex-art. 53 L.R. 1/05 e concluso il processo decisionale della valutazione ambientale strategica (VAS) del medesimo Piano Strutturale.

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in "*Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana*".

### 3.2.6 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale intercomunale adottato **Modifica B**

La variante è coerente con le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PSI, che prevede in particolare al comma 4 (come integrato a seguito delle osservazioni accolte):





l'Obbiettivo 3 **“Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali”** e direttive correlate.

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.

### 3.3.2 VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PTCP **Modifica C**

· Con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011 e successiva rettifica con D.C.P. n. 128 del 30/11/2012 è stata approvata la revisione del PTCP/2010. Rispetto ai contenuti del PTCP/2010 la variante in questione ricade:

- All'interno del perimetro dell'area di pertinenza del centro urbano in area urbanizzata;
- In classe 3 di sensibilità degli acquiferi;

### 3.3.3 VINCOLI **Modifica C**

· Nelle aree interessate dalla variante urbanistica risultano i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico R.D.n. 3267/23;
- Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale –art.6-9 relazione di fattibilità del P.O.;

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico e incide esclusivamente su un contesto già urbanizzato peraltro non visibile da viste panoramiche, pertanto gli interventi previsti dalla variante possono ritenersi non in contrasto alle norme dettate dal PIT con valenza di Piano paesaggistico vigente;

### 3.3.4 VERIFICA RISPETTO DPGR N. 5/r DEL 30/01/2020 IN MATERIA DI INDAGINI GEOLOGICHE **Modifica C**

Per i contenuti della variante, che prevede nelle aree interessate la demolizione di volumi esistenti non preordinati alla ricostruzione, non è necessario il deposito presso la Regione Toscana – Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro.

### 3.3.5 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale approvato **Modifica C**

Con atto n. 74 del 09.12.2013 di Consiglio Comunale, il Comune di Chianciano Terme ai sensi degli articoli 17 e 17/bis della L.R. n. 1/05 e dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010, ha approvato il Piano Strutturale comunale ex-art. 53 L.R. 1/05 e concluso il processo decisionale della valutazione ambientale strategica (VAS) del medesimo Piano Strutturale.

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in *“Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana”* e *“Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard”* e interessato da invariante strutturale prestazionale *“Spazi pubblici /luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari”*.

### 3.3.6 Descrizione della variante e conformità al Piano Strutturale intercomunale adottato **Modifica C**

La variante è coerente con le disposizioni di cui all'art. 50 delle N.T.A. del PSI, che prevede in particolare al comma 4 (come integrato a seguito delle osservazioni accolte):

*Il PO, sulla base dei riferimenti sopraindicati, potrà individuare i perimetri delle aree degradate e disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati, ai sensi della LR 65/2014 Capo III “Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate” – Sezione I, prevedendo specifici interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi attraverso un insieme sistematico di opere”*

Tutte le aree interessate risultano interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato adottato.

#### 4. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 28 bis L.R. n. 65/2014, la variante semplificata non necessita di avvio del procedimento.

#### 5. 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 inoltrato il 5 febbraio 2026 a cura dell' Organo competente (Commissione VAS istituita con delibera di Giunta Comunale n. 21 del 06.02.2025) 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 12.03.2026 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.

#### 6. APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Date le caratteristiche della variante e i relativi contenuti basati sugli approfondimenti condotti dal citato Progetto Integrato di rigenerazione urbana, non si ritiene necessario un approfondimento ulteriore del quadro conoscitivo.

Per i contenuti della variante, come già detto, non è necessario il deposito presso la Regione Toscana – Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro.

#### 7. VERIFICHE PRELIMINARI ALL'ADOZIONE

In aggiunta a quanto sopra esplicitato in relazione alle singole modifiche si evidenzia quanto segue.

##### **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 adottare risulta coerente con l' Obiettivo OG1- Sostenibilità sociale, in particolare sub-obiettivo "A8" - riqualificazione urbanistica, edilizia, energetica del Patrimonio edilizio esistente.

Per il Piano Strutturale approvato l'ambito interessato risulta interno alla delimitazione U.T.O.E, più precisamente in "*Ambito della riqualificazione e della rigenerazione urbana*".

##### **Coerenza con le strategie del Piano Strutturale Intercomunale adottato**

La variante è coerente con le disposizioni delle N.T.A. del PSI.

##### **Coerenza esterna**

Visti rispettivamente:

- 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 13 "Il Paesaggio" e art. 16 "Atlante del paesaggio", art. 26 "Le politiche per il turismo "
- 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 nonché la disciplina di piano del suddetto PIT / PPR vigente;

la variante proposta risulta coerente e conforme alla pianificazione sovraordinata, in particolare non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi declinati dai rispettivi strumenti.:

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 dal 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 interne 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 non riguarda il territorio rurale ;

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

La variante è coerente

#### **Procedimento di conformazione della variante al PIT**

La variante non interessa aree vincolate ai sensi del D.Leg.vo n. 42/2004.

#### **7. APPOSIZIONE VINCOLO ESPROPRIATIVO**

Con riguardo alle procedure di esproprio collegate alla variante è stata predisposta la comunicazione agli interessati dell'avvio del procedimento finalizzato alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art.7 della L.241/1990 e s.m.i. e art.11 del D.P.R. n.327/2001. Tale comunicazione, registrata ai Protocolli n. 3365-3378-3386-3388 in data 06.06.2026, è stata trasmessa ai singoli proprietari interessati, come individuati dalle risultanze catastali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 del D.P.R. 327/01, modificato e integrato dal D.Lgs. 302/02, dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990 e ss.mm.ii.

Si trasmette per quanto di competenza.

Chianciano Terme, 12.03.2026

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.

#### **Allegati:**

1. Tav. 1 ATTUALE
2. Tav. 1 MODIFICATA

3. Tav. 2a ATTUALE
4. Tav. 2a MODIFICATA
5. Tav. 3a ATTUALE
6. Tav. 3a MODIFICATA
7. Norme Tecniche – Artt. 22 e 52 ATTUALE
8. Norme Tecniche – Artt. 22 e 52 SOVRAPPOSTO
9. Allegato I - Schede norma - ATTUALE -Scheda di Trasformazione E1
10. Allegato I - Schede norma -SOVRAPPOSTO -Scheda di Trasformazione E1 e PP5 (nuovo inserimento)
11. Allegato I - Schede norma -MODIFICATO -Schede di Trasformazione E1 e PP5 (nuovo inserimento)
12. Scheda isolato 89 R/A ESTRATTO- ATTUALE
13. Scheda isolato 89 R/A ESTRATTO- SOVRAPPOSTO
14. Beni sottoposti a vincolo espropriativo – Aggiornamento elenco
15. Relazione assoggettabilità a VAS
16. Verbale decisione finale VAS
17. Rapporto del Garante della Comunicazione elaborato ai sensi e per gli effetti dell'art.38 della legge regionale 65/2014, in data 14.10.2025;