



COMUNE DI CHIANCIANO  
TERME  
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Piano Operativo Comunale L.R. 65/2014.  
Valutazione Ambientale Strategica art. 23  
L.R. 10/2010.

**DICHIARAZIONE DI SINTESI**

AI SENSI DELL'ART. 27 Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Anna Maria Ottaviani

## **Premessa**

La dichiarazione di sintesi (art. 27 della LR 10/2010 e succ. mod.) rappresenta il documento con il quale l'Autorità procedente, in collaborazione con l'Autorità Competente, prima dell'approvazione del Piano, dà conto di come ha provveduto alle integrazioni al Piano Operativo ritenute opportune a seguito delle osservazioni pervenute, delle risultanze del parere motivato e della conferenza paesaggistica.

### **1 Processo decisionale di VAS seguito**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 29.12.2014 è stato formalizzato l'avvio del procedimento relativo al Piano Operativo Comunale facendo salvi tutti gli atti di indirizzo nonché le procedure fino a quel momento già espletate per il Regolamento Urbanistico, conferiti nel procedimento del Piano Operativo tra cui la fase preliminare di VAS e il relativo procedimento avviato.

In base all'Art. 23 della LR 10/2010 e s.m.i. è stato predisposto, a cura del proponente, il Documento Preliminare con allegato il documento di Screening Studio di Incidenza SIC/ZPS Lucciolabella.

Il documento di cui sopra è stato acquisito dall'Autorità Competente Comunale (Commissione per il Paesaggio integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca) che ha dato mandato al Responsabile del Procedimento Arch. Anna Maria Ottaviani, di inoltrarlo agli Enti Competenti in materia ambientale. A seguito delle consultazioni sono pervenuti i pareri dei seguenti soggetti con competenze ambientali:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- Soprintendenza Beni Artistici e Storici di Siena;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Nuove Acque;

- Soprintendenza Beni Archeologici Toscana;
- Centria Reti Gas;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto.

Successivamente è stato redatto il Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 10/10 corredato da una sintesi non tecnica, nonché da Studio di Incidenza che, ai sensi dell'art. 8 comma 6 della stessa Legge, sono stati adottati contestualmente alla proposta di Piano con atto n. 68 del 10.12.2015.

La predetta Deliberazione, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Siena ed è stata depositata per 60 (sessanta) giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana effettuato il 7.01.2016, presso la Segreteria Comunale.

La stessa e tutti i suoi allegati è stata inoltre in libera visione, nei sessanta giorni, presso il sito web del Comune di Chianciano Terme e di tale pubblicazione è stata data notizia agli Enti Competenti con nota in data 30.12.2015 inoltrata via PEC.

A seguito di ciò sono pervenute osservazioni al Piano Operativo relative alla VAS che sono state contro dedotte nell'elaborato "Controdeduzione alle osservazioni pervenute al Rapporto ambientale VAS Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme" e sulle quali l'Autorità Competente ha espresso con verbale in data 20.07.2016 - facendo proprie tali controdeduzioni- il "Parere Motivato".

## **2 Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali nel Piano**

La valutazione degli effetti ambientali ha comportato dapprima una ricognizione dello stato attuale dell'ambiente con elencazione delle risorse ambientali interessate dalle previsioni di Piano.

Per ogni risorsa sono stati individuati indicatori in grado sia di quantificare l'impatto del Piano sulla risorsa, sia di dare informazioni sullo stato attuale dell'ambiente interessato e di seguito si è proceduto all'individuazione dei punti di fragilità.

E' stata redatta una stima sul consumo idrico e sulla produzione di rifiuti relativamente al comparto residenziale e a quello turistico (stima consumi idrici e scarichi) sulla base del dimensionamento ipotizzato dal P.O. ed infine si è provveduto all'individuazione di misure di mitigazione (condizioni alla trasformazione che devono essere messe in atto o

misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano).

Le misure di mitigazione sono state distinte in direttive oppure prescrizioni, in quest'ultimo caso a carattere vincolante.

Le misure di misure di mitigazione elencate nel rapporto ambientale sono state integrate nel corpo normativo (NTA e Schede di trasformazione) di Piano Operativo e risultano essere originate dallo Stato dell'Ambiente (a prescindere dalle previsioni di PO), dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal PO, nonché dai contributi inviati dagli Enti competenti.

### **3 Modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del Parere Motivato**

L'Autorità Procedente condivide i contenuti del parere motivato espresso dall'Autorità Competente, che accoglie in pieno nella presente dichiarazione di sintesi, quindi i contenuti delle osservazioni alla VAS vanno ad implementare il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale e danno luogo a prescrizioni ambientali integrative che entrano a far parte delle NTA del Piano Operativo (vedi parere motivato allegato).

Con il presente documento si intende altresì illustrare sinteticamente le modifiche effettuate al Piano Operativo a seguito delle osservazioni presentate ed accolte.

Si fa presente che sono stati aggiunti alcuni interventi la maggior parte dei quali non apporta modifiche sostanziali al Piano, che vede ridotto il dimensionamento complessivo; Di seguito si riportano le tabelle riepilogative del dimensionamento con evidenziate in rosso le modifiche intervenute sulla base delle quali sono stati ricalcolati gli impatti.

Identifica	Descrizione	Superficie territoriale	Superficie coperta attuale	Volume attuale	Note	Dimensionamento sul PO	Funzioni ammesse PO
A-Polarità pubbliche/ di interesse pubblico	A.1	Parco dello Sport	165526	5254	31541	Edifici impianti sportivi	Piscina, calcio, atletica, tennis e servizi complementari
	A.2	Terminal Scambiatore/Porta Urbana	13871	741	4013	750mq	Info point, servizi complementari, commerciale, centro servizi, residenza custode
	A.3	Scuola alberghiera	66688	2650	30000		Palestra, convivito
	A.4	Area camper	6925				Servizi igienici, strutture ricreative camperisti, infopoint
B- Comparti Termali	B.1	Acqua Santa e Parco Fucoli	121223	52420	60310	(da Variante avviata) I stralcio (Edificio polivalente per eventi e congressuale) 1400 mq II stralcio (sostituzione Palamontepaschi) 2,200mq e 12,100 mc	Congressuale/ricreativo/servizi:
	B.2	Sillene	35258	6864	43737	300mq per ampliamento piscine	servizi, attività complementari
	B.3	Sant'Elena	35474	5327	37668	Incluso capannone 3500 mq per ampliamento servizi terminali e funzioni complementari (di cui 3000 da rigenerazione)	Servizi, servizi sanitari, foresteria, attività complementari

C-Piani di Recupero	C.1	Antico ospedale Croce Verde in centro storico	1143	257	2896		Recupero sul esistenti	Servizi, social housing, scuola musica e convivio
	C.2	Il Monastero in centro storico	1234	373	8212		Recupero	Servizi, social housing, residenza per artisti
	C.3	Via della Vittoria	1140	255	2895			Residenza
	C.4	Loc. Castagnolo	3650	170	520			Residenza
	C.5	Strada delle Volpate	980	220	520			Residenza
	C.6	Loc. Campo Contile	9960	75	160			Residenza
	C.7	Strada dei Vigliani 1	2059	260	560			Residenza
	C.8	Strada dei Vigliani 2	1396					Residenza
	C.9	Strada Cavine e Valli	3820	300	900			Residenza
D-Comparti di Rigenerazione urbana	D.1	Ex ospedale via Vesuvio	7777	1713	27886		Demolizione e ricostruzione in loco di 9.000 mq sup. coperta 40%	Servizi, attività sanitaria, social housing, casa anziani
	D.2	Area Fiat	5570	2467	13886		Demolizione e ricostruzione in loco di 3.000mq. Qualora si preveda il decentramento	Servizi, commerciale, direzionale, espositiva residenziale

dell'attività produttiva in zona artigianale si consente un ulteriore incremento di 800mq

							artigianale	
	D.3	Telecom	8111	2224	19781		Demolizione e ricostruzione in loco di 13.500 mq, (ultimi due piani a servizi) h max 32mt	Ricettivo
	D.4	"Porta" Rinascete	2357	1013	10533		Trasferimento dei volumi con incremento del 50% previa demolizione	Verde e servizi
	D.5	Villa Ramella	3157	-	-		2500 mq 3 piani fuori terra. Tipologia a gradoni	Commerciale e parcheggio
	D.6	Albergo Moderno	8857	1240	13819			Servizi a carattere privato connessi alla ricettività
E- Comparti di Riqualific azione urbana	E.1	Sip	699	404	6022		Demolizione e ricostruzione in loco di 1500	Parcheggio multipiano, centro benessere e servizi alla ricettività
	E.2	Bar Le Fonti	1237	214	604		200mq	Commerciale e servizi
F-Ambiti peregnati vi di trasforma zione	F.1	Pereta	124498	-	-		40.000 mq sul di "atterraggio"	30% sul servizi, direzionale, commerciale; 35% sul ricettivo; 35% sul residenziale
	F.2	Casa Monti Via della Vittoria	157389 4498	4634 0	36672 0		450 28.000 mq sul di "atterraggio"	10% sul servizi; direzionale, commerciale; 45% sul ricettivo; 45% sul residenziale

trasformazione  
Inserita a  
seguito delle

residenziale

								osservazioni			
	F.3	Via Monti	8885								<p>Servizi, direzionale, residenziale, residenziale specialistico e social housing/co-housing</p>
G- Compartimento a destinazione produttiva	G.1	Astione	111773	9967	73413	PdL in essere					<p>Commerciale, artigianale, direzionale, innovazione tecnologica e ricerca</p>
	G.1	Ex Cava Gessi	21127	1688	no data						<p>Stoccaggio/essiccazione legname</p>
	PP1	Porta San Giovanni	2680								<p>Parcheggio pubblico</p>
	PP2	Madonna della Rosa	1155								<p>Parcheggio pubblico</p>
P - Parcheggio o pubblico	PP3	Parcheggio della Valle	11280								<p>Parcheggio pubblico</p>
	PP4	Parcheggio della Pineta	4600								<p>Parcheggio pubblico</p>



**Riepilogo Dimensionamento del P.O. e raffronto con il Piano Strutturale**

Tipologie di intervento ed ambito di localizzazione	Residenza		Turistico ricettivo		Commerciale (medie strutture)		Direzionale, terziario e servizi di interesse privato		Industriale e artigianale	Attività agricole e connesse				
	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.	P.O.	P.S.		P.O.	
GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso (UTOE)	16.600 mq 500 ab.	16.600 mq 500 ab.										100	
	Interventi di recupero del patrimonio diffuso - territorio rurale	3.300 mq 100 ab.	3.300 mq 100 ab.	3.500 mq (attività compatibili i in territorio rurale)	3.500 mq (attività compatibili i in territorio rurale)								**	**
TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)*	< 62.000 mq 1900 ab.	< <del>36.455</del> 28.042 mq 1105 850 ab.	< 36.050 mq	< 21.265 16.358 mq	P.S. 41.000 <mq < 72.100 P.O. 24.302 18694 <mq <42.529-32715							52 45	
	Totale potenzialità rigenerazione urbana (UTOE)			P.S. 103.000 mq P.O. 53.746-46.736 mq										
	Dimensionamento residuo di PRG (UTOE)								15.000 mq	15.000 mq***			100	
	Nuovi servizi collegati alle polarità di cui all'art. 14 co. 9.3 del P.S.							35.000 mq	16.750 mq				43	
TOTALE SUL	81.900	P.S.	103.000 mq		>P.O.	53.746-46.736 mq		15.000	15.000					
TOTALE ABITANTI	2.500	<del>1.705</del> 1.450												

\* quote indicative e flessibili riferite alla potenzialità complessiva di rigenerazione urbana (i simboli < e > indicano rispettivamente le soglie massime e minime di riferimento per le singole funzioni)

\*\* da determinare in sede di PAPVMAA in base alle esigenze delle aziende agricole operanti sul territorio

In data 26.09.2016 è stato dato inizio alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativo alla conformazione del Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme. In questa prima seduta sono stati esaminati gli elaborati di PO modificati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni ed i lavori sono stati sospesi su richiesta della Soprintendenza che chiedeva di effettuare sopralluoghi che si sono svolti in data 07.10.2016. Il Comune di Chianciano Terme, a seguito di tali sopralluoghi, ha provveduto ad integrare gli elaborati presentati nella prima seduta e li ha trasmessi agli Organi competenti in data 17.11.2016. Successivamente la Soprintendenza, in data 02.12.2016, ha chiesto ulteriori elaborati integrativi ed il Settore Paesaggio della Regione Toscana ha convocato la seconda seduta della Conferenza per il 16.12.2106.

La Conferenza, in tale data, ha preso atto della documentazione trasmessa dal Comune di Chianciano Terme consistente nei seguenti elaborati:

- Tavola in scala 1:5000 "Previsioni che interessano beni paesaggistici e aree soggette a vincolo";
- Allegato I, schede norma con integrazioni sia grafiche che normative di maggior dettaglio rispetto a quelle presentate in prima seduta.

Esaminata la documentazione, la Conferenza ha ritenuto che le previsioni di cui alla Scheda Norma del Comparto PP2, parcheggio Madonna della Rosa, e PP1 parcheggio di Porta San Giovanni risultano in contrasto con la disciplina del D.M pubblicato nella G.U. n. 19/1968 con particolare riferimento all'impatto sulle visuali panoramiche. La Conferenza ha ritenuto che la previsione PP1 debba essere stralciata mentre la PP2 ridimensionata e ricollocata. Il Comune ha dichiarato di concordare.

In data 27.01.2017 la Conferenza Paesaggistica ha ripreso i lavori accogliendo alcune modifiche richieste dal Comune relativamente alla ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 lett. b), lett. c), lett. g) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e ritenendo in contrasto con la disciplina del PIT le previsioni di cui al Comparto F2 Via della Vittoria per la parte F2b. Il Comune concorda con quanto richiesto.

A seguito degli esiti della Conferenza paesaggistica sono state introdotte le seguenti modifiche agli elaborati di Piano Operativo:

1. Eliminazione della previsione di cui alla Scheda Norma PP1 - Parcheggio Pubblico Porta San Giovanni;

2. Modifica in ridimensionamento della previsione di cui alla Scheda Norma PP2 - Parcheggio Pubblico Madonna della Rosa;
3. Modifica della previsione di cui alla Scheda Norma B1 - Acqua Santa e Parco Fucoli, con riduzione del dimensionamento complessivo degli interventi relativi al Palamontepaschi;
4. Modifica in ridimensionamento della previsione di cui alla Scheda Norma F2 - Via della Vittoria, con eliminazione del subcomparto F2b e conseguente riduzione del dimensionamento residenziale da 885 mq a 450 mq SUL;
5. Ricognizione ed adeguamenti puntuali dei perimetri delle aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.Lgs 42/2004.

La previsione di cui al punto 4 sarà oggetto di riadozione da parte del Consiglio Comunale, ma prevedendo un dimensionamento in riduzione rispetto a quello valutato in sede di parere motivato, non avrà necessità di essere assoggettato ad alcuna forma ulteriore di valutazione (VAS).

#### **4 motivazioni e scelte di Piano, alla luce delle alternative possibili individuate nel procedimento VAS**

Il percorso di costruzione del P.O. si è svolto in coerenza e prosecuzione del Piano Strutturale approvato e come nel P.S. si è agito tenendo conto che per Chianciano, poteva essere considerata come opzione zero la possibilità, rispetto alle varie strategie di sviluppo del territorio comunale, di intraprendere o meno determinate azioni, andando quindi a modularne la forza, l'intensità, la connotazione.

Nel corso della formazione del piano, è stato dato luogo ad un processo partecipativo assai articolato, attraverso alcuni incontri rivolti a tutta la cittadinanza ma anche ad innumerevoli momenti di confronto con le varie categorie di cittadini interessanti: professionisti, operatori del settore turistico, agricoltori, commercianti, e chiunque abbia voluto essere ascoltato, nel corso de quali sono state avanzate ed esaminate proposte alternative su cui operare una scelta. Ciascuna possibilità è stata sottoposta al gruppo tecnico di progettazione del PO per valutarne la fattibilità e la sostenibilità. Il PO operativo

adottato è stato osservato ed a seguito delle osservazioni pervenute sono state prese in esame ed a volte scelte, soluzioni alternative rispetto a quelle adottate. In questo modo è stato possibile giungere al Piano in approvazione, che è il frutto di un percorso nel quale l'Amministrazione ha realizzato una piena condivisione con cittadini, Enti, associazioni ed in generale con tutti i soggetti coinvolti.