



**COMUNE DI  
CHIANCIANO TERME**  
PROVINCIA DI SIENA

*Servizio Urbanistica Edilizia Privata*



**OGGETTO: Variante al Piano Operativo Comunale edificio artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni Snc – 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 Avviso 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 nuovo 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 Avviso 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 Avviso 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 RU 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:

il Piano Strutturale 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.

## **3. OBIETTIVI PROGRAMMATICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

La presente relazione costituisce il supporto alla deliberazione di avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico 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 all'approvazione del P.O. e non hanno potuto pertanto trovare adeguata risposta nello stesso.

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, intende 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 sarà 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;

#### **4. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

L'azienda Santoni, produttrice di liquori è presente sul territorio chiancianese da oltre cinquanta anni, attualmente svolge la propria attività in una sede posta all'interno del centro abitato, in una zona totalmente a carattere residenziale e alberghiera, con l'unica eccezione dell'azienda stessa.

L'attuale localizzazione, anche se tollerata in quanto attività non particolarmente inquinante o molesta, risulta poco consona al tessuto che la circonda, ed è divenuta tuttavia ormai del tutto inadeguata agli standard di sicurezza nonché alle caratteristiche produttive e commerciali dell'azienda.

Per questo motivo, dopo ricerche e valutazioni, è stata individuato dalla proprietà un edificio a destinazione artigianale e relativa pertinenza sito in Via Cavine e Valli quale localizzazione ideale rispondente alle esigenze ed ai programmi dell'azienda.

L'area, già sede di un'impresa edile al momento cessata, risulta inutilizzata e bisognosa di una riqualificazione sia dal punto di vista edilizio che paesaggistico.

Con la proposta di variante acquisita al protocollo comunale al n. 9796 e 9797 del 7.07.2017 la proprietà ha richiesto, oltre alla ristrutturazione dall'edificio esistente (mq 430 circa) un raddoppio delle superfici in ampliamento per locali lavorazione, depositi e volumi tecnici (circa mq 480) oltre tettoie di servizio ed un'abitazione per custode di mq 150.

La proposta non prevede l'inserimento di nuove aree di trasformazione, ma prevede di modificare quella già esistente senza produrre ex novo impegni di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, prevedendo, al tempo stesso di riorganizzare e riqualificare il tessuto con recupero prioritario delle volumetrie esistenti.

Per l'accoglimento di tale modifica del P.O., si propone di inserire l'area di cui si tratta tra gli interventi disciplinati con specifica norma all'art.40 comma 5 delle N.T. aggiungendo una lettera "i) Attività artigianale in Via Cavine e Valli" con relativo il riconoscimento cartografico nella Tav. 1- Quadro di insieme.

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. 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 con ampliamenti realizzati prevalentemente in forma ipogea

A seguito di confronto informale con le strutture della Regione Toscana in merito alla variante, considerata l'entità delle nuove volumetrie previste in rapporto a quelle già

esistenti, che pur trattandosi di ampliamento sono assimilabili a incremento di impegno del suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene opportuno attivare il procedimento di cui all'art. 25 della LRT n. 65/2014 chiedendo in via preliminare la convocazione 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

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 rurale.

## 6. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Data la dimensione e 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 approfondimenti condotti durante l'elaborazione del Piano Operativo, 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, artigianali, 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'Obiettivo 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 podereale 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 Tegoletto), 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" (individuata 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 – Tegoletto – 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 obiettivi 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'Obiettivo 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 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 con l'Obiettivo 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-Monteverene-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 obiettivi 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 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.

## **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**

Al momento il nuovo Piano Operativo ha appena acquisito efficacia (7 luglio 2017), pertanto la fase attuativa delle previsioni in esso contenute deve ancora avere inizio. La previsione che si intende introdurre con la presente variante non ha potuto avere risposta nel piano approvato, in quanto le azioni programmate dall'azienda si sono concretizzate in tempi successivi all'approvazione dello strumento urbanistico

## **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 per il Paesaggio 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 Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile area vasta
- Autorità di Bacino dell'Arno

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 obiettivi della Variante nonché delle implicazioni derivanti nella sua attuazione, **possono essere proposti all'autorità competente** i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- ARPAT- Dipartimento di Siena
- Azienda USL7
- Autorità di Bacino Fiume Arno
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Prov. di Siena, Grosseto e Arezzo
- Segretariato Regionale Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Valdarno superiore

#### **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) comunicato stampa che informi la cittadinanza dell'inizio del procedimento inerente la variante al P.O. per il comparto produttivo;

2) il comunicato stampa sarà pubblicato nel sito internet del Comune e sarà creata un'apposita sezione dove saranno raccolti i contenuti e le informazioni inerenti il procedimento sulla variante in oggetto;

3) pubblicazione sul sito web del Comune dell'atto di avvio del procedimento e di tutti gli elaborati ad esso allegati nonché pubblicazione del documento preliminare di VAS;

4) comunicato stampa per informare dell'avvenuta adozione della Variante nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;

5) comunicato stampa per informare dell'avvenuta approvazione della Variante e della relativa pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione;

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 costantemente 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**

Nel rispetto del comma 3° punto f) dell'art. 17 della LRT n. 65/14 con la deliberazione di avvio del procedimento verrà nominato il garante dell'informazione e della partecipazione, per la variante in oggetto.

Non possono rivestire il ruolo di garante dell'informazione e della partecipazione gli amministratori dell'ente, i consiglieri regionali, provinciali e comunali, il responsabile del procedimento e il progettista dell'atto di governo del territorio.

Quale Garante dell'informazione e della partecipazione in merito alla presente variante si propone di confermare l'Arch. Nadia Ciccarella, già garante del procedimento per il Piano Operativo.

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, 18.07.2017

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:

Richiesta di variante urbanistica

Documentazione fotografica

Estratti cartografia

Calcolo superfici variante

Relazione VAS