



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

**OGGETTO: Variante semplificata al Piano Operativo Comunale art. 30 L.R. n. 65/2014 area Castagnolo - Allegato I - Scheda Norma Comparto A.1 – Parco dello sport.
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.**

Premessa

Il P.O. vigente individua una zona di trasformazione disciplinata dalla Scheda norma A1 denominata "Parco dello sport", la quale comprende il centro polisportivo comunale delle piscine e del palazzetto dello sport, lo stadio Comunale Mario Maccari ed il campo sportivo Castagnolo con relative aree di pertinenza.

La scheda individua attualmente tre sottozone con previsione di ampliamenti : A1.1 (stadio Maccari), A1.2 (Centro Polisportivo) e A1.3 (area sottostante Viale Libertà lato distributore carburanti) non individuando alcuna sottozona specifica per la struttura del campo sportivo Castagnolo, relativamente alla quale l'Amministrazione ha in progetto di operare una riqualificazione dei servizi, con ampliamento degli spogliatoi esistenti, realizzazione di un punto bar ristoro e parcheggi.

La variante si rende pertanto necessaria, fermo restando il dimensionamento complessivo originario, al fine di individuare una nuova sottozona A1.4 relativa al Campo Sportivo Castagnolo dove si rende possibile realizzare nuova SUL in aggiunta agli edifici esistenti.

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 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.

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con la proposta di variante, si propone di modificare la specifica **Scheda Norma Comparto A.1 – Parco dello sport** dell'Allegato I al P.O. perimetrando una nuova sottozona A1.4 nell'ambito dell'area relativa al Campo Castagnolo dove si renderanno possibili ampliamenti funzionali e di servizio alla struttura sportiva esistente, incluso parcheggi di servizio, nell'ambito della superficie già individuata nel dimensionamento generale della scheda stessa. Gli interventi di riorganizzazione funzionale e potenziamento dei servizi esistenti potranno essere realizzati anche in mancanza di un progetto generale approvato per l'area sportiva nella sua totalità.



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

Nell'occasione vengono altresì aggiornati i contenuti della scheda relativi alla geologia alle ultime disposizioni normative emanate.

La variante interessa un'area vincolata ai sensi del D.Leg.vo n. 42/2004, tuttavia, preso atto che la Regione Toscana con nota pervenuta al prot. 8046 del 25.05.2018 ha comunicato che, a seguito della sottoscrizione del nuovo accordo con il MIBACT, per la casistica di variante di cui si tratta la stessa non è soggetta al parere della conferenza paesaggistica ma è soggetta a valutazione di coerenza al PIT/PPR nell'ambito del procedimento paesaggistico ordinario ai sensi della L.R. n. 65/2014, non si procede alla convocazione della conferenza paesaggistica.

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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

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. 5 comma 3 ter "Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa." e conseguentemente sottoposta a procedura di verifica semplificata.

A tale scopo, ai sensi dell'art.5 comma 3 ter L.R.10/2010 è stata predisposta relazione motivata (ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità VAS semplificata al fine di verificare che la variante non comportino impatti sull'ambiente) da presentare all'autorità competente inviata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LRT n. 10/2010, all'autorità competente per l'espressione con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa;

ai sensi dell'art. 12, secondo i criteri esposti nell'allegato I del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 L' Organo competente comunale è rappresentato dalla Commissione per il Paesaggio integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca.

APPROFONDIMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Date le caratteristiche della variante e quelle geologiche dell'area, ai sensi del DPGR n. 53/R/2011, 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



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL

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 OG2- Sostenibilità economica, in particolare sub-obiettivo "E" - Miglioramento della capacità di attrazione del territorio comunale in termini di investimenti, funzioni ed utenti, il quale prevede azioni di "Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività turistica del territorio"

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 nonché 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 13 "Il Paesaggio" e art. 16 "Atlante del paesaggio", art. 26 "Le politiche per il turismo";

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 poderal 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;



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

- 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 "Diretrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

Orientamenti:

- Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici 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 "Diretrici di connettività da ricostituire";
- a pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Diretrice 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:



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

- 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"**



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

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 nella 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 pianiziali 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



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**

*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*



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 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

In relazione alla conformazione al PIT con valenza di piano paesaggistico ai sensi dell' art. 21 Disciplina di Piano del PIT vigente, , a seguito della sottoscrizione del nuovo accordo con il MIBACT, per la casistica di variante di cui si tratta la stessa non è soggetta al parere della conferenza paesaggistica ma è soggetta a valutazione di coerenza al PIT/PPR nell'ambito del procedimento paesaggistico ordinario ai sensi della L.R. n. 65/2014, non si procede alla convocazione della conferenza paesaggistica.

Si trasmette per quanto di competenza.

Chianciano Terme, 20.12.2018

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
Scheda Norma A1 – Stato attuale
Scheda Norma A1 – Stato di variante
Scheda Norma A1 – Stato sovrapposto
Relazione Motivata assoggettabilità a VAS