



**COMUNE DI  
CHIANCIANO TERME**  
PROVINCIA DI SIENA

*Servizio Urbanistica Edilizia Privata*



**OGGETTO: Variante al Piano Operativo Comunale Disciplina del Territorio Rurale - Artt. 38,40 e 42 delle N.T– Avvio del procedimento art. 17 L.R. 65/2014 e avvio assoggettabilità VAS semplificata ai sensi dell'art.5 comma 3 ter L.R.10/2010.**

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. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE
- 8.VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
9. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE CONTRIBUTI TECNICI
- 10.IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE
- 11.INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

## **1. PREMESSA NORMATIVA E METODOLOGICA**

Il presente Avvio del procedimento è redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n° 65/2014, 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 Avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 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. , avviando altresì le procedure di VAS (nel caso specifico quella della verifica di assoggettabilità semplificata)

### **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 Avvio del procedimento.

Contemporaneamente l'organo competente per la VAS inizia la verifica di assoggettabilità, al termine delle quali viene deciso se intraprendere o meno le procedure di VAS, 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 PO 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. Una volta definitivamente approvata la Variante al PO ed il R.A. VAS, il Responsabile del Procedimento pubblica sul B.U.R.T. la Variante al PO 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:

Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 17 della LRT 01/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09.12.2013;

Piano Operativo redatto ai sensi della LRT 65/2014, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 02.03.2017, pubblicato sul BURT n. 23 del 07.06.2017 ed in vigore dal 7 luglio 2017;

Piano Strutturale Intercomunale avviato con con Delibera di Giunta dell'Unione Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018.

### **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 esigenze rappresentate all'Amministrazione Comunale ed agli uffici da parte di vari soggetti portatori di interessi a vario titolo nell'ambito delle attività che svolgono importante funzione di presidio del territorio (residenza, agricoltura amatoriale, attività di promozione zoo antropologica) e alle cui necessità la stessa A.C. ritiene di dover dare adeguata risposta.

Tale variante per i suoi contenuti non entra in conflitto con i criteri di tutela introdotti dal Piano Paesistico regionale che 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'attuale normativa di P.O che disciplina il territorio rurale, nel periodo trascorso dalla sua approvazione ad oggi ha evidenziato alcune possibili ambiguità interpretative e la necessità di alcune specifiche normative che rendano più chiara l'applicazione delle norme stesse, inoltre sono state evidenziate da privati alcune esigenze (richiesta di localizzazione attività cinofila in loc. Pereta prot. 17150 del 22.11.2018 e richiesta definizione della disciplina per recupero manufatti a destinazione agricola prot. 5017 del 11.04.2019).

A queste esigenze l'A.C. intende dare adeguata risposta.

La proposta di variante al P.O. che si intende avviare non prevede nuove localizzazioni (eccetto un'area destinata ad addestramento cinofilo realizzata con una semplice recinzione leggera e senza alcuna costruzione di servizio) o innovazioni sostanziali della disciplina vigente, in quanto trattasi perlopiù di precisazioni normative e chiarimenti interpretativi delle norme in considerazione di situazioni già riconosciute nel PO;

Per l'accoglimento di tale modifica del P.O., si propone di variare rispettivamente:

- **ART. 38 DELLE N.T. - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici o per aziende con superfici inferiori a quelle da PTC art 73 comma 5 della LR 65/2014**

inserendo al comma 4 dopo le parole "Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati " il seguente testo: **"anche con demolizione e ricostruzione, rispettando le caratteristiche di cui sopra e a condizione che comunque non siano superati volume, superficie edificata e altezza massima legittimamente autorizzati e che le modifiche apportate non incidano negativamente sullo skiline"**

- **ART. 40 DELLE N.T. - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

inserendo al comma 2 :

1)- dopo le parole "*Sugli edifici di scarso valore (SV) o privi di valore storico tipologico (N) con destinazione residenziale al momento della adozione del P.O*" la disposizione **"o residenza rurale alla stessa data ed oggetto di successiva deruralizzazione"**

2)- dopo le parole "sono ammessi ampliamenti una tantum" le parole **"(realizzabili anche per stralci successivi)"**

inserendo al comma 5 :

1)- dopo le parole "*Il P.O. individua, anche in base ai contributi pervenuti a seguito del processo di consultazione pubblica, i seguenti interventi*" la seguente precisazione **"(realizzabili in alternativa a quelli indicati ai commi precedenti o detraendo le superfici in base ad essi eventualmente già realizzate in precedenza)"**

2)- dopo la lettera J) si aggiunge la lettera K) con la seguente disciplina **"Attività di relazione uomo-animale in zona Pereta: nell'ambito di un progetto di zoo antropologia finalizzato allo sviluppo ed alla diffusione della cultura cinofila, è ammessa la recinzione di un'area rurale destinata ad attività cinofile delle dimensioni di circa m 40x50 da realizzare in ferro o legno o in rete a maglia sciolta di colore grigio ed altezza massima di ml 1,50 priva di cordolo a terra"**

e integrata con piante da siepe in prevalenza autoctone. I cancelli di accesso dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi. Per la realizzazione della recinzione è richiesta una dichiarazione di impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo di proprietà."

3)- dopo le parole "*Tutti gli interventi di cui al presente comma sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato*" la seguente disposizione "**ad eccezione dell'intervento di cui alla lettera K), realizzabile con intervento diretto**"

- **ART. 42 DELLE N.T. - Disciplina dell'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione.**

inserendo al comma 5 dopo le parole "*Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati*" il seguente testo: "**anche con demolizione e ricostruzione, rispettando le caratteristiche di cui sopra e a condizione che comunque non siano superati volume, superficie edificata e altezza massima legittimamente autorizzati e che le modifiche apportate non incidano negativamente sullo skiline**"

Relativamente alla cartografia di P.O. infine, si dovrà procedere con relativo riconoscimento cartografico della lettera "K) Attività di relazione uomo-animale in zona Pereta" nella Tav. 1- Quadro di insieme.

## **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 OG3 – Sostenibilità ambientale – F Valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole (art. 5 N.T.).

In merito alle norme di tutela del paesaggio agrario (art. 7 comma 19) si evidenzia come la variante per i suoi contenuti non comporta impatto sulla tessitura agraria esistente.

## **6. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Data 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 aspetti ambientali e territoriali, ai sensi dell'art. 3 comma 2 della medesima legge regionale.

Non si ritengono necessari ulteriori approfondimenti.

## **7. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

L'attuale Piano Operativo ha acquisito efficacia il 7 luglio 2017, pertanto la fase attuativa delle previsioni in esso contenute è ancora agli inizi.

## **8. 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. 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 si ritiene:

1. di predisporre 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;
2. di procedere altresì, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LRT n. 10/2010, all'invio del suddetto documento di assoggettabilità a VAS all'autorità competente la quale si esprimerà 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.

## **9. 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

Il contributo dovrà essere dato entro 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio.

## **10. 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) pubblicazione sul sito web del Comune dell'atto di avvio del procedimento e di tutti gli elaborati ad esso allegati nonché tempestiva pubblicazione della relazione motivata redatta ai fini VAS;
- 2) avviso sul sito web per informare dell'avvenuto avvio e convocazione incontro pubblico come disposto dalle vigenti norme regionali sulla partecipazione;
- 3) avviso sul sito web per informare dell'avvenuta adozione della Variante nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;

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**

Il Garante per l'informazione e la partecipazione, relativamente al procedimento in oggetto, con i compiti di cui all'art.38 della L.R. 65/2014 è individuato nella persona del dipendente Geom. Gabriele Buzzico.

Le funzioni del garante sono disciplinate dall'art. 38 della LRT n. 65/2014:

Si trasmette per quanto di competenza, ai fini dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 .

Chianciano Terme, 05.12.2019

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:

Estratto art. 38 – 40-42 N.T. vigenti  
Estratto art. 38 – 40-42 N.T. con modifiche in rosso  
Estratto Tav. 1 di P.O. attuale  
Estratto Tav. 1 di P.O. modificato con localizzazione area K)  
Relazione motivata assoggettabilità VAS semplificata

17/AO/c:/documenti/piano operativo/varianti al PO/Aree agricole avvio