



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL

OGGETTO: Variante Semplicata al Piano Operativo Comunale art. 30 L.R. n. 65/2014 – Individuazione area di completamento produttivo zona artigianale Astrone- Artt. 26 e 53 Norme Tecniche del P.O.- Adozione art. 32 comma 1 L.R. n. 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 con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti e vigenti all'entrata in vigore del P.O. stesso, in particolare il Piano di Lottizzazione Case Monti (che a seguito della decadenza del piano Attuativo e relativa convenzione, in mancanza della presenza di subcomparti dotati di opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di specifica pianificazione) e Piano di Lottizzazione Astrone, quest'ultima oggetto della presente variante.

INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

L'area di cui si tratta si sviluppa per circa mq.115.100 ed è sita nel Comune di Chianciano Terme in Loc. Astrone e contraddistinta al N.C.T. al Fog. 24.

L'area di cui sopra secondo il vigente P.O.C., come evincibile in Tav. 2b "Gestione degli insediamenti esistenti Astrone" e dall'art. art. 53 comma 3 delle N.T., risulta classificata quale *"comparto urbanistico la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O. In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati prima dell'entrata in vigore del P.O. stesso".*

L'atto convenzionale a cui si fa riferimento è quello stipulato il 31 gennaio 2007 (Notaio ZORZI - reg. Montepulciano al Rep.11257 Racc.4193) relativo al Piano di Lottizzazione Astrone (ultima variante) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 17.05.2006, convenzione attualmente ancora in vigore in quanto prorogata di tre anni ex lege dal Decreto Legge n. 69/2013 art. 30 c. 3 e 3bis.

L'area è inoltre compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014.

CRONOSTORIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il primo Piano di Lottizzazione Artigianale Astrone, fu adottato il 18/08/1986 con Deliberazione C.C. n°275 e poi definitivamente approvato in data 04/02/1988 con Deliberazione n°45 del Consiglio Comunale, in base alla L.R. 74/84.

In data 19 .09.1988 fu sottoscritta la convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti ai pubblici servizi (rep. 2433 Registrata a Montepulciano in data 24.10.88 n.1075, serie III).

In data 25.02.1989 fu rilasciata Concessione Edilizia n. 39/76, per la realizzazione di urbanizzazioni ed allacciamenti ai pubblici servizi nella Lottizzazione Artigianale. (Zona artigianale), con successive varianti n. 189 rilasciata il 30.05.90 e n. 874 rilasciata il 28.06.1995.

In data 29.11.1994 l'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. 180/94 e n.65 del 31.03.95 approvò la **prima variante al Piano di Lottizzazione** e relativo schema di convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione.



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

In data 03.04.1995, tra i lottizzanti, come costituiti nel "Consorzio Artigiano Astrone" (atto Notaio Dr. Emilio Vincenti rep. 6415/12549, registrano a Montepulciano il 10 luglio 1987 al n. 733) ed il Comune, fu sottoscritta la relativa Convenzione, stipulata presso il Notaio Emilio Vincenti e registrata al Rep. 83907 Racc. 16615, avente efficacia decennale e quindi scaduta in data 2 aprile 2005.

In data 25 ottobre 1996, presso lo studio del Notaio Dr. Proc. Alessandro Cinelli di Chiusi, ed il Comune di Chianciano Terme, fu sottoscritta **la cessione delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione** primaria, ancora in corso di realizzazione al momento della cessione, con atto registrato a Montepulciano il 13.11.1996 al n. 128, Serie 2U.

In data 19.06.2003 fu costituito il NUOVO CONSORZIO DI LOTTIZZAZIONE ASTRONE, con sede in Chianciano Terme Via G. Di Vittorio, 15.

In data 7 aprile 2004 fu rilasciato il RINNOVO della Concessione Edilizia n. 874 rilasciata il 28.06.1995, per il "completamento della lottizzazione Astrone di opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi".

Con lettera del 15 aprile 2005 pervenuta al prot. n. 007320 del 18.04.2005, il Nuovo Consorzio di Lottizzazione Astrone, nella persona del nuovo Presidente Sig. Dotoli Alessandro, chiese una revisione della convenzione in essere, sintetizzata nei seguenti punti:

1. maggiore discrezionalità in relazione all'ultimazione delle opere di urbanizzazione;
2. utilizzo esclusivo di aree pubbliche
3. regime fiscale agevolato;

Nel frattempo la convenzione urbanistica stipulata in data 3 aprile 1995 presso il Notaio Emilio Vincenti e registrata al Rep. 83907 Racc. 16615, avente efficacia decennale era scaduta in data 2 aprile 2005.

In data 25.01.2006 con atto di C.C. n.06 fu deliberata l'adozione della **seconda variante al Piano di Lottizzazione e il relativo schema di convenzione** per il completamento delle opere di urbanizzazione e successivamente con atto n.46 del 17.05.2006 fu deliberato l'esame delle osservazioni ed l'approvazione definitiva.

La variante fu pubblicata sul BURT n. 31 del 2.08.2006.

In seguito fu sottoscritta ulteriore Convenzione urbanistica del 31 gennaio 2007 (Notaio ZORZI - reg. Montepulciano al Rep.11257 Racc.4193) prorogata ex lege dal Decreto Legge n. 69/2013 art. 30 c. 3 e 3bis (unitamente al Piano Attuativo cui si riferisce) .

In data 01/02/2010 prot. 1762 infine, è stata infine presentata una D.I.A.E. per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ripetendo la descrizione delle opere previste nella C.E. n.874 (RINNOVO) rilasciata il 07/04/2004 scaduta il 06/04/07.

Recentemente, in data 21.03.2019, (avendo finalmente concluso anche la complessa acquisizione di alcune aree ex demaniali facenti parte delle aree urbanizzate) con verbale di verifica relativa ai lavori ed agli obblighi previsti nella convenzione del 31.01.2007, il Comune di Chianciano Terme ha formalmente ricevuto la consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione dando atto che :

1. Il Comune si farà carico, per un tempo illimitato, della gestione e manutenzione delle opere relative a:



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

- a. Viabilità principale di collegamento tra l'accesso alla s.p. n. 19 di Sarteano e relative aree di parcheggio, per una superficie di mq. 7.136 oltre alla superficie dell'area ex Demaniale di mq. 1.687;
- b. Illuminazione pubblica di tutta la lottizzazione, ivi comprese anche le spese per il consumo dell'energia elettrica;
2. I lottizzanti si faranno carico, per 25 anni, della gestione e manutenzione delle aree relative a:
- c. Rete stradale di distribuzione interna e relative aree di parcheggio, per una superficie di mq. 20.196;
- d. Area a verde pubblico per una superficie di mq. 10.973,
- e. Area per l'impianto di depurazione per una superficie di mq. 3.397, ivi compreso qualsiasi onere per la gestione ordinaria e straordinaria dell'impianto esistente e relative spese dei consumi energetici.

Alla scadenza del termine di cui sopra, le aree descritte sopra, su iniziativa dei lottizzanti dovranno essere consegnate al Comune in perfetto stato di efficienza e manutenzione, accertato mediante verbale di sopralluogo e verifica del Servizio competente.

SITUAZIONE ATTUALE DEL COMPARTO

Per quanto sopra illustrato, stante la regolare e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area, attualmente dei complessivi n. **19** lotti edificabili inseriti nel P.d.L approvato, risultano completamente costruiti n. **8** lotti ed è stato rilasciato nel mese di ottobre 2018 un ulteriore Permesso di Costruire (ormai decaduto per mancanza di inizio lavori nel termine di un anno).

A fronte della scadenza del Piano attuativo che disciplinava l'attività edilizia nell'area (l'ultima variante approvata con DCC n. 43/2006 pubblicata sul BURT in data 2.08.2006 in virtù della proroga di cui Decreto Legge n. 69/2013 art. 30 c. 3 e 3bis) si rende pertanto opportuno procedere ai sensi di quanto disposto da sopra richiamato art. 53 comma 5 delle N.T. di P.O.C. che prevede "Per i comparti per i quali sia decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, qualsiasi intervento è subordinato alla verifica dello stato di attuazione dell'area, al fine di individuare la presenza di eventuali sub comparti funzionali dotati di opere di urbanizzazione, per i quali siano assentibili interventi di ristrutturazione e **completamento dei lotti residui**."

Nel caso in questione non si tratta di operare l'individuazione di comparti sub funzionali dotati di opere di urbanizzazione, poiché l'intero comparto risulta adeguatamente urbanizzato e pertanto suscettibile di completamento.

Considerato che il P.O.C. relativamente alla disciplina di trasformazione troverà scadenza in data 7.07.2022 (cinque anni e 30 giorni dalla pubblicazione BURT della delibera di approvazione), considerato altresì che nei prossimi mesi si giungerà all'adozione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale con tutte le considerazioni che ne seguiranno, si ritiene pertanto che, stante il rispetto del dimensionamento del P.S. vigente, allo stato attuale **il comparto debba essere classificato quale "Tessuto di completamento produttivo" e disciplinato secondo i parametri e le disposizioni normative di cui al P.d.L. Astrone approvato con DCC n. 43/2006 recentemente scaduto, per un dimensionamento residuo di mq 15.000 di SUL, rinviando eventuali e successive valutazioni a fasi più evolute della pianificazione intercomunale**

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.



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL

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

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;

Con Delibera di Giunta dell'Unione Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018 è stato inoltre avviata la formazione del Piano Strutturale Intercomunale di cui è parte il Comune di Chianciano Terme;

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con la proposta di variante, si propone di modificare pertanto gli articoli delle Norme Tecniche che disciplinano la zona, artt. 26 e 53 inserendo sostanzialmente una norma del seguente tenore:

“Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O.(PdL Case Monti e P.d.L Astrone) . L'area Pdl Case e Monti, a seguito della decadenza del piano Attuativo e relativa convenzione, in mancanza della presenza di subcomparti dotati di opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di specifica pianificazione .Nell'area di cui al PdL Astrone, stante l'avvenuta completa urbanizzazione della stessa che la rende classificabile quale area di completamento ai fini produttivi ,sono ammessi mediante intervento diretto e fino alla validità della disciplina di cui al comma 1 lettera b) art. 95 L.R. n. 65/2014 del presente P.O., gli interventi già previsti dal Piano Attuativo convenzionato prima dell'entrata in vigore del presente P.O., nel rispetto del dimensionamento di P.S. .

Per la suddetta area di Lottizzazione Artigianale Astrone è ammessa l'introduzione di funzioni collegate all'innovazione, alla ricerca ed alla formazione avanzata, nonché alla qualificazione dell'insediamento come APEA ai sensi art. 129 della L.R. 65/14.”

Le modifiche inserite negli articoli suddetti sono meglio evidenziate nello specifico elaborato “stato modificato” con evidenziazione in rosso del testo.

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

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



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME**
PROVINCIA DI SIENA



Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL

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 non si ritiene necessario un approfondimento ulteriore del quadro conoscitivo.

VERIFICHE PRELIMINARI ALL'ADOZIONE

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 adottare risulta coerente con l' Obiettivo OG2- Sostenibilità economica, in particolare sub-obiettivo "**C**" - **Innovazione e diversificazione del sistema produttivo**, il quale in particolare prevede azioni di "C1 - *Differenziazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti con incentivazione di attività innovative di servizio e di terziario avanzato (settori tecnologici e di ricerca, sanitario, culturale, commerciale ecc.)*"

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. 21 "Le politiche per la presenza produttiva";



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

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'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 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;
- 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" (individuate 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);



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



**EUROPEAN TOWN OF SPORT
2019**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

- 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 “Diretrice 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:

- 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);



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

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);



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**



*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*

- 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 tutela dei valori individuati per tali aree e beni dal contenuto paesaggistico del PIT/PPR, del Ptcp e del Piano strutturale, in particolare con i contenuti del Titolo IV, Capo III Sezione IV e del Capo IV. La sostenibilità paesaggistica è inoltre associata nel P.O. alla sostenibilità ambientale e alla integrità fisica del territorio disciplinata al Titolo VI.

Tutela e riproduzione patrimonio territoriale

La variante è coerente con le disposizioni di cui al titolo I capol L.R. n. 65/2014;

Perimetro territorio urbanizzato

La variante riguarda aree interne al territorio urbanizzato e non risulta in contrasto con quanto disposto all'art. 4 L.R. n. 65/2014 e con le disposizioni transitorie di cui all'art. 232 della stessa Legge;

Disposizioni relative al territorio rurale

La variante non riguarda il territorio rurale ;

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

La variante è coerente

Procedimento di conformazione della variante al PIT



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**

*Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL*



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

Si trasmette per quanto di competenza.

Chianciano Terme, 10.12.2019

**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:

Tav. 1 - Planivolumetrico con individuazione dei lotti
Tav. 2 - Documentazione Fotografica
Estratto Tav. 2b di P.O. – INVARIATA
Norme Tecniche vigenti artt. 26 e 53
Norme Tecniche variante artt. 26 e 53
Norme Tecniche artt. 26 e 53 con sovrapposizione
Norme Tecniche PdL (Variante 2006)
Norme tecniche PRG previgente Art. 48
Verbale esclusione assoggettabilità VAS

17/AO/c:/documenti/po/varianti al po/variante astrone/relrespadASTRONE