



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Geol. Lucia Buracchini

Sistema Informativo Territoriale

Geom. Mauro Lusini

Geom. Gabriele Comacchio

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott. Gianluca Pocci

Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO "ART. 128 BIS - INTERVENTO DIRETTO FRA VIA NINO BIXIO E VIA DON MINZONI - EX TELECOM (ID 02.06)"
DELLE N.T.A, AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA LR 65/2014**

DOCUMENTO DI VARIANTE - ADOZIONE

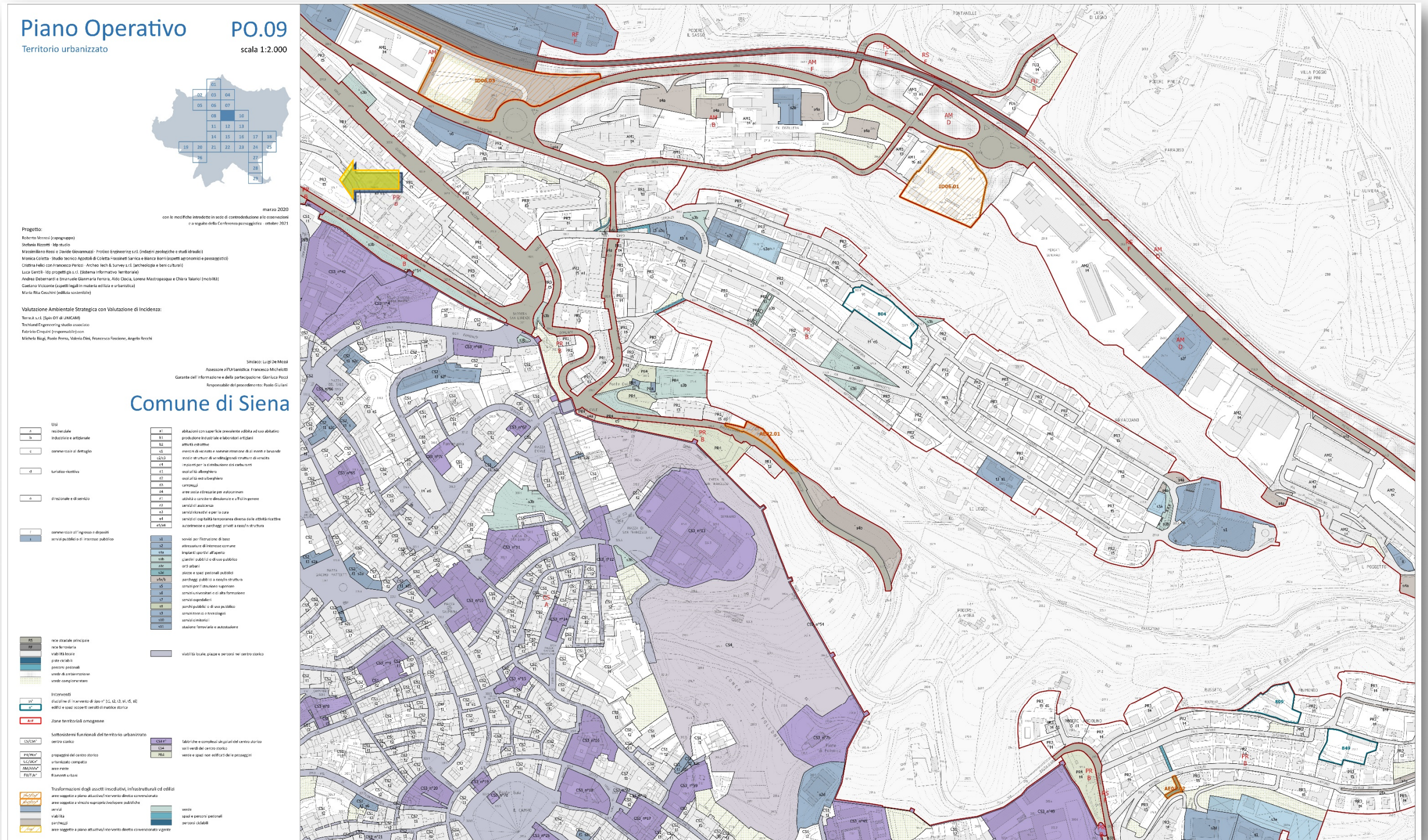
ART. 32, L.R.T. 65/2014

Premessa

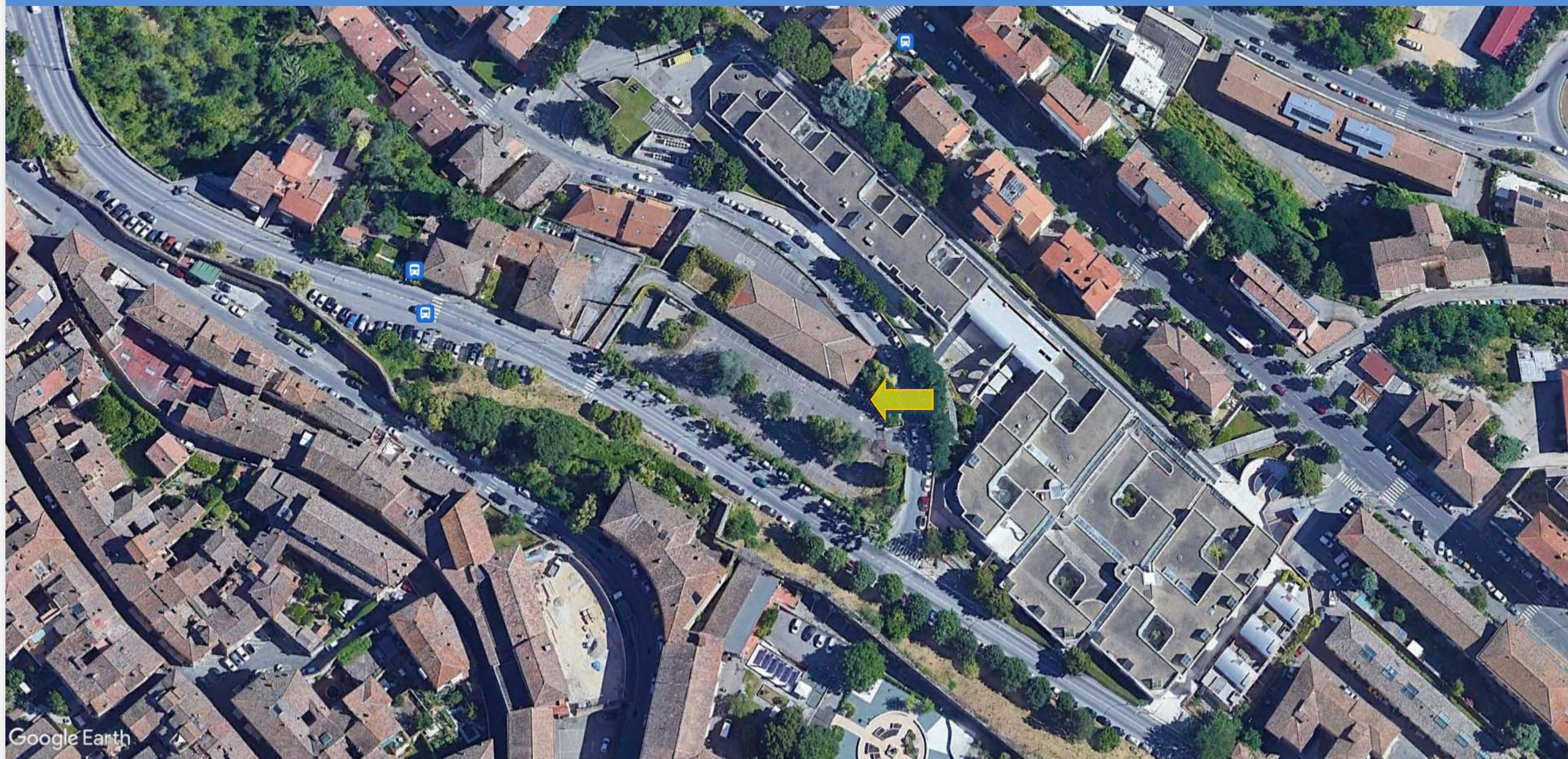
Con nota inoltrata il 20.07.2021 a mezzo PEC è stata richiesta la variante al Piano Operativo relativa all'area dismessa ex Telecom posta fra via Nino Bixio e via Don Minzoni, identificato al C.F. del Comune di Siena al foglio 42 part. 80. Considerato lo stato di avanzamento per l'approvazione del Piano Operativo non è stato possibile dare corso alla richiesta in oggetto prima dell'approvazione del piano.

Con nota inoltrata il 11.02.2022, a mezzo PEC (Prot. 11562/2022), il richiedente ha reiterato la richiesta della variante urbanistica a seguito della vigenza del P.O.

L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014, pertanto è possibile dare corso ad una variante semplificata al PO, approvato con deliberazione n.216 del 25.11.2021, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014.

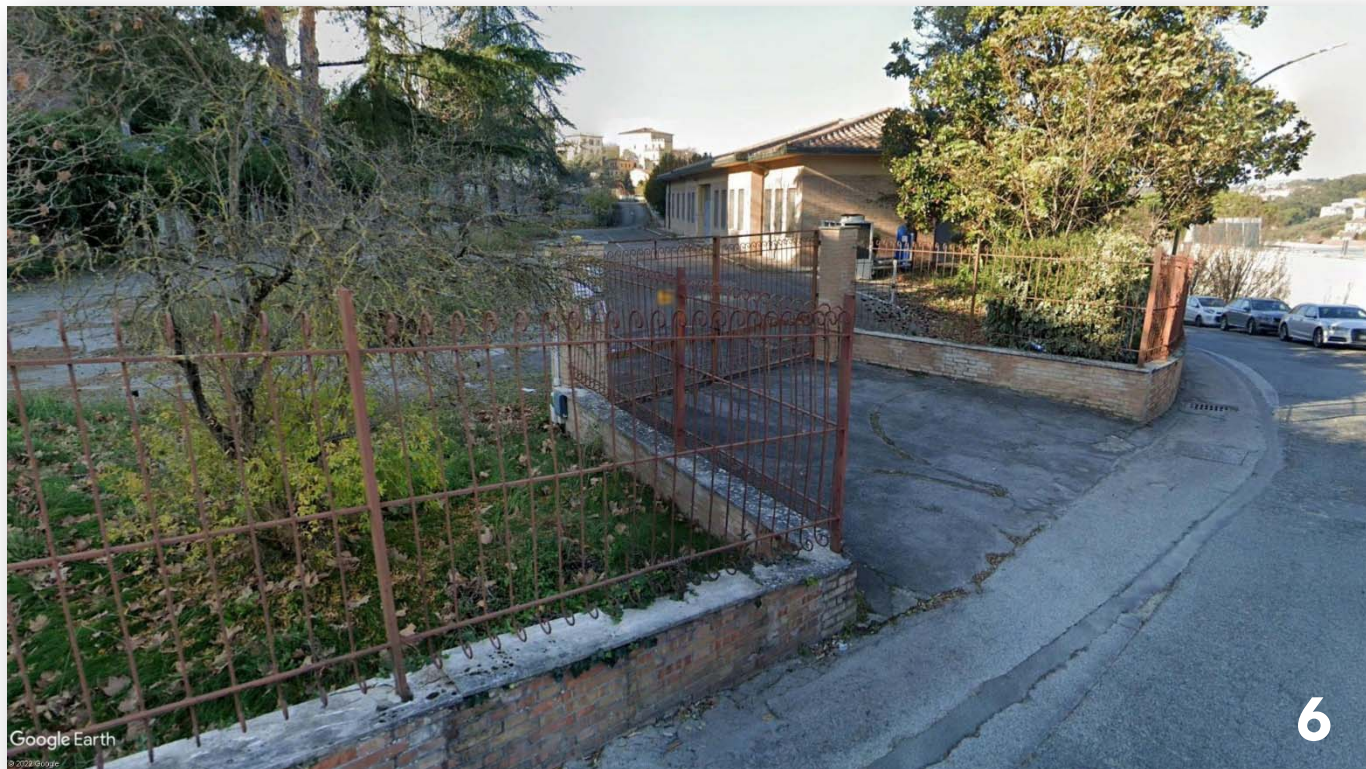












Motivazioni della richiesta di variante

Attualmente il fabbricato, con l'area di pertinenza, è identificato dal Piano Operativo vigente nel tessuto delle Propaggini 3 (PR3) con possibilità di intervento sull'edificato esistente di tipo 5 (t5).

Nelle N.T.A. del vigente Piano Operativo la destinazione urbanistica e la relativa possibilità di intervento sul fabbricato esistente sono definite dagli articoli seguenti:

Art. 70 Tessuto delle Propaggini 3 (PR3)

1. Sono insediamenti per lo più di impianto recente, comunque ad assetto consolidato, con prevalenza di tipologie a blocco e in linea; la destinazione prevalente del tessuto è quella residenziale.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti tessuto delle Propaggini 3 (PR3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto delle Propaggini 3 (PR3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale(a), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2 ed e3.

Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.
2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:
 - a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;
 - b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante

ampliamento una tantum fino ad un massimo di 40 mq. di SE all'esterno della sagoma esistente, mentre per gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento una tantum fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati;

in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;

- c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi; sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili ai piani seminterrati, ferme restando le altezze (Hmax) esistenti a monte.
3. La disciplina di tipo 5 (t5), in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.

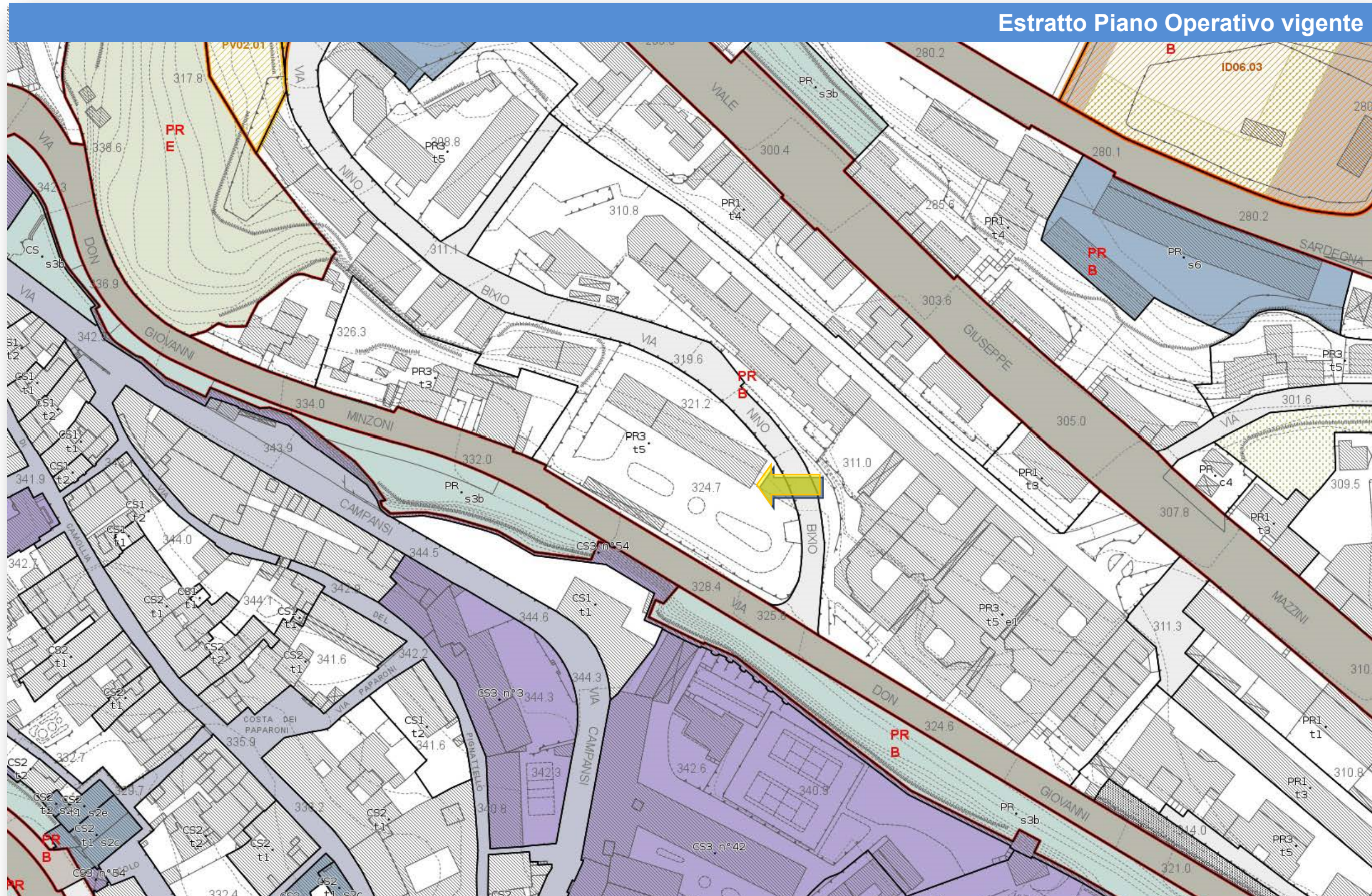
L'edificio esistente, che è stato sede della società Telecom ed oggi dismesso, è costituito da due piani di cui uno seminterrato (IS) e l'altro fuori terra (PT).

Con la richiesta variante il proponente ha manifestato la necessità di poter attuare opere di trasformazione ed ampliamento dell'edificio attuale al fine di realizzare una struttura sanitaria efficiente pur mantenendo la

destinazione Direzionale e di Servizio.

L'ipotesi di riconversione di tale manufatto prevede la sopraelevazione dell'edificio attuale di un piano (piano primo) e l'ampliamento del piano terra prendendo come riferimento la sagoma del piano seminterrato oltre alla realizzazione di un corpo aggiuntivo, ad un solo piano, da destinare a spazio di ingresso alla struttura, con una previsione di un aumento di superficie utile lorda come riportato nella bozza di scheda grafica urbanistica che segue.

L'ampliamento dell'edificio è necessario perché la struttura medica proposta risulti sufficiente ad ospitare tutti gli studi e le attività collegate necessarie, al fine di creare un contenitore edilizio finito ed efficiente, che possa svolgere agilmente la propria funzione principale, ed allo stesso tempo, avere una spiccata valenza di utilità sociale e pubblica.



Proposta di variante

Per poter rispondere alle necessità della proposta dovrà essere redatta una specifica scheda, al Piano Operativo, di tipo ID, ossia che identifica la possibilità di intervento diretto.

Nello specifico, essendo l'area oggetto di variante ricompresa nell'UTOE 2, dovrà essere predisposta la scheda da rubricare all'**art. 128 bis - Intervento Diretto fra via Nino Bixio e Via Don Minzoni - ex Telecom - (ID02.06)**, sulla base della bozza che segue:

Art. 128 bis - Intervento Diretto fra via Nino Bixio e Via Don Minzoni - ex Telecom - (ID02.06)

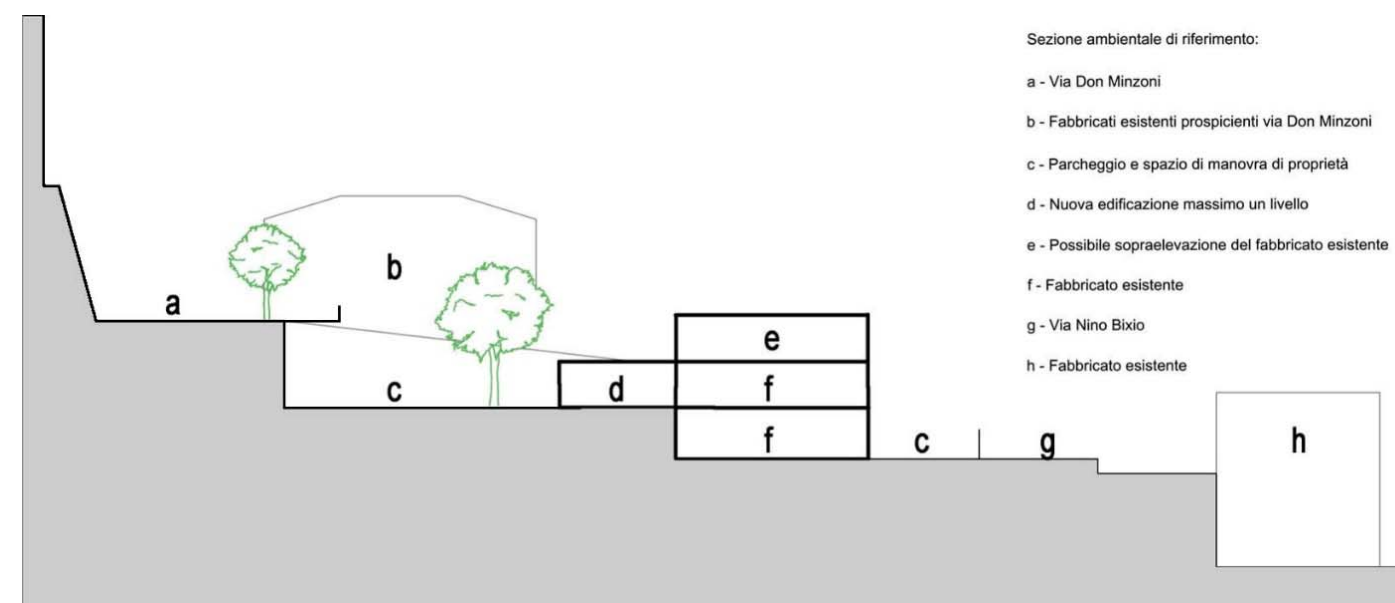
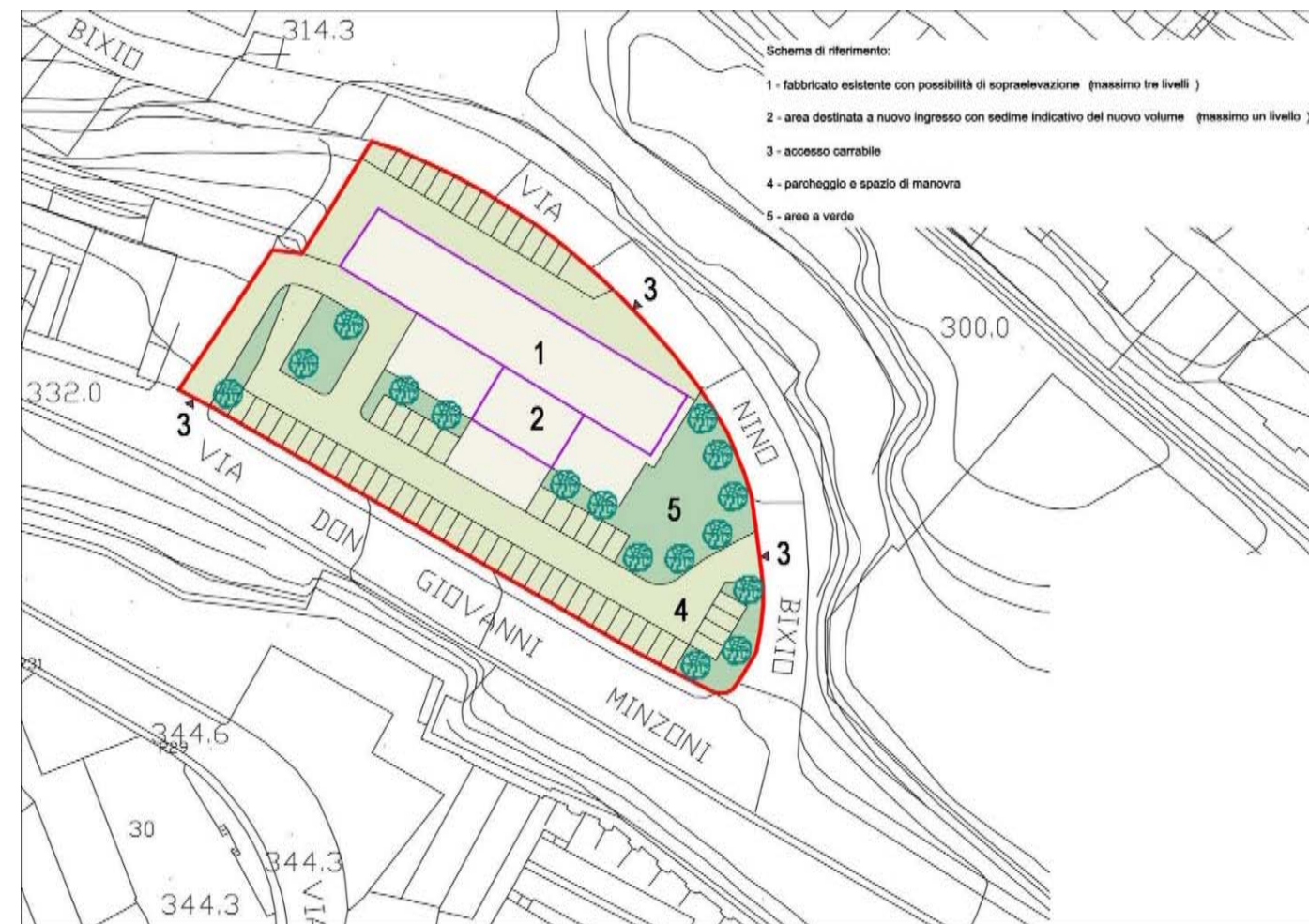
1. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio esistente, con destinazione Direzionale e di Servizio
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST):	4.300 mq.
superficie edificabile (SE) massima in ampliamento:	1.150 mq.
numero piani esistente:	1 a monte, 2 a valle
numero piani massimo:	2 a monte, 3 a valle
altezza massima della linea di colmo, a monte	9,00 m.
3. Opere ed attrezzature pubbliche richieste per l'intervento:
 - realizzazione di un parcheggio a raso e adiacente marciapiede di uso pubblico lungo via Don Giovanni Minzoni sul lato della proprietà, anche in parte in aggetto mitigato con opportuno filtro costituito da specie arboree e arbustive.
4. Dotazione parcheggi: il progetto dovrà individuare una superficie sufficiente a soddisfare quanto previsto dal comma 1 e 2 dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo
5. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato;
6. Vincoli e tutele:
 - Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.136 del D. lgs. 42/2004
7. Disposizioni specifiche

L'ampliamento dovrà essere in continuità con il fabbricato esistente, assicurando un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'utilizzo di materiali e forme idonei al contesto.

L'altezza massima complessiva dell'edificio a monte, intesa come linea di colmo, non dovrà superare i 9 m. e dovrà essere mantenuta la stessa tipologia di tetto a falde.

Gli accessi carrabili per la fruizione dei piazzali destinati a parcheggio dovranno essere mantenuti nell'attuale collocazione.
8. Gli schemi grafici allegati sono puramente indicativi.



Normativa di riferimento

Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10

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).

Art. 5

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente titolo II, si applicano ai piani e programmi la cui approvazione è di competenza della Regione, degli enti locali e degli enti parco regionali.

2. Sono obbligatoriamente soggetti a VAS:

a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, II bis, III e IV del d.lgs. 152/2006;

b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui ai commi 3 e 3 ter.

3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

3 bis. La preventiva valutazione delle lettere a) e b) del comma 3 è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006.

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.

4. Abrogato.

4 bis. Per la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero per la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. 152/2006.

4 ter. Per la valutazione ambientale dei piani regolatori portuali, delle loro modifiche e dei progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito del piano regolatore portuale stesso, si applicano le disposizioni previste dall'articolo 6, comma 3-ter del d.lgs. 152/2006.

Art. 5 bis

Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis).

Art. 22

Procedura di verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.

2. Il documento viene trasmesso in via telematica o su supporto informatico, anche tramite l'infrastruttura della rete telematica regionale e secondo gli standard definiti in base alla l.r. 1/2004 e alla legge regionale 5 ottobre 2009, n. 54 (Istituzione del sistema informativo e del sistema statistico regionale. Misure per il

coordinamento delle infrastrutture e dei servizi per lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza) e, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a VAS.

3. L'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere entro trenta giorni dall'invio.
4. L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 alla presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.
- 4 bis. Per gli atti di governo del territorio di cui all'articolo 5 bis, il provvedimento di verifica di cui al comma 4 è emesso prima dell'adozione del piano stesso da parte dell'organo competente.
5. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni di cui al comma 4, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Norme in materia ambientale

12. Verifica di assoggettabilità

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Procedura

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, con avvio del procedimento avvenuto con Determina Dirigenziale n. 2052 del 09.08.2022.

Il Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS e VI, con Verbale n. 1 del 12.10.2022, n.2 del 21.11.2022 e n.3 del 30.11.2022, in merito all'assoggettabilità della variante al Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa come segue:

Ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 si emette il seguente **provvedimento di verifica**:

Visti i pareri allegati pervenuti dai vari Enti interessati alla procedura di VAS, di cui si condividono i contenuti e si fanno propri, **si ritiene che il progetto presentato non sia da assoggettare a VAS, invitando a recepire le seguenti indicazioni tecniche:**

- **l'altezza massima complessiva dell'edificio a monte, intesa come linea di colmo, non dovrà superare 9mt e dovrà essere mantenuta la stessa tipologia di tetto a falde.**
- **realizzare nel parcheggio previsto un opportuno filtro vegetazionale costituito da specie arboree e arbustive in modo da migliorarne l'integrazione nel contesto paesaggistico di riferimento anche in relazione alla presenza delle antiche mura urbane**