

Piano Operativo

COMUNE DI SIENA



**Gruppo di progettazione**

Arch. Marco Vannocci  
Geol. Lucia Buracchini

**Sistema Informatico Territoriale**

Geom Mauro Lusini  
Geom. Gabriele Comacchio

**Il Garante della Comunicazione**

Dott. Gianluca Pocci

**Il Responsabile del Procedimento**

Ing. Paolo Giuliani

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO “ARS MARMI”, AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2014**

**DOCUMENTO DI VARIANTE PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
ART. 5, CO.3, L.R.T. 10/2010 E ART .6, CO. 3 E 3-BIS, D.LGS 152/2016



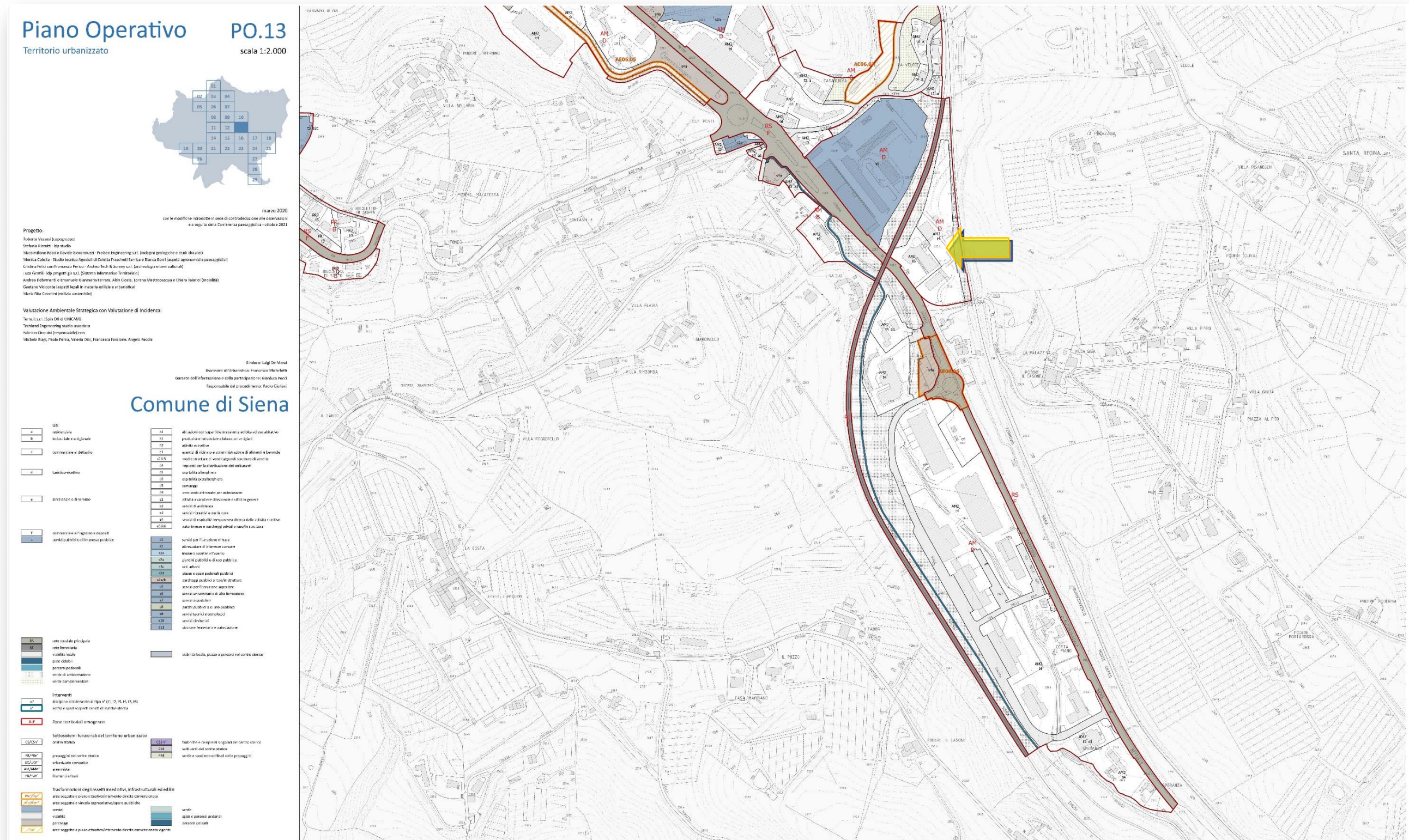
# Premessa

Con nota inoltrata il giorno 11.06.2021, prot. n. 45647, la Soc. ARSIMMOBILIARE S.r.l. ha richiesto la variante al Piano Operativo adottato relativa all'area ARS Marmi posta in loc. Due Ponti, Via Strada Statale 73 Levante, per poter realizzare una media struttura di vendita di tipo non alimentare.

L'area di intervento è identificata al C.F. del Comune di Siena al foglio 71 part. 42 e 441.

Considerato lo stato di avanzamento per l'approvazione del Piano Operativo non è stato possibile dare corso alla richiesta in oggetto prima della sua approvazione.

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.



## VAS - 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, predisponde 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.

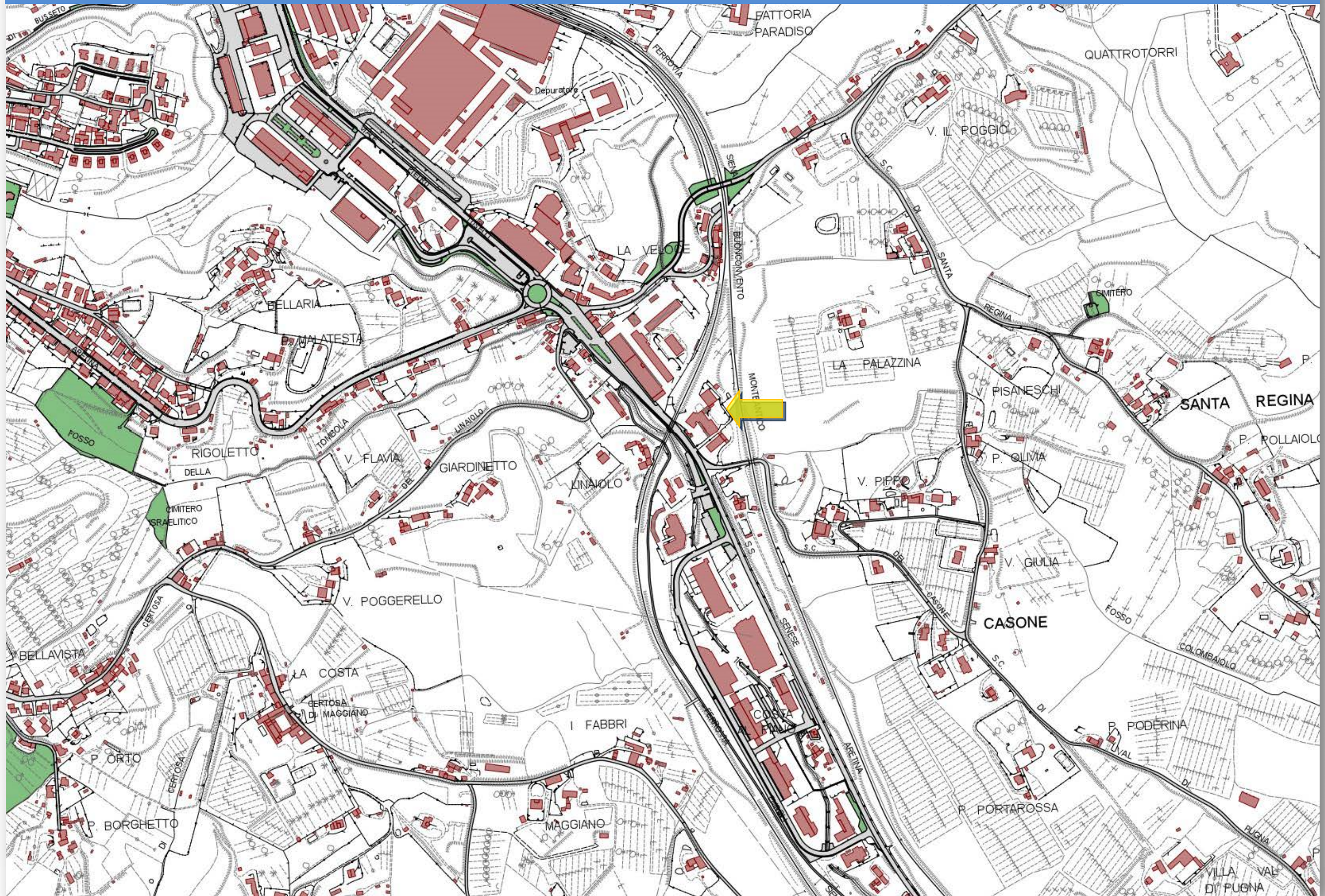
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

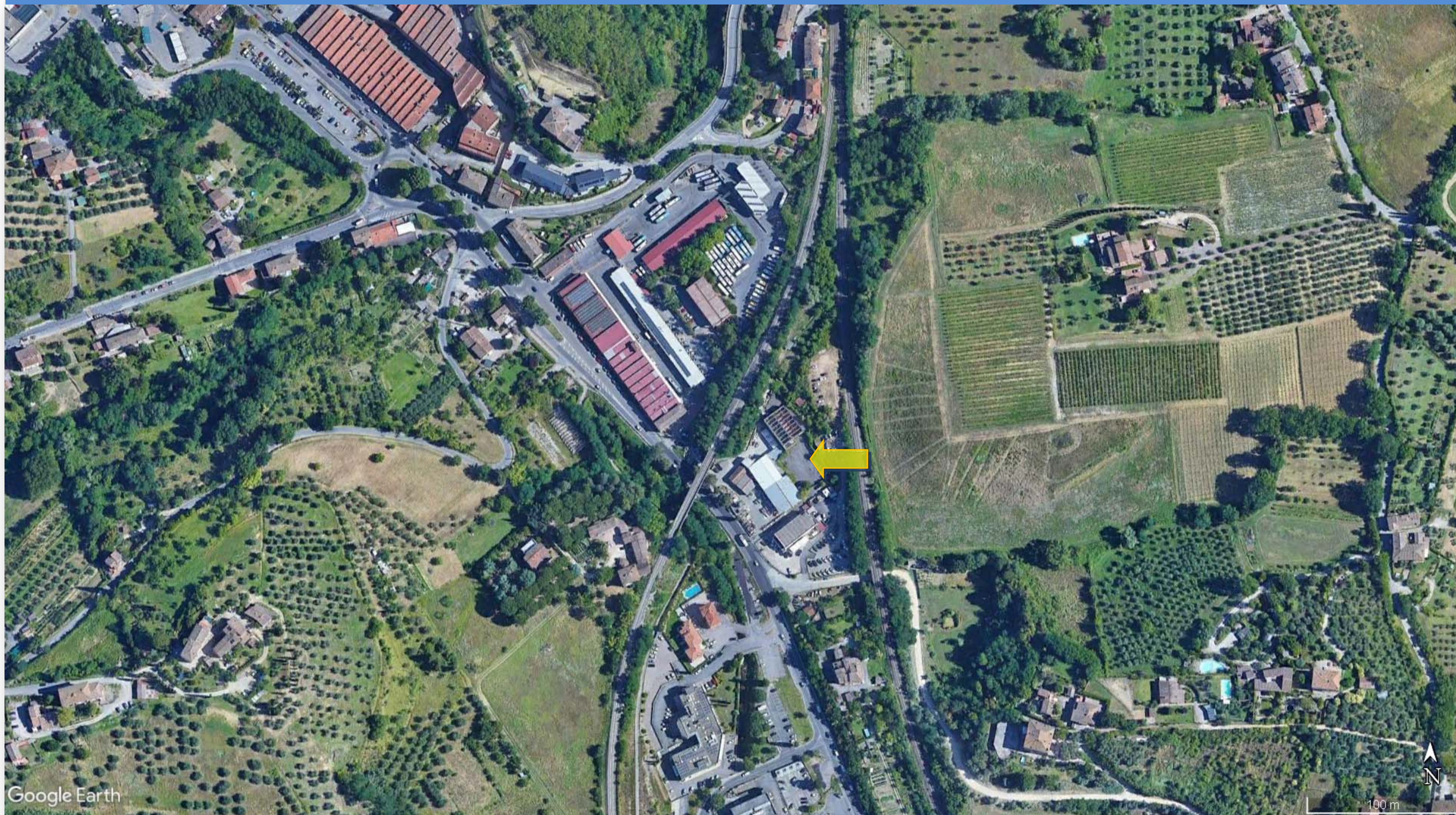
3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenuto conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti 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.













f



## Motivazioni della richiesta di variante

I fabbricati, oggetto di variante, sono identificati dal Piano Operativo vigente nel Sottosistema Funzionale delle Aree Miste di tipo 2 (AM2) con possibilità di intervento di tipo 6 (t6) sull'edificio esistente posto a sud mentre, per l'edificio posto a nord la categoria di intervento massima prevista è di tipo 4 (t4).

Nelle N.T.A. del vigente Piano Operativo la destinazione urbanistica e la relativa possibilità di intervento sui fabbricati esistenti sono definite dagli articoli seguenti:

### **Art. 12 Commerciale al dettaglio**

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio (c):

- c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande; sono compresi tra quelli di vicinato gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali;
- c2 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita;
- c3 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- c4 · impianti per la distribuzione dei carburanti.

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi previste in applicazione dei successivi artt. 18 e 19, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme, in relazione alle diverse tipologie di esercizi - di vicinato, medie superfici e grandi superfici di vendita - definite dalla legge.

### **Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)**

1. Il sottosistema funzionale delle Aree Miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività produttive e commerciali presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.

2. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM), l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti e degli edifici per cui il P.O. prevede la categoria funzionale residenziale a) è sempre ammesso.

3. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

4. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM) non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

### **Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)**

1. Sono gli ambiti dove la mescolanza comprende principalmente attività terziarie (sia direzionali che commerciali) che artigianali, anche con tipologie edilizie a capannone, e in cui all'attrazione di grandi flussi di traffico e di persone non sempre corrisponde una adeguata dotazione in termini di accessibilità e di parcheggi.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 2 (AM2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 2 (AM2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (b1), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4. [...]

4. Per la zona commerciale di Massetana Romana, al fine di una maggiore qualificazione e di accrescerne l'attrattività, potrà essere attivato un progetto di riorganizzazione centrato sulla sistemazione degli spazi per la viabilità interna, delle aree di sosta e dei percorsi: ciò consentirà un'organizzazione complessiva più razionale e leggibile per gli utenti delle attività presenti, ottimizzando l'utilizzo degli spazi collettivi, compresi i parcheggi di relazione e favorendo e facilitando la fruizione dell'area e la permeabilità pedonale tra gli edifici.

### **Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)**

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:  
a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;

b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;

c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;

d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;

e. volumi tecnici fuori terra;

f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.

3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

a. autorimesse pertinenziali;

b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;

c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 3.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

### **Art. 33 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)**

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) può comportare la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali. Per tali interventi si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite e le altre disposizioni del presente Titolo III Interventi.

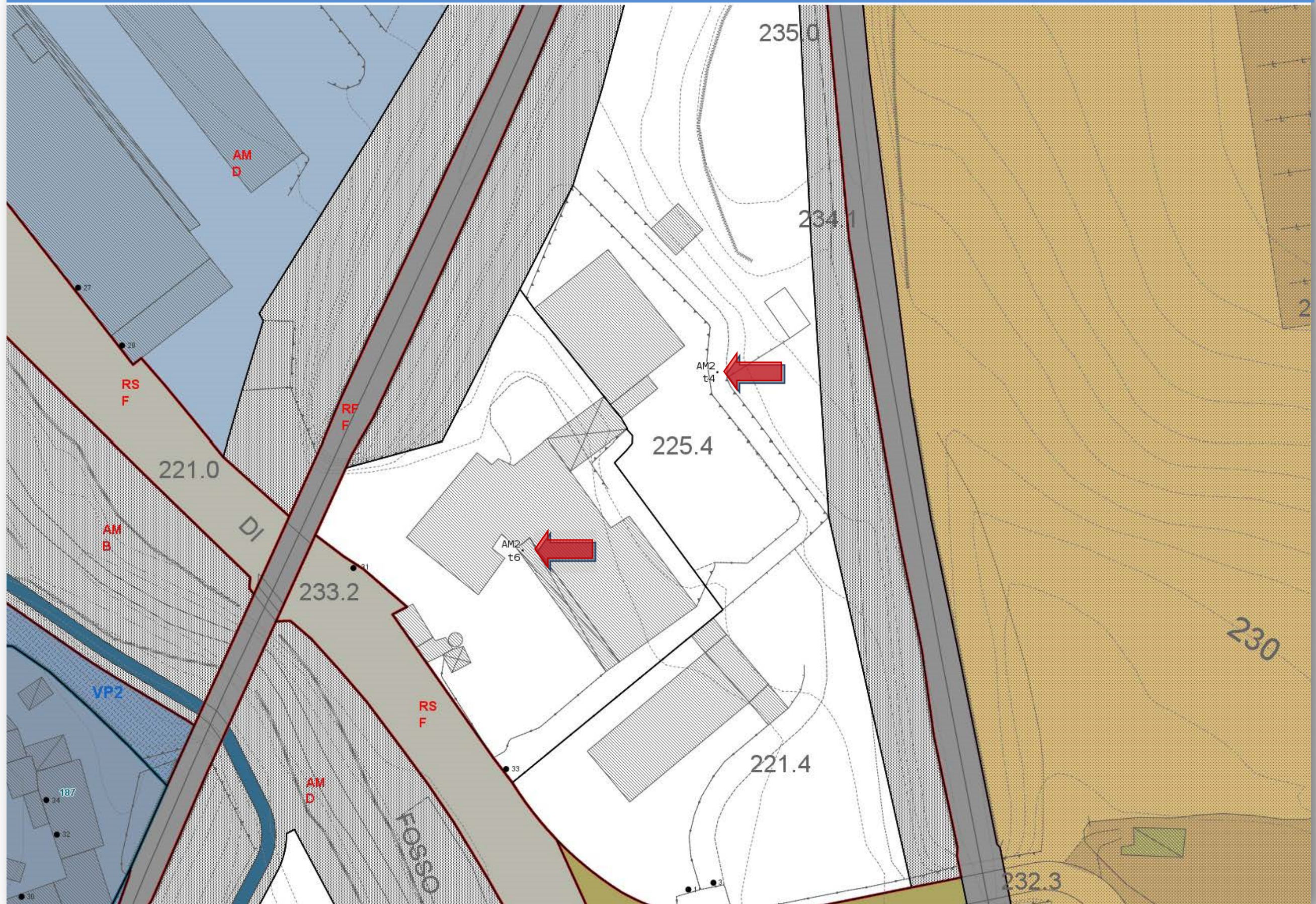
2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t5, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, consente:

a. interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente; gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica per gli edifici residenziali di cui al precedente art. 32, lett. b sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati;

b. interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;

c. in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. b, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo.

3. Tutti gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.



## Proposta di variante

La società ARSIMMOBILIARE S.r.l. ha manifestato la necessità di poter accorpate i due edifici esistenti per destinarli ad una media struttura di vendita di tipo non alimentare. Per tale scopo è necessario consentire la categoria di intervento di tipo 6 (t6) anche per il fabbricato posto a nord, coerentemente con quanto già è consentito per l'edificio posto a sud.

Viene inoltre inserita, per la sola area di variante, la possibilità di realizzare una media struttura di vendita con l'inserimento della sigla *c2 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita*, di cui all'art. 12 delle N.T.A. del Piano Operativo.

