

## **RELAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONE**

Art. 18 L.R.T. n. 65/2014

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

#### **ADOZIONE**

ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014

Il sottoscritto Ing. Paolo Giuliani, Responsabile del Procedimento per la variante puntuale al Piano Operativo in oggetto, ha provveduto ad accertare che il procedimento di formazione della variante stessa si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti al momento, producendo la presente relazione tecnica.

#### **1. Premesse**

Il Comune di Siena è dotato di Piano Strutturale aggiornato con variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 216 del 25.11.2021.

Il Comune di Siena è altresì dotato di Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 216 del 25.11.2021.

Con l'aggiornamento del Piano Strutturale è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014.

#### **2. Obiettivi della variante**

La variante al Piano Operativo è riferita all'area ARS Marmi e al soprastante edificio artigianale/commerciale ex Terzani, posti in loc. Due Ponti, Via Strada Statale 73 Levante, per poter realizzare una unica struttura commerciale di tipo non alimentare.

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

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, ex Terzani, 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
- Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)
- Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)
- Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
- Art. 33 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

La società ARSIMMOBILIARE S.r.l. ha manifestato la necessità di poter accorpere i due edifici esistenti per destinarli ad una struttura commerciale 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.

La consistenza attuale degli edifici interessati dalla variante urbanistica in oggetto è complessivamente di circa 1.200 mq. (SE)

Nella fase di avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità a VAS e per la conformazione della variante al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), per la sola area di variante, è stata introdotta 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.

A seguito del contributo espresso, ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014, dalla Regione Toscana, ns. Prot. 94595/2022, si è ritenuta utile una riflessione su quanto attualmente dispone l'art.12 delle NTA del Piano Operativo relativamente al commercio al dettaglio comparato con quanto è disciplinato in materia dalla Legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 – *Codice del commercio*.

Nelle norme del Piano Operativo vigente infatti non è prevista la suddivisione dei settori merceologici alimentare e non alimentare come invece presenti nella L.R.T. 62/2018, all'art. 10.

Considerato che con delibera C.C. n. 153 del 10.11.2023 è stata adottata la variante normativa al Piano Operativo che, fra le proposte di integrazione e/o modifica di vari articoli delle NTA, inserisce la modifica e integrazione dell'art.12 - *Commerciale al dettaglio*, inserendo la tipologia di attività *c2 \* - commercio al dettaglio in medie strutture di vendita del settore non alimentare*, nella fase di adozione, in luogo della sigla *c2* proposta nell'avvio del procedimento, si intende attribuire

ai due fabbricati oggetto di variante la sigla c2 \*, limitando la media struttura di vendita al solo settore non alimentare.

Per quanto richiesto dai proponenti e a seguito del citato contributo espresso, ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014, dalla Regione Toscana, si propone quindi di modificare gli elaborati grafici del PO con l'inserimento della specifica sigla c2 \* per i due edifici oggetto di variante e la modifica della categoria di intervento, per il solo edificio posto a nord, da t4 a t6.

La presente variante, potrà essere approvata solo a seguito della vigenza della citata variante normativa, adottata con C.C. n. 153 del 10.11.2023, con la quale viene inserita la destinazione urbanistica c2 \* - *commercio al dettaglio in medie strutture di vendita del settore non alimentare*, nelle N.T.A. del PO.

### **3. Normativa di riferimento per la variante urbanistica**

La presente variante al Piano Operativo è formata ai sensi dell'art.30 e segue le procedure di cui all'art.32 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - *Norme per il governo del territorio*.

L'area oggetto di variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato negli elaborati del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014, pertanto l'atto urbanistico è riconducibile alla tipologia delle varianti semplificate, di cui all'art. 30 della citata legge regionale.

L'area interessata dalla variante in oggetto è ricompresa fra gli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art.136 del D.lgs. 42/2004, per vincolo apposto con D.M. 29.10.1965 G.U. 10 del 1966.

La variante semplificata al P.O. è oggetto di adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), ai sensi dell'art. 31 della L.R.T. 65/2014, degli artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR e dall'accordo tra Regione e MIBACT, sottoscritto il 17 maggio 2018.

### **4. Valutazione Ambientale Strategica**

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.lgs 152/2006 e LRT 10/2010, con avvio del procedimento avvenuto con Determina Dirigenziale n. 2614 del 17.10.2022.

Il Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS e VI, con Determinazione n. 2 del 21.11.2022, tenuto conto dei contributi pervenuti dagli enti territoriali interessati e dai soggetti

competenti in materia ambientale, così come previsto all'art. 22 co. 4 della LRT 10/2010, ha emesso il provvedimento di verifica escludendo la variante dalla VAS.

#### **5. Verifica degli obiettivi della variante con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**

Con Determina Dirigenziale n. 2614 del 17.10.2022, ai sensi dell'art.21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale regionale, con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) è stato dato avvio alla procedura di adeguamento al Piano Paesaggistico.

#### **6. Verifica di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 30 della Disciplina del PTCP**

L'area oggetto di variante, come tutto il territorio comunale, sono ricomprese nel Circondario 2 – *Capoluogo* e nell'Unità di paesaggio 5: *Siena, Masse di Siena e Berardenga*.

L'area è esclusa da perimetrazioni di centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale, di cui all'art. 13.13 e da perimetrazioni di Beni Storico Architettonici, di cui all'art. 13.14, della Disciplina del PTCP, ed è ricompresa nel Centro del sistema provinciale "Capoluogo".

L'area è infine ricadente in *Classe e grado di sensibilità 3 - Nessun Vincolo* della carta di Sensibilità degli Acquiferi del PTCP.

#### **7. Deposito Genio Civile**

Ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 "Regolamento di attuazione dell'art.104 della L.R.65/2014, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", la variante in oggetto non necessita di nuove indagini per l'attribuzione della fattibilità degli interventi previsti dalla variante, in quanto ricade nei casi di esclusione di cui all'art. 3, comma 2 del suddetto D.P.G.R. 5/R/2020.

#### **8. Programma di informazione e partecipazione**

La comunicazione e partecipazione relativa all'attività di verifica a Valutazione Ambientale Strategica è ricompresa nelle attività della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art.36, co.6 della L.R.T. 65/2014 e del Regolamento del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R, nonché nel rispetto degli artt. 3 e 5 dell'Allegato A approvato con D.G.R.T. n. 1112/2017.

Il Garante dell'informazione e partecipazione per la variante urbanistica, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento DPGR n.4/R/2017, è il Dott. Francesco Ghelardi, Dirigente della Direzione Risorse Umane.

Il Programma delle attività di Informazione e Partecipazione per la variante al P.O. è stato redatto dal sottoscritto Responsabile del Procedimento e condiviso con il Garante dell'informazione e partecipazione ed è allegato, con la presente relazione, alla delibera di adozione della variante.

---

Per tutto quanto sopra dettagliato e nel rispetto degli artt.18 e 32 della L.T.R. 65/2014, Il sottoscritto Ing. Paolo Giuliani, Responsabile del Procedimento per la variante al Piano Operativo in oggetto

### **CERTIFICA**

che, nel rispetto, del co.2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt.30 e 32 della L.R.T. 65/2014, di cui all'oggetto è stata predisposta nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare si certifica che le previsioni oggetto della presente variante:

- a) sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale e le disposizioni del Regolamento Edilizio;
- b) sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- c) rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- d) rispettano le disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- e) rispettano le disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..
- f) non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014 in quanto le aree sono incluse nel perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014;

g) che, ai sensi dell'art. 22, della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, vista la Determinazione n. 2 del 21.11.2022 del Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS e VI, che dispone di non assoggettare a VAS la variante, non risulta necessario provvedere alla predisposizione del Rapporto Ambientale di cui alla L.R.T. 10/2010 al fine dell'adozione della variante stessa.

h) che sono stati acquisiti, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti per legge;

A seguito dell'adozione della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014, dispone che l'Amministrazione pubblichi sul BURT il relativo avviso di adozione, renda accessibili gli atti in via telematica e ne dia contestuale comunicazione a Regione e all'Amministrazione Provinciale.

Chiunque potrà presentare osservazioni, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione.

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 18, commi 1, 2 e 3 della L.R. 65/2014, nell'ambito del procedimento di formazione della variante puntuale al Regolamento Urbanistico.

Siena, 9 gennaio 2024

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Paolo Giuliani