



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Arch. Marco Vannocci
Geol. Lucia Buracchini
Arch. Nunzia Morelli
Arch. Lorenza Contaldi

Sistema Informativo Territoriale

Geom. Gabriele Comacchio

Il Garante della Comunicazione

Dott. Guido Collodel

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO - REALIZZAZIONE DI NUOVI ALLOGGI ERP E RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN VIA P. NENNI NEL QUARTIERE DI SAN MINIATO - (OP07.02), AI SENSI DELL'ART.34 DELLA LRT 65/2014

DOCUMENTO DI VARIANTE PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ARTT. 30 E 32 L.R.T. 65/2014

Premessa

Con atto di indirizzo n.280 del 29.08.2024 la Giunta Comunale ha individuato quale obiettivo dell'Ente, l'implementazione del numero degli alloggi ERP di proprietà del Comune, attualmente n. 1038, al fine di far fronte alla grave emergenza abitativa, ritenendo che lo sviluppo dell'offerta di alloggi pubblici per le famiglie in difficoltà economiche sia un asse strategico e prioritario nelle politiche comunali di contrasto alla povertà ed agli effetti perduranti della crisi economica.

Nel perseguimento del suddetto interesse pubblico all'implementazione del numero degli alloggi ERP, la Giunta ha ritenuto opportuno e conveniente, di procedere invece che ad una progettazione *ex novo*, all'adeguamento alla normativa sopravvenuta del progetto relativo alla costruzione di 24 alloggi per case popolari, già redatto da Siena Casa Spa nel 2009, su area di proprietà comunale nel quartiere di San Miniato.

Il progetto in questione viene redatto al fine di partecipare al bando D.D.R.T. n. 20741 del 13/09/2024 pubblicato sul BURT in data 25/09/2024 che approva l'Avviso pubblico e la modulistica per la linea di azione "Realizzazione nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) - FSC programmazione 21/27 – Delibera CIPESS n. 28/24 – DGR n. 999/2024", avviso rivolto ai Comuni toscani per la presentazione di proposte volte alla realizzazione, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, di nuovi alloggi di E.R.P.

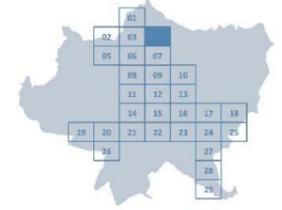
L'area oggetto di variante è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014.

Il lotto, individuato dal Comune di Siena, sarà oggetto di variante urbanistica, ai sensi dell'art. **34 della L.R.T. 65/2014 - Varianti mediante approvazione del progetto** e sarà rappresentato al Catasto Terreni al Foglio n°4, particelle 700, 701, 702, 703,704, 705, 706, 710, 711 e 613.

Piano Operativo

Territorio urbanizzato

PO.04
scala 1:2.000



Novembre 2023
con le modifiche introdotte a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 48/2023 della Delibera di Consiglio Comunale n. 151 del 10 Novembre 2023

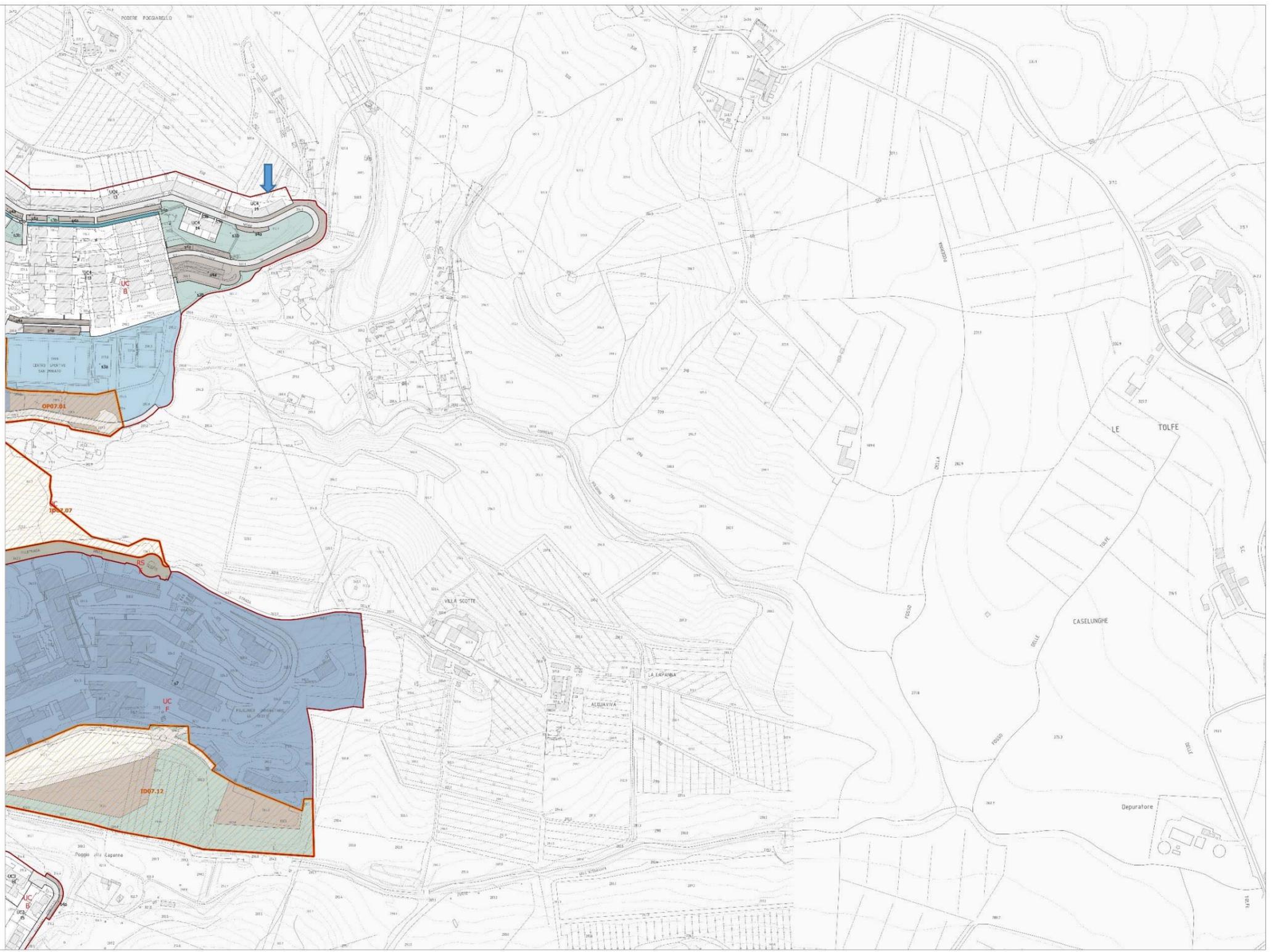
Progetto:
Roberto Mezzani (supervisore)
Stefania Rizzotti - top studio
Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi - ProGeo Engineering s.r.l. (indagine geologiche e studi idraulici)
Monica Colletta - Studio Tecnico Agricoli di Cortina Frossinetti Baracca e Bianchi Dotti (pianificazione agroforestale e paesaggistica)
Cristina Nelli con Francesco Perotti - Archeo Tech & Survey s.r.l. (archeologia e beni culturali)
Luca Genelli - top progetti s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)
Andrea Debernardi e Daniela Giammaria Ferraro, Aldo Cioldi, Lorenza Madrospasqua e Chiara Talarico (mobilità)
Gaetano Vicozzoni (aspetti legali in materia edilizia e urbanistica)
Maria Rita Cecchini (edilizia sostenibile)

Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:
Ippolito & C. - Ippolito Off of UNICOM
TechLand Engineering studio associato
Fabrizio Cincolini (responsabile) con
Michela Saggi, Paolo Perna, Valeria Dini, Francesca Fassone, Angelo Recchi

Studio: Luigi De Masi
Assessorato all'Urbanistica: Francesco Michelotti
Garante dell'informazione e della partecipazione: Gianluca Poggi
Responsabile del procedimento: Paolo Giuliani

Comune di Siena

U1	U1	U1	U1
U2	U2	U2	U2
U3	U3	U3	U3
U4	U4	U4	U4
U5	U5	U5	U5
U6	U6	U6	U6
U7	U7	U7	U7
U8	U8	U8	U8
U9	U9	U9	U9
U10	U10	U10	U10
U11	U11	U11	U11
U12	U12	U12	U12
U13	U13	U13	U13
U14	U14	U14	U14
U15	U15	U15	U15
U16	U16	U16	U16
U17	U17	U17	U17
U18	U18	U18	U18
U19	U19	U19	U19
U20	U20	U20	U20
U21	U21	U21	U21
U22	U22	U22	U22
U23	U23	U23	U23
U24	U24	U24	U24
U25	U25	U25	U25
U26	U26	U26	U26
U27	U27	U27	U27
U28	U28	U28	U28
U29	U29	U29	U29
U30	U30	U30	U30
U31	U31	U31	U31
U32	U32	U32	U32
U33	U33	U33	U33
U34	U34	U34	U34
U35	U35	U35	U35
U36	U36	U36	U36
U37	U37	U37	U37
U38	U38	U38	U38
U39	U39	U39	U39
U40	U40	U40	U40
U41	U41	U41	U41
U42	U42	U42	U42
U43	U43	U43	U43
U44	U44	U44	U44
U45	U45	U45	U45
U46	U46	U46	U46
U47	U47	U47	U47
U48	U48	U48	U48
U49	U49	U49	U49
U50	U50	U50	U50
U51	U51	U51	U51
U52	U52	U52	U52
U53	U53	U53	U53
U54	U54	U54	U54
U55	U55	U55	U55
U56	U56	U56	U56
U57	U57	U57	U57
U58	U58	U58	U58
U59	U59	U59	U59
U60	U60	U60	U60
U61	U61	U61	U61
U62	U62	U62	U62
U63	U63	U63	U63
U64	U64	U64	U64
U65	U65	U65	U65
U66	U66	U66	U66
U67	U67	U67	U67
U68	U68	U68	U68
U69	U69	U69	U69
U70	U70	U70	U70
U71	U71	U71	U71
U72	U72	U72	U72
U73	U73	U73	U73
U74	U74	U74	U74
U75	U75	U75	U75
U76	U76	U76	U76
U77	U77	U77	U77
U78	U78	U78	U78
U79	U79	U79	U79
U80	U80	U80	U80
U81	U81	U81	U81
U82	U82	U82	U82
U83	U83	U83	U83
U84	U84	U84	U84
U85	U85	U85	U85
U86	U86	U86	U86
U87	U87	U87	U87
U88	U88	U88	U88
U89	U89	U89	U89
U90	U90	U90	U90
U91	U91	U91	U91
U92	U92	U92	U92
U93	U93	U93	U93
U94	U94	U94	U94
U95	U95	U95	U95
U96	U96	U96	U96
U97	U97	U97	U97
U98	U98	U98	U98
U99	U99	U99	U99
U100	U100	U100	U100



Normativa di riferimento

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio

Art. 34

Varianti mediante approvazione del progetto

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 9, 9 bis e 35, nei casi in cui la legge prevede che l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

1 bis. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 25, comma 2, qualora la variante urbanistica comporti nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato è richiesto in via preventiva il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.

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).

TITOLO II

La valutazione ambientale strategica

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 e dei piani di sviluppo aeroportuale, delle loro modifiche e dei progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito degli stessi piani, 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.



Fonte dei Dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Fonte dei Dati: Regione Toscana - Base Informativa Territoriale Regionale, art. 55 della L.R. 65/2014

Punti di presa fotografica





FOTO 1



FOTO 3



FOTO 2



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 7



FOTO 6



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 12



FOTO 11



FOTO 13

Motivazioni della proposta di variante

L'area di variante attualmente è individuata nel vigente Piano Operativo all'interno del Territorio Urbanizzato, con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4);
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura, parcheggi pubblici a raso (s4a);
- sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC);
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, giardini pubblici o di uso pubblico (s3b);
- Zone Territoriali Omogenee B:

Nelle N.T.A. del vigente Piano Operativo la destinazione urbanistica attuale e la relativa possibilità di intervento sull'area esistente sono quindi così definite.

Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. *Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui al presente articolo, concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 9, comma 1, delle presenti Norme.*
2. *Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:*
 - s1 - servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
 - s2 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
 - s2a - servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
 - s2b - servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
 - s2c - servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
 - s2d - impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
 - s2e - servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
 - s2f - servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
 - s3 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - s3a - impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di

base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;

- s3b - giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree, attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.);
- s3c - orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente; gli interventi all'interno di tali aree sono regolati dallo specifico "Regolamento per l'assegnazione e l'uso degli orti";
- s3d - piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
- s4 - aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio quali parchimetri, casse ecc. nonché, di servizi igienici accessibili e attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.);
 - s4a - parcheggi pubblici a raso;
 - s4b - parcheggi pubblici in struttura;
- s5 - servizi per l'istruzione superiore; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s6 - servizi universitari e di alta formazione; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s7 - servizi ospedalieri; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s8 - parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s9 - servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi); l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.
- s10 - servizi cimiteriali; nell'ambito delle aree s10 sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s11 - stazione ferroviaria e autostazione; l'adeguamento o l'ampliamento, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie della categoria funzionale principale spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico "s" è ammesso senza comportare variante al

presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici, mentre il passaggio dall'una all'altra delle articolazioni di ciascuna sottocategoria è sempre consentito.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

3. Le destinazioni specifiche a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono attribuite agli immobili ed alle aree distinguendo i diversi usi principali riportati al precedente comma 2. In tali aree gli interventi ammessi, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree.
4. Gli Enti legalmente riconosciuti e i soggetti privati gestori e/o proprietari delle aree al cui presente articolo, per gli interventi che generano nuova SE e/o che ne modificano l'uso, anche all'interno della stessa sottocategoria, si impegnano, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività. Il progetto è presentato, unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, da approvare dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

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, e tettoie libere su due o tre lati fermo restando il rispetto delle distanze minime. I nuovi locali potranno avere anche le caratteristiche di locali abitati e formare così nuova Superficie Utile (SU);
 - 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 e interrati nel resede di pertinenza;
 - f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume edificato 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 dello stesso e comunque non superiore a 40 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. tettoie pertinenziali;
- d. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a., b. e c., 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 assoluta 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 4.
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. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.
2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.
4. 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.

Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

1. Si tratta di una parte di città con edifici e complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, che hanno dato luogo a quartieri con un impianto urbanistico da mantenere, evitando modifiche incongrue che possano compromettere l'immagine e la precipua identità dei luoghi.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. *All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4), 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:*

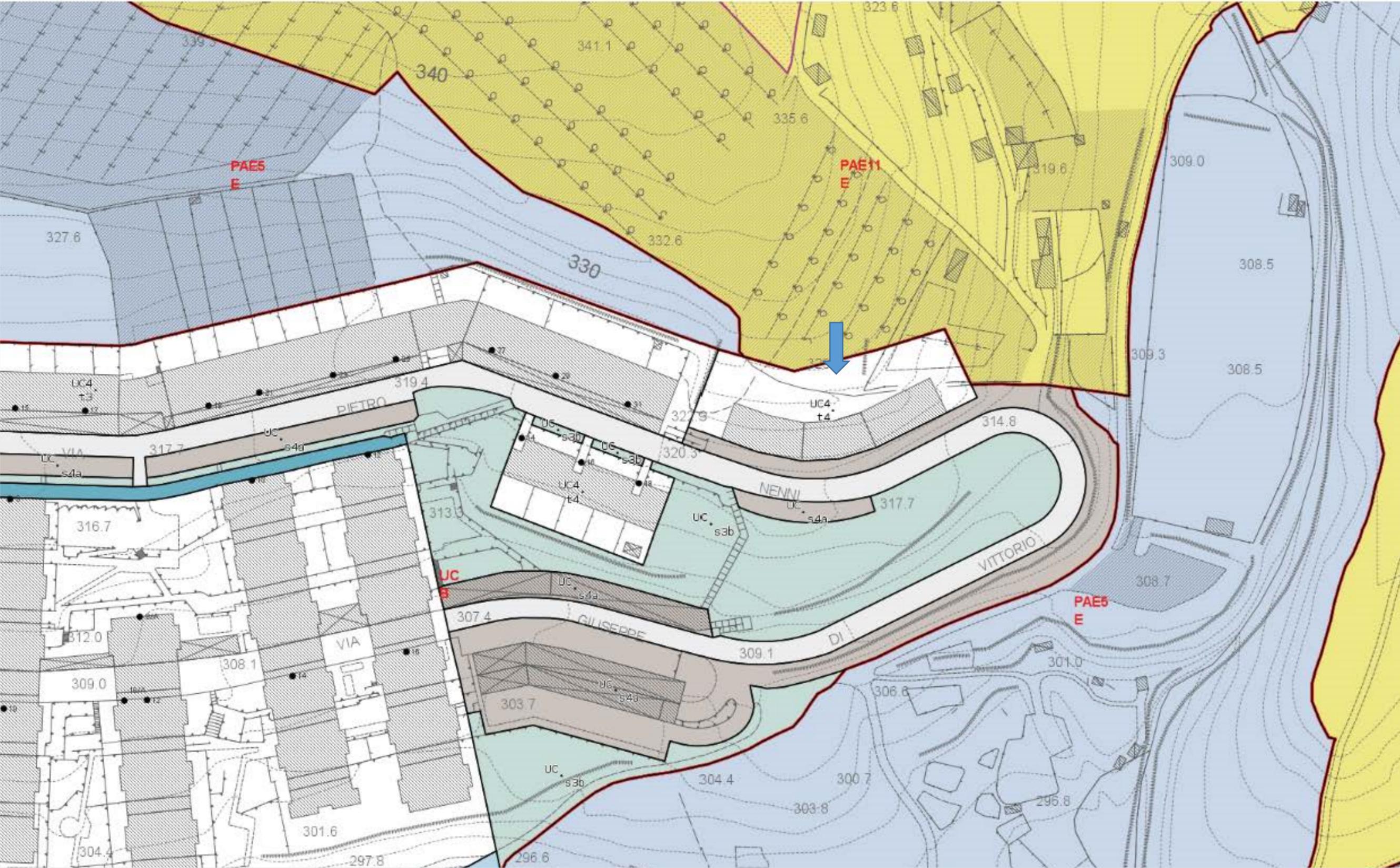
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

1. *Nelle parti che il P.O. definisce come tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dell'unitarietà dei complessi edilizi. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti o accorpamenti, ed alle modifiche esterne che non incidono nei principi compositivi e decorativi. È vietata altresì la modifica delle coperture e la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento, rispettando comunque l'unitarietà dei complessi edilizi e la sagoma esistente.*

Il progetto prevede la realizzazione di circa 26 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nella zona est del Quartiere di San Miniato, più precisamente nella parte terminale di Via Pietro Nenni, a completamento dell'area edificata.

Il lotto vedrà realizzare al suo interno un edificio in continuità con l'edificato esistente, tenendosi alle spalle un terreno attualmente incolto con alberi di olivo sparsi (il lotto si trova al limite del perimetro del Territorio Urbanizzato) mentre sul fronte sarà occupato da una viabilità di accesso. La nuova viabilità interna al lotto, oltre a prevedere dei posti auto in linea e a permettere l'accesso al garage, ha la funzione di allontanare il fabbricato da via Nenni, in modo da mitigare l'impatto del nuovo edificio per chi percorre la viabilità pubblica. Il fabbricato è composto da un piano terra (seminterrato sul retro) adibito ad autorimesse e da 3 piani fuori terra adibiti a residenza pubblica.

Si precisa che attualmente sulla carta tecnica comunale l'edificio oggetto della variante è riportato come esistente; tale edificio fa riferimento al progetto redatto da Siena Casa Spa nel 2009, ma non è stato realizzato, di fatto nell'area oggetto di variante non è presente alcun fabbricato.



Proposta di variante

Per poter rispondere alle necessità della proposta, l'area di variante dovrà essere perimetrata nelle Tavole di progetto del P.O. ed individuata dalla sigla OP, ovvero opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica.

Nello specifico, essendo l'area oggetto di variante ricompresa nell'UTOE 7, dovrà essere aggiornato l'**art. 118 Opere pubbliche**, con l'inserimento in successione del **punto 11. Realizzazione di nuovi alloggi ERP e relative opere di urbanizzazione in via P. Nenni nel quartiere di San Miniato (OP07.02)**

11. Realizzazione di nuovi alloggi ERP e relative opere di urbanizzazione in via P. Nenni nel quartiere di San Miniato (OP07.02)

Il progetto prevede la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nella zona est del Quartiere di San Miniato, più precisamente nella parte terminale di Via Pietro Nenni, a completamento dell'area edificata. Il lotto prevede un edificio in linea che si articolano seguendo la conformazione del lotto e l'allineamento all'edificio esistente, sviluppandosi parallelamente alle curve di livello e alla pubblica via.

Area di intervento (ST): 5.115 mq

Numero piani massimo: n.3 fuori terra oltre n.1 seminterrato

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

Disposizioni specifiche:

All'interno del lotto sarà realizzato un edificio in continuità con l'edificio esistente, con viabilità di accesso sul fronte, rialzata rispetto alla pubblica via di circa m.1.50/2.00 e collegata a questa da due rampe carrabili di ingresso e uscita, aventi la pendenza del 15%.

La nuova viabilità interna al lotto, oltre a prevedere dei posti auto in linea e a permettere l'accesso al garage, avrà la funzione di allontanare il fabbricato da via Nenni, in modo da mitigare l'impatto del nuovo edificio.

La superficie edificabile (SE) è stimata in 2.000 mq

La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale dovrà essere di 940 mq

Potranno essere previsti nuovi parcheggi, oltre quelli esistenti, su via Pietro Nenni.

