

Variante normativa semplificata al Piano Operativo per l'area a intervento diretto "Art. 154 ter – Intervento diretto in via Mario Bracci, policlinico Santa Maria alle Scotte (ID07.12)", ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014.

Documento di variante

Modificato a seguito delle osservazioni

Giugno 2025

Comune di Siena

Assessore all'Urbanistica: Michele Capitani

Responsabile del procedimento: Paolo Giuliani

Garante dell'informazione e della partecipazione: Guido Collodel

Variente semplificata al Piano Operativo

Modifica alle Norme Tecniche di Attuazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

- **In rosso:** parti inserite in fase di adozione
- **In giallo barrato:** parti eliminate in fase di adozione
- **In azzurro:** parti inserite in fase di accoglimento dell'osservazione
- **In grigio barrato:** parti eliminate in fase di accoglimento dell'osservazione

Art. 18 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale, nella misura minima di 1/10 di mq/mc, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) *nuova edificazione;*
- b) *ristrutturazione urbanistica;*
- c) *sostituzione edilizia* o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
- d) *addizione volumetrica* edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

Per il calcolo delle dotazioni di parcheggi richieste in relazione agli interventi edilizi ed urbanistici si utilizza il parametro del volume virtuale (art. 24 del Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 e s.m.i., di cui al DPGR n. 39/R 2018).

2. Fermo restando l'obbligo, del reperimento degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli, scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione, in relazione agli interventi di cui al comma 1, deve essere inoltre garantito il reperimento delle seguenti superfici aggiuntive, stabilite in relazione alla destinazione d'uso:

Sigla	Destinazione d'uso	Parcheggi per la sosta stanziale
a	Residenziale	0,5 mq/mq SE con un minimo di un posto auto per alloggio
b1	Industriale e artigianale	0,2 mq/mq SE
b3	Artigianale di servizio	0,25 mq/mq SE
d1, d2	Turistico ricettiva	0,35 mq/mq SE con un minimo di 0,5 posto auto per posto letto
d3	Campeggi	1 posto auto ogni piazzola; in presenza di <i>bungalow</i> non meno di 0,5 posto auto per posto letto
e0, e1, e2, e3, e4	Direzionale e di servizio	0,4 mq/mq SE
s	Attrezzature e Servizi pubblici	0,4 mq/mq SE
s3a	Impianti sportivi all'aperto	minimo 10% della superficie fondiaria

Art. 154 ter Intervento Diretto in Via Mario Bracci, Policlinico Santa Maria alle Scotte (ID07.12)

1. Il progetto consiste nell'ampliamento del Policlinico Santa Maria alle Scotte e prevede la realizzazione di un nuovo blocco destinato ad ambulatori, di una nuova viabilità interna e di spazi di parcheggio a servizio del complesso ospedaliero. Tali spazi potranno anche essere destinati a soddisfare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale degli altri edifici previsti fuori dal comparto dal programma di riqualificazione e di riassetto organizzativo della struttura ospedaliera ed al miglioramento funzionale dei servizi e della fruibilità degli stessi (Piano di riordino e sviluppo 2039 – Master Plan). Nel progetto di ampliamento e in generale all'interno della struttura ospedaliera (s7), per tali edifici e ampliamenti non sono richieste le dotazioni aggiuntive di cui all'art. 18, comma 2 delle presenti Norme.

L'intervento comprende le aree soggette a vincolo espropriativo individuate dai seguenti riferimenti catastali: foglio 16 particelle 6, 7, 9, 45, 698, 709, 730, 731, 745, 785, 786, 787 e 794 (in parte) e 468, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 746, 747, 775, 776, 785, 902, 903, 904, 905, 906, 907 (per intero).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 58.590 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 11.500mq.

Numero alloggi massimo: -

~~Numero piani fuori terra massimo: 5 a valle (con interpiano per le parti destinate alle attività sanitarie di 5 ml.)~~

Altezza dell'edificio: 25 m, come definita all'art. 18 (Voce n. 28 dell'Allegato 1) del Regolamento Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: progettazione e realizzazione della rotatoria o altro innesto a raso e della nuova strada di accesso da viale Bracci, a carico del proponente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004; vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), in parte marginale, in prossimità del fosso dell'Acquaviva;

- fascia di tutela di 10 ml. lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico superficiale.

5. Disposizioni specifiche:

La nuova viabilità pubblica, o di uso pubblico, si innesterà su viale Bracci appena prima dell'ingresso al parcheggio multipiano con struttura Fast Park (oggetto di ampliamento con l'intervento AE07.01), provenendo dal centro città; la nuova intersezione sarà preferibilmente organizzata con una rotatoria, che insieme alla strada di accesso sarà oggetto di specifica convenzione, in base agli esiti dei necessari approfondimenti amministrativi e verifiche sul traffico da eseguire anche in una fase successiva alla realizzazione del nuovo edificio, comunque prima della sua agibilità.

Il tracciato sarà individuato in modo tale da assecondare, per quanto possibile, l'andamento attuale del terreno, evitando consistenti opere di riconfigurazione del pendio, e si collegherà alla strada esistente a est dell'edificio DEA (dove si trova il Pronto Soccorso); alcuni tratti potranno essere realizzati in viadotto, in particolare per l'attraversamento del Fosso dell'Acquaviva. Lungo tutto il tracciato dovranno essere predisposte sistemazioni a verde di ambientazione e mitigazione, con vegetazione arbustiva e, compatibilmente con il rispetto delle distanze, arborea.

I nuovi volumi destinati agli ambulatori saranno localizzati a nord, a monte della nuova strada, nella fascia fronteggiante il Lotto 4, l'edificio "volano" (di prossima costruzione) e l'edificio DEA, in modo da facilitare e ottimizzare il collegamento con le strutture esistenti; il collegamento sarà realizzato tramite una o più passerelle pedonali (coperte e chiuse) poste a quota tale da non interferire con il transito veicolare lungo la viabilità esistente e nelle rampe di accesso alle strutture. I nuovi volumi saranno disposti in coerenza e continuità con l'impianto consolidato, riprendendo orientamenti e allineamenti degli edifici esistenti. La scelta delle tipologie costruttive e dei materiali dovrà essere definita con criteri di omogeneità rispetto al programma di riqualificazione del complesso ospedaliero esistente (di prossima esecuzione) che comprende una estesa rivisitazione dei prospetti; oltre a

garantire la migliore qualità possibile degli interventi, anche attraverso l'impiego di prodotti ad alto contenuto tecnologico, ciò dovrà facilitare il rinnovamento nel tempo delle strutture edificate, così come l'eventuale sostituzione dei volumi assicurando sempre massime prestazioni. In adiacenza al nuovo edificio e nelle aree di mitigazione più prossime all'edificio ambulatori, indicate con il numero 3, nella planimetria che segue, si potranno altresì realizzare la nuova centrale gas medicali ed i volumi tecnici necessari per l'alloggiamento degli impianti che si renderanno necessari (gruppi elettrogeni, impianti idraulici, ecc.), non compresi nella SE consentita.

Gli spazi per la sosta carrabile, destinati ai dipendenti e agli operatori sanitari del presidio ospedaliero, saranno organizzati con parcheggi a raso posti a valle della nuova viabilità interna, attraverso il rimodellamento del versante a sud che dovrà comunque escludere rilevanti scavi e riporti di terreno, tra il nuovo edificio ambulatori e il parcheggio esistente dell'attuale Centro Direzionale; la stessa altezza del nuovo edificio risulta fortemente condizionata, per l'orografia, la morfologia e la non costante acclività del piano di campagna che rende necessaria la realizzazione di marciapiedi da prendersi come riferimento per le altezze massime al fine di mantenere una quota costante per l'estremità inferiore dei fronti; dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione paesaggistica lungo i margini dell'area ed a corredo dei parcheggi, per i quali si dovranno utilizzare materiali appropriati, garantendo la più estesa permeabilità delle aree, adeguati sistemi di drenaggio e sistemazioni arboree e/o arbustive di ambientazione, con alberature a intervallare gli spazi di sosta. Con gli stessi criteri si provvederà alla sistemazione del parcheggio a raso a servizio dell'attuale Centro Direzionale, a est.

La localizzazione dei parcheggi dovrà prioritariamente interessare la parte ovest, dove il pendio è più dolce. Ulteriori spazi di parcheggio potranno eventualmente essere reperiti nei locali interrati e/o seminterrati del nuovo edificio, sfruttando il dislivello a valle in modo da non necessitare la realizzazione di rampe per l'accesso carrabile; i locali interrati e seminterrati potranno eccedere il sedime del volume fuori terra, sia per l'alloggiamento degli impianti (volumi tecnici), sia dove ciò sia funzionale ad ottimizzare le operazioni di scavo comunque da prevedere per la realizzazione dell'edificio.

In via temporanea e solo per la durata del cantiere, Ai fini del pieno soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale che si renderanno necessari anche per i nuovi altri edifici della struttura ospedaliera previsti dal programma di riqualificazione e di riassetto organizzativo (Master Plan), anche al di fuori di questo comparto, è consentito di poter realizzare parcheggi provvisori a questo finalizzati anche nelle aree destinate a verde complementare al complesso ospedaliero, identificate con il numero 8 nella planimetria che segue.

Laddove, nel loro complesso, i parcheggi per la sosta stanziale, reperiti nelle aree indicate, superino le quantità strettamente richieste ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, la porzione eccedente dovrà essere destinata all'uso pubblico, da regolare attraverso accordi convenzionali, anche successivi alla loro realizzazione.

Per mitigare la presenza delle nuove aree a parcheggio si dovrà prevedere:

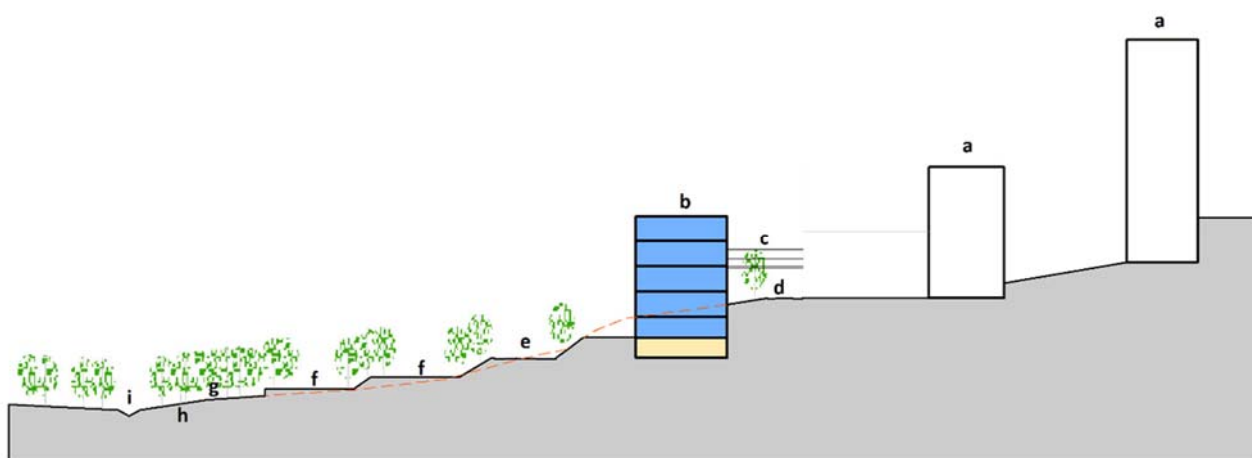
- per affrontare efficacemente il deflusso delle acque meteoriche, l'uso esteso di pavimentazioni drenanti e semi permeabili;
- sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso, per la tutela del paesaggio, anche notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- l'inserimento di fasce piantumate con funzione di *rain garden*, per la riduzione degli effetti isola di calore urbano e la mitigazione dell'inquinamento atmosferico, favorendo al contempo la biodiversità;
- il potenziamento della vegetazione lungo i margini delle aree a parcheggio, con specie arboree ed arbustive coerenti al contesto di transizione verso il territorio rurale;
- il potenziamento della vegetazione lungo la nuova viabilità di accesso all'area, con specie appropriate alla mitigazione paesaggistica e ambientale (vedi le Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono).

La sistemazione degli spazi aperti comprenderà infine il mantenimento e il potenziamento della vegetazione lungo il margine verso il corso d'acqua e nelle aree circostanti l'attuale Centro Direzionale, valorizzando il corredo arboreo esistente di maggior pregio e dimensione e impiegando specie arboree ed arbustive coerenti al contesto di transizione verso il territorio rurale. Le aree verdi, in particolare quelle comprese tra il nuovo blocco degli ambulatori e l'attuale Centro Direzionale (destinato in futuro al Dipartimento di Salute Mentale e degli Organi di Senso), si configureranno come spazi aperti complementari e integrativi alle strutture edificate, finalizzati anche a supportare il benessere degli utenti (pazienti e personale) e le terapie stesse.



Schema di riferimento:

- 1 - nuova rotatoria su viale Bracci
- 2 - nuova viabilità interna al Policlinico
- 3 - verde di ambientazione e mitigazione
- 4 - nuovo blocco (ambulatori)
- 5 - passerelle di collegamento del nuovo blocco a DEA e Lotto 4
- 6 - viabilità interna esistente
- 7 - nuovi parcheggi a raso
- 8 - aree verdi complementari al complesso ospedaliero
- 9 - parcheggi esistenti
- 10 - sistemazione a verde verso il fosso dell'Acquaviva



Sezione ambientale di riferimento:

- a - edifici esistenti
- b - nuovo blocco (ambulatori)

in azzurro le parti per le attività sanitarie; ~~in azzurro chiaro la parte dedicata a depositi, impianti e locali tecnici~~

in giallo il livello per le autorimesse, *depositi, impianti e locali tecnici*

c - passerella di collegamento al nuovo blocco

d - strada interna esistente

e - nuova strada

f - parcheggi

g - sistemazione a verde

h - limite dell'area di intervento

i - fosso dell'Acquaviva