

**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 (ID.07.12)", AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2014**

(adottata con D.C.C. n. 77 del 29.04.2025)

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**1. Osservazione pervenuta in merito alla variante adottata ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014**

**Proponente:** Azienda Ospedaliero-Universitaria Senese  
Prot. 49724 del 07.06.2025

**Sintesi**

**Sintesi Punto 1**

*venga mantenuta l'altezza massima consentita a 25 ml, senza però prescrivere il numero massimo di cinque piani lato valle (previsti con interpiano di 5 ml), visti i condizionamenti e le difficoltà segnalate ed anche allo scopo di limitare quanto possibile l'impronta dell'edificio a terra, oltre che per garantirne la migliore funzionalità (per le quote da rispettare in relazione al corpo di fabbrica da collegare)*

**Parere punto 1**

Si concorda con la richiesta proponendo di eliminare dalla scheda normativa il riferimento al numero massimo di piani fuori terra, ma precisando che l'altezza massima consentita di 25 m. è quella definita all'art.18 (Voce n. 28 dell'Allegato 1) del Regolamento Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R: **Accoglibile**

---

**Sintesi Punto 2**

*venga eliminata l'indicazione della possibilità di utilizzare i dislivelli per evitare la realizzazione di rampe, vista l'acclività più marcata del previsto e la diversa morfologia del suolo rilevata*

**Parere Punto 2**

Si concorda con la richiesta proponendo di eliminare dalla scheda normativa il divieto di realizzare rampe per accedere al piano del parcheggio interno all'edificio: **Accoglibile**

---

**Sintesi Punto 3**

*parte dei parcheggi pertinenziali, eccedenti rispetto alla dotazione richiesta dalla normativa per le nuove edificazioni, sia adibita ad uso pubblico riservato all'utenza, la cui fruibilità sarà indicata in dettaglio in un accordo convenzionale tra Azienda ospedaliero universitaria e Comune.*

**Parere Punto 3**

Si concorda con la richiesta proponendo di inserire nella scheda normativa che i parcheggi eccedenti gli standard richiesti dovranno essere destinati all'uso pubblico, da regolare attraverso accordi convenzionali:

**Accoglibile**

---

**Sintesi Punto 4**

*la realizzazione della nuova viabilità di accesso, da prevedere come pubblica, e dello stesso edificio ambulatoriale non siano subordinate alla realizzazione della rotatoria per l'innesto su viale Bracci.*

**Parere Punto 4**

Si concorda con la richiesta proponendo di inserire nella scheda normativa che il collegamento fra la nuova viabilità di accesso e viale Bracci potrà avvenire tramite rotatoria o altro innesto a raso e il tutto, 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: **Accoglibile**

---

**Sintesi Punto 5**

*si ribadisce infine la necessità di non dover reperire le dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale per tutti gli interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nell'area ospedaliera, previsti dal programma di riqualificazione e di riassetto organizzativo della stessa struttura ospedaliera. Per questo si chiede che venga considerata l'opportunità di rimarcare ancora più esplicitamente tale disposizione, come già espressa al comma 1 dell'art. 154 ter.*

**Parere Punto 5**

Si concorda con la richiesta proponendo di specificare nella scheda normativa che non sono richieste le dotazioni aggiuntive di cui all'art. 18, comma 2 per tutti gli interventi di ampliamento o nuova edificazione all'interno dell'intera struttura ospedaliera (s7): **Accoglibile**

Siena, 12 giugno 2025

Il Dirigente  
*Ing. Paolo Giuliani*

**Allegati**

- Copia dell'osservazioni pervenuta.



**Azienda ospedaliero-universitaria Senese**



**DIRETTORE GENERALE**

Strada delle Scotte, 14  
53100 Siena  
Tel. 0577 585514-19 - Fax. 0577 585061  
Email. [dirgen@ao-siena.toscana.it](mailto:dirgen@ao-siena.toscana.it)

Prot. n. 12856 del 06/06/2025

Siena, 06/06/2025

**Ill.mo Sig. Sindaco**

**Comune di Siena**

Piazza Il Campo, 1

53100 SIENA

pec: [comune.siena@postacert.toscana.it](mailto:comune.siena@postacert.toscana.it)

e p.c.

**Ill.mo Vicesindaco**

**Comune di Siena**

Dott. Michele Capitani

email: [michele.capitani@comune.siena.it](mailto:michele.capitani@comune.siena.it)

e p.c.

**Direzione Urbanistica**

Ing. Paolo Giuliani Dirigente

email: [paolo.giuliani@comune.siena.it](mailto:paolo.giuliani@comune.siena.it)

**Comunicazione a mezzo PEC**

**OGGETTO: Osservazione alla 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 (Id.07.12)", ai sensi degli Artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 -**

*Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 29 aprile 2025*

I sottoscritti:

- Prof. Antonio Davide Barretta, nato a La Maddalena (SS) il 01/05/1970, c.f. BRRNDD70E01E425L, domiciliato ai fini di questa domanda presso il P.O. Santa Maria alle Scotte, Strada delle Scotte 14, nella sua qualità di Direttore Generale e, come tale, Legale Rappresentante dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Senese (AOUS),
- Ing. Agnese Pieracci, nata a Città di Castello (PG) il 08/07/1968, c.f. PRCGNS68L48C745Z, domiciliata ai fini di questa domanda presso il P.O. Santa Maria alle Scotte, Strada delle Scotte 14 – Siena, nella sua qualità di Direttore del Dipartimento Tecnico dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Senese (AOUS),

presa visione degli elaborati, al fine di apportare un positivo contributo alla formazione della variante in oggetto, trasmettono le seguenti osservazioni:



**Azienda ospedaliero-universitaria Senese**



**DIRETTORE GENERALE**

Strada delle Scotte, 14  
53100 Siena  
Tel. 0577 585514-19 - Fax. 0577 585061  
Email. dirgen@ao-siena.toscana.it

Considerato che:

A seguito delle verifiche effettuate nell'area di intervento ID05.05 si sono rilevate significative differenze tra l'orografia indicata nella Carta Tecnica Regionale e l'effettivo stato dei luoghi. Il terreno sviluppa maggiori pendenze e non consente l'interramento di un piano senza compromettere le funzioni sanitarie da insediare.

In particolare l'interramento non garantirebbe la continuità fra il piano d'ingresso all'edificio e l'area a parcheggio antistante senza perdita della piena rispondenza ai requisiti normativi del piano stesso a funzione ambulatoriale.

Va infatti precisato a premessa delle osservazioni che seguono che, visto l'obiettivo di qualificare i servizi ambulatoriali offerti e in relazione alla volontà dell'Azienda – anche considerando la rotazione e la presenza variabile del personale – come più volte evidenziato negli incontri interistituzionali con le richieste del Comune e nell'ambito della Cabina di Regia istituita per il Master Plan richiamato, di consentire l'uso pubblico dei parcheggi pertinenziali da realizzare in relazione ai nuovi volumi previsti, così che si possa assicurare una migliore accessibilità e fruibilità pubblica della struttura, anche oltre la parte eccedente senza la perdita della piena rispondenza ai requisiti normativi del piano stesso alla funzione ambulatoriale. Tale opportunità di utilizzo dei parcheggi pertinenziali potrà essere regolata anche attraverso accordi convenzionali successivi alla loro realizzazione.

A questo proposito si richiama la necessità, sempre mediante convenzione, di precisare la valenza pubblica che dovrà avere la strada di accesso e la rotatoria eventuale per l'innesto su viale Bracci – da fare oggetto questa di ulteriori approfondimenti tecnici ed amministrativi. Si chiede però di non subordinare la progettazione e la realizzazione della stessa strada – che vorremmo assumesse per le ragioni sopra esposte valenza pubblica – e della rotonda al rilascio del permesso a costruire della palazzina ambulatoriale e dei relativi parcheggi demandandone la realizzazione ad una seconda fase comunque non successiva al rilascio dell'agibilità della palazzina stessa.

Oltre alle funzioni sanitarie, la conformazione del terreno non consente la possibilità di accedere ad un piano interrato da adibire anch'esso a parcheggio pertinenziale, senza la formazione di rampe, a causa del marcato dislivello tra la quota della strada a valle e lo stesso edificio. La particolare morfologia del suolo determina comunque la necessità di introdurre una rampa di uscita dal parcheggio, considerando la prossimità all'infrastruttura centrale dei gas medicali, per separare i flussi di transito carrabile.

L'imposta dell'edificio degli ambulatori da realizzare risulta inoltre condizionata dalla strada a nord, fondamentale per gli automezzi diretti alla DEA, così come dalla quota del piano da collegare mediante il "ponte" che collegherà il nuovo edificio con la struttura esistente.

La stessa altezza del nuovo edificio risulta fortemente condizionata, per l'orografia, la morfologia e la non costante acclività del piano di campagna, fatto questo che potrebbe rendere necessaria la realizzazione di un marciapiede non in tutto il suo sviluppo coerente con quello.

Per tali ragioni, al fine di poter realizzare una struttura quanto più possibile capace di rispondere alle esigenze degli utenti e dei servizi offerti,

**DIRETTORE GENERALE**

Strada delle Scotte, 14

53100 Siena

Tel. 0577 585514-19 - Fax. 0577 585061

Email. dirgen@ao-siena.toscana.it

Osservano che:

- venga mantenuta l'altezza massima consentita a 25 ml, senza però prescrivere il numero massimo di cinque piani lato valle (previsti con interpiano di 5 ml), visti i condizionamenti e le difficoltà segnalate ed anche allo scopo di limitare quanto possibile l'impronta dell'edificio a terra, oltre che per garantirne la migliore funzionalità (per le quote da rispettare in relazione al corpo di fabbrica da collegare);
- venga eliminata l'indicazione della possibilità di utilizzare i dislivelli per evitare la realizzazione di rampe, vista l'acclività più marcata del previsto e la diversa morfologia del suolo rilevata;
- parte dei parcheggi pertinenziali, eccedenti rispetto alla dotazione richiesta dalla normativa per le nuove edificazioni, sia adibita ad uso pubblico riservato all'utenza, la cui fruibilità sarà indicata in dettaglio in un accordo convenzionale tra Azienda ospedaliero universitaria e Comune;
- la realizzazione della nuova viabilità di accesso, da prevedere come pubblica, e dello stesso edificio ambulatoriale non siano subordinate alla realizzazione della rotatoria per l'innesto su viale Bracci.
- si ribadisce infine la necessità di non dover reperire le dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale per tutti gli interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nell'area ospedaliera, previsti dal programma di riqualificazione e di riassetto organizzativo della stessa struttura ospedaliera. Per questo si chiede che venga considerata l'opportunità di rimarcare ancora più esplicitamente tale disposizione, come già espressa al comma 1 dell'art. 154ter.

Restiamo senz'altro disponibili a far sì che la maggior parte possibile dei parcheggi pertinenziali previsti nell'area siano resi disponibili all'uso pubblico, per una maggiore fruibilità dei servizi offerti e per la migliore accessibilità degli utenti, fatto questo che può trovare anche una più coerente espressione in un accordo convenzionale tra Azienda ospedaliera-Universitaria Senese e Comune.

I sottoscritti allegano  
Documento di identità

Il Direttore del Dipartimento Tecnico AOUS  
Ing. Agnese Pieracci



AGNESE PIERACCI  
Regione  
Toscana/01386030488  
06.06.2025 16:24:23  
GMT+02:00



Il Direttore Generale AOUS  
Prof. Antonio Davide Barretta



ANTONIO DAVIDE  
BARRETTA  
Regione  
Toscana/01386030488  
06.06.2025 16:23:34  
GMT+02:00



