



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Arch. Marco Vannocci

Arch. Nunzia Morelli

Arch. Lorenza Contaldi

Sistema Informatico Territoriale Comunale

Il Garante della Comunicazione

Dott. Guido Collodel

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI SIENA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA LRT 65/2014 RELATIVA AL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA GARIBALDI (CIVICO 64/66/68) ANGOLO VIA DEL PIAN D'OVILE (CIVICO 1) OGGETTO DI CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO

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

ART. 22 L.R.T. 10/2010

Premessa

Con PEC del 24/06/2025 prot. 5475, l'architetto Michele Neri incaricato dai Signori Aprile Maria Gabriella, Righi Parenti Elisabetta, Vegni Giampaolo e Guideri Lucia rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro di piano (60,91%), calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, chiede di progettare e coordinare il Piano Di Recupero con contestuale Variante Semplificata al PO di Siena per valorizzare le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 68, Particella 249, sub. 5 / 7 / 43 / 45 - poste in via Garibaldi 64, 66 e 68 a Siena, di proprietà della Sig.ra Aprile Maria Gabriella e della Sig.ra Righi Parenti Elisabetta;
- Foglio 68, Particella 249, sub. 56 - posta in via Garibaldi 64 a Siena, di proprietà del Sig. Vegni Giampaolo;
- Foglio 68, Particella 249, sub. 33 - posta in via del Pian d'Ovile 1 a Siena, di proprietà della Sig.ra Guideri Lucia.

Il Piano di recupero è finalizzato a recuperare, a fini abitativi, la porzione dell'immobile sito in via Garibaldi, corrispondente al civico 64 ed al civico 66; lo stesso coinvolge, altresì, la residenza ubicata al civico 1 di via del Pian d'Ovile. Complessivamente è quindi previsto di reperire nel fabbricato d'interesse n. 11 appartamenti.

La variante è dovuta esclusivamente per poter rispondere alla proposta presentata con il piano di recupero, al fine di incrementare i posti auto del complesso edilizio in una zona sul margine del centro storico con carenza strutturale di parcheggi.

Normativa di riferimento

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

Norme per il governo del territorio

Art. 30

Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.
2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.
3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.
4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.
5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

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, 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.

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.

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





Google Earth

Image Landsat / Copernicus



20 m



Google Earth

Image Landsat / Copernicus

40 m

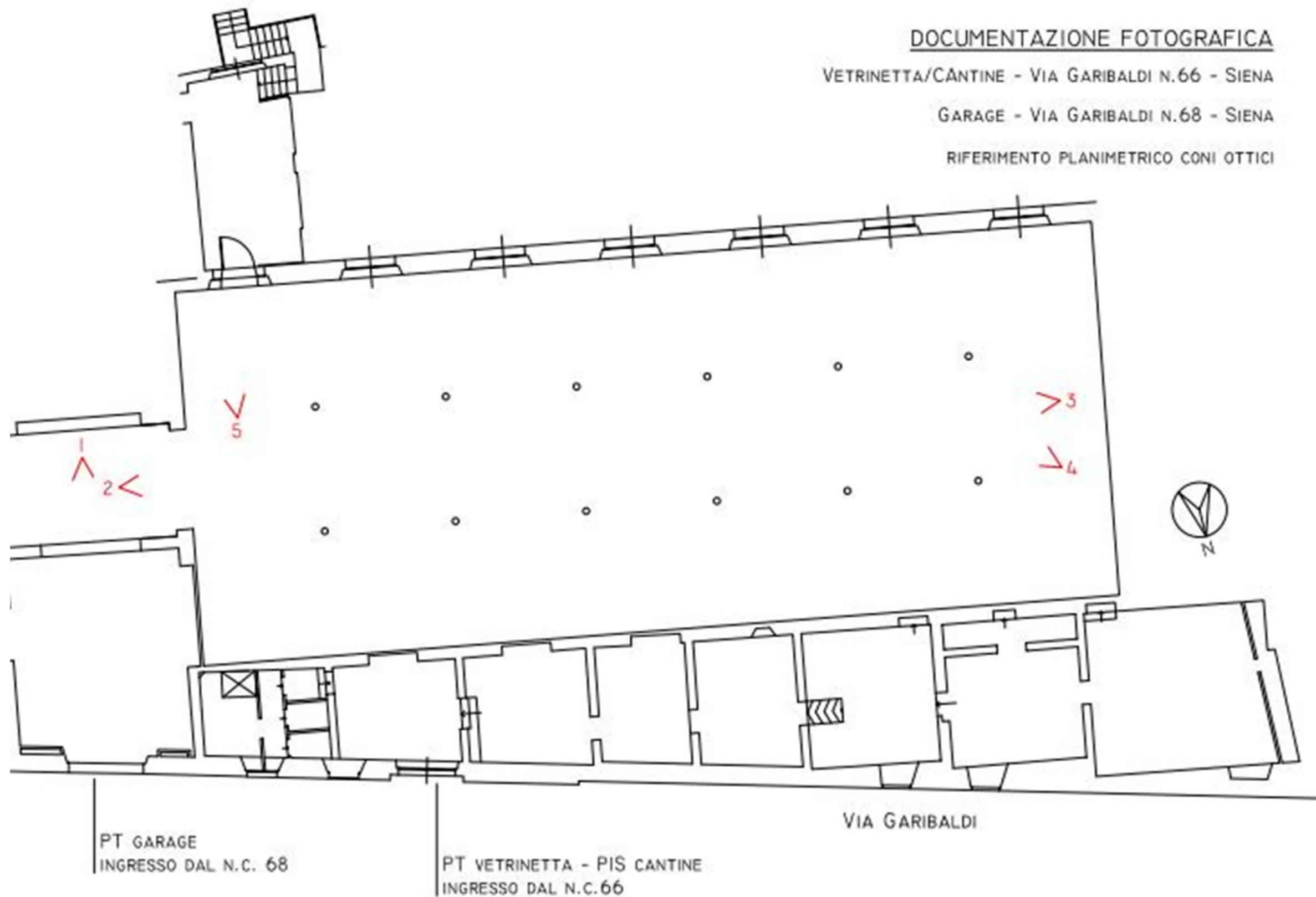


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VETRINETTA/CANTINE - VIA GARIBALDI N.66 - SIENA

GARAGE - VIA GARIBALDI N.68 - SIENA

RIFERIMENTO PLANIMETRICO CONI OTTICI



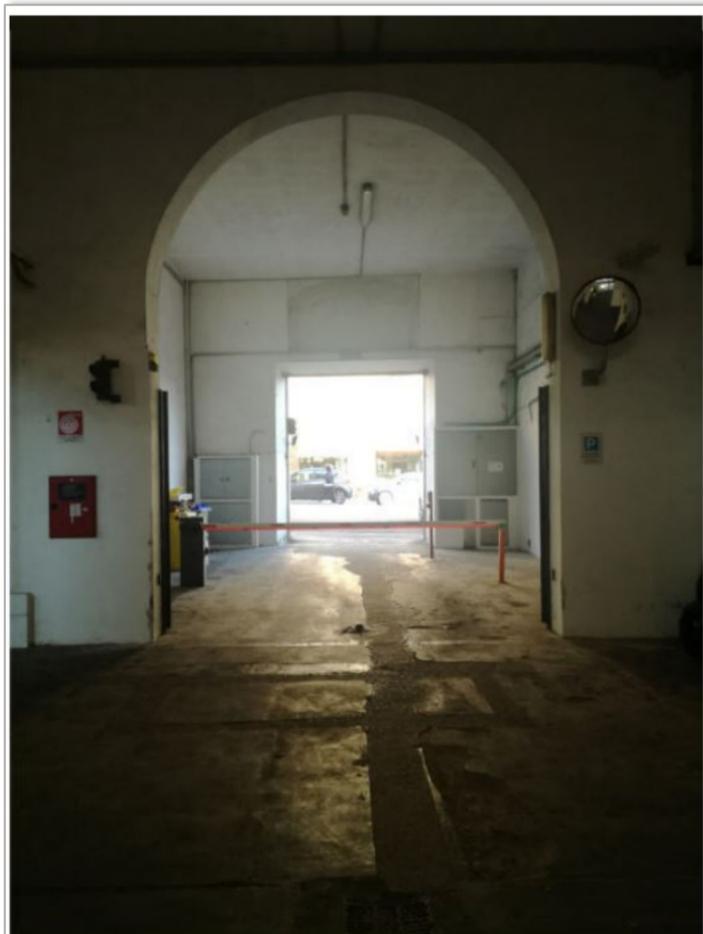


FOTO 01 - INGRESSO PRINCIPALE GARAGE



FOTO 03 - INGRESSO AREA DI SOSTA VEICOLI

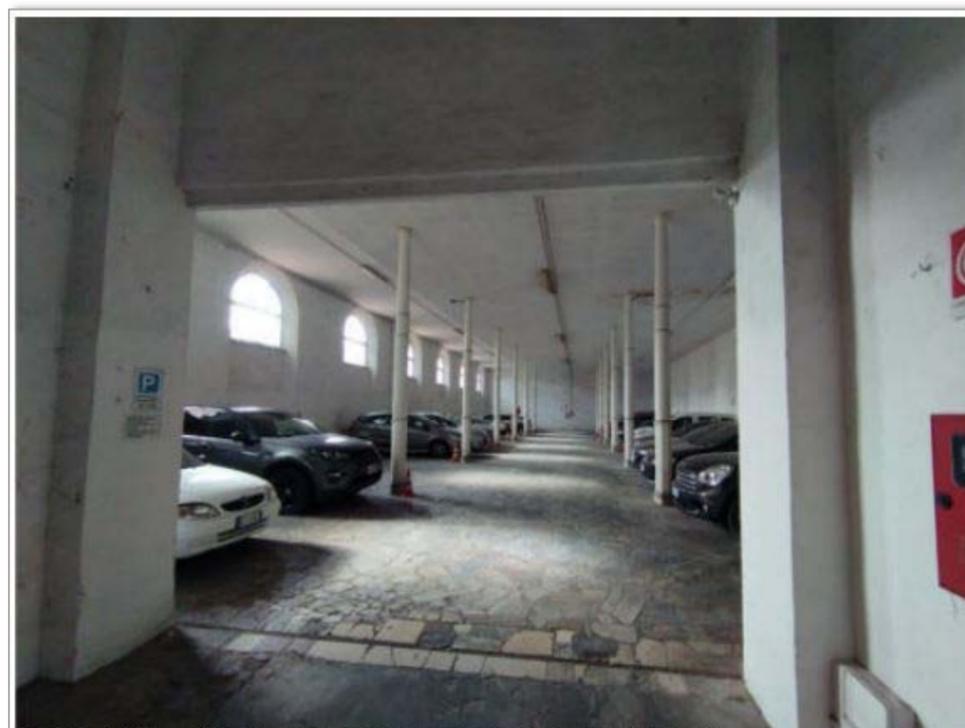


FOTO 02 - INGRESSO AREA DI SOSTA VEICOLI



FOTO 04 - PARETE ESTERNA FINISTRATA

Motivazioni della proposta di variante

L'area di variante attualmente è individuata nel vigente Piano Operativo all'interno del Territorio Urbanizzato, Sottosistema funzionale del Centro Storico - art. 65 fabbriche e complessi singolari del Centro Storico 3 (CS3), n. 68 – Edificio in via Garibaldi;

Nelle N.T.A. del vigente Piano Operativo la disciplina urbanistica attuale è così definita:

Art. 62 Discipline generali del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)

1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS con le Valli verdi interne alle mura, così come individuati nell'UTOE 1 del Piano Strutturale, è Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco.
2. Nel sottosistema del Centro Storico (CS) la formazione di nuove unità immobiliari residenziali per frazionamento o cambio di destinazione d'uso è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 60 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. Di norma nel sottosistema del Centro Storico (CS) il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi ai piani terra o ai piani seminterrati è consentito a condizione che l'accesso non avvenga direttamente dalla strada pubblica. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, mentre vani abitabili sono ammessi solo nel caso in cui le finestre prospicienti la pubblica via non consentano l'introspezione.
4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema funzionale del Centro Storico (CS), 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, così come possono essere monetizzate le dotazioni richieste per la sosta di relazione a servizio di nuove attività commerciali, di cui all'art. 19. Le autorimesse conteggiate nella dotazione minima dei parcheggi privati - per la sosta stanziale e di relazione -, non possono cambiare destinazione d'uso, pena il venir meno dei requisiti richiesti dal P.O. alle unità immobiliari a cui sono legate. In caso di autorimesse dotate di autonomia funzionale, ovvero non legate al soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati, è consentito il cambio d'uso nelle destinazioni d'uso ammesse e alle condizioni dettate dalle presenti Norme.
5. Negli immobili sede delle Contrade o delle società di contrada all'interno del Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS) - fatta eccezione per le Valli verdi (CS4), nelle quali non è consentito -, limitatamente alle finalità connesse con lo svolgimento delle attività istituzionali, è ammesso l'ampliamento fino al 50% della Superficie Edificata (SE), destinata a tali attività, a prescindere dalla disciplina di intervento attribuita dal P.O. e comunque laddove compatibili con il contesto edilizio storico e congruenti con le discipline per gli specifici tessuti e nel rispetto della tutela degli elementi e delle pertinenze di valore. Tale addizione volumetrica, nel rispetto delle strutture murarie e di fondazione, deve essere realizzata in aderenza ed in continuità con i locali esistenti.

Le contrade che si vogliono riservare la possibilità di procedere con più stralci, a monte del primo intervento, devono presentare un progetto unitario di Contrada, che comprenda anche quanto eventualmente previsto al successivo art. 66; in assenza di detto progetto unitario qualunque intervento di addizione volumetrica esaurirà le potenzialità edificatorie ammesse.

Le Contrade che fino ai 10 anni precedenti alla vigenza del Regolamento Urbanistico (6 aprile 2011), a decorrere dal rilascio del titolo abilitativo, hanno utilizzato una disposizione simile dei piani previgenti, dovranno scomputare una quantità pari alla Superficie Edificata (SE) già realizzata.

6. Per le attività sociali svolte dalle contrade è possibile installare su spazi verdi manufatti in materiale leggero in analogia alle disposizioni di cui all'art. 66, comma 3.

Art. 65 Fabbriche e complessi singolari del Centro Storico (CS3)

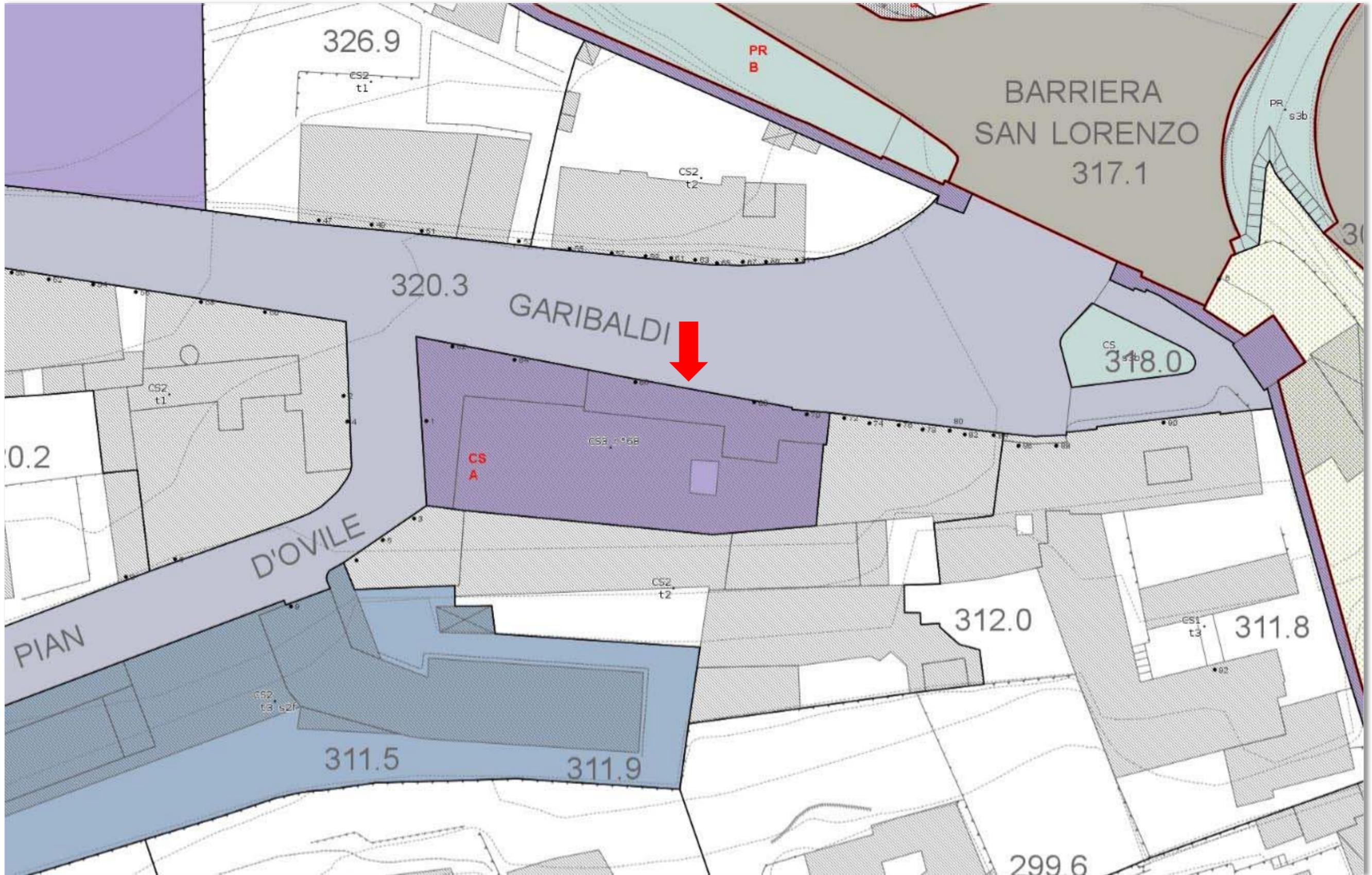
1. Si tratta di un insieme di complessi edilizi, aggregati, edifici e altri manufatti emergenti nel tessuto urbano, spesso ubicati in luoghi orograficamente singolari, "fabbriche" di scala differente da quella delle altre strutture tipologiche; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche, complessi religiosi o sedi di istituzioni rappresentative della città.

2. Le fabbriche e complessi singolari del Centro Storico CS3, indicati con riferimento numerico nelle Tavole di Piano Operativo, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

[...]

68 - Edificio in via Garibaldi

- destinazioni d'uso: Residenza (con esclusione di locali di abitazione o di lavoro al piano terra), Direzionale e di servizio;
- tipo di intervento: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), per interventi eccedenti PdR con obbligo di mantenimento dell'unitarietà della facciata su via Garibaldi e su via del Pian d'Ovile rispetto agli edifici adiacenti; dovrà essere mantenuto nelle caratteristiche attuali il locale a piano terra (ex Radi) adibito ad autorimessa, con i pilastri in ghisa e le aperture ad arco;
- strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.



Proposta di variante

Per poter rispondere alle necessità della proposta presentata con il piano di recupero con la variante, all'art.65, comma 2, punto 68 – Edificio in Via Garibaldi, al fine di incrementare i posti auto del complesso edilizio in una zona sul margine del centro storico con carenza strutturale di parcheggi, sarà eliminata la prescrizione di mantenere *nelle caratteristiche attuali il locale a piano terra (ex Radi) adibito ad autorimessa*, al fine di suddividere il locale autorimessa in due livelli e quindi incrementare il numero di posti auto pertinenziali.

- *tipo di intervento: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), per interventi eccedenti PdR con obbligo di mantenimento dell'unitarietà della facciata su via Garibaldi e su via del Pian d'Ovile rispetto agli edifici adiacenti;*
- *strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.*

Proposta di variante - Sovrapposto

Art. 65 Fabbriche e complessi singoli del Centro Storico (CS3)

1. Si tratta di un insieme di complessi edilizi, aggregati, edifici e altri manufatti emergenti nel tessuto urbano, spesso ubicati in luoghi orograficamente singolari, "fabbriche" di scala differente da quella delle altre strutture tipologiche; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche, complessi religiosi o sedi di istituzioni rappresentative della città.

2. Le fabbriche e complessi singoli del Centro Storico CS3, indicati con riferimento numerico nelle Tavole di Piano Operativo, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

[...]

68 - Edificio in via Garibaldi

- *destinazioni d'uso: Residenza (con esclusione di locali di abitazione o di lavoro al piano terra), Direzionale e di servizio;*
- *tipo di intervento: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), per interventi eccedenti PdR con obbligo di mantenimento dell'unitarietà della facciata su via Garibaldi e su via del Pian d'Ovile rispetto agli edifici adiacenti; ~~devrà essere mantenute nelle caratteristiche attuali il locale a piano terra (ex Radi) adibito ad autorimessa, con i pilastri in ghisa e le aperture ad arco;~~*
- *strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.*

Proposta di variante - Art.65 definitivo

Art. 65 Fabbriche e complessi singoli del Centro Storico (CS3)

1. Si tratta di un insieme di complessi edilizi, aggregati, edifici e altri manufatti emergenti nel tessuto urbano, spesso ubicati in luoghi orograficamente singolari, "fabbriche" di scala differente da quella delle altre strutture tipologiche; le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche, complessi religiosi o sedi di istituzioni rappresentative della città.

2. Le fabbriche e complessi singoli del Centro Storico CS3, indicati con riferimento numerico nelle Tavole di Piano Operativo, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

[...]

68 - Edificio in via Garibaldi

- *destinazioni d'uso: Residenza (con esclusione di locali di abitazione o di lavoro al piano terra), Direzionale e di servizio;*