



Progettista

Arch. Marco Vannocci

Gruppo di progettazione

Geol. Lucia Buracchini

Sistema Informativo Territoriale

Geom Gabriele Comacchio
Geom. Francesca Vallerani

Il Garante della Comunicazione

Dott. Francesco Ghelardi

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Giuliani

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALL'AREA INDIVIDUATA COME "Art. 139 bis - ID05.05 - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO",
AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2014**

DOCUMENTO DI VARIANTE – ADOZIONE

Art. 32, L.R.T. 65/2014

Premessa

Con nota inoltrata a mezzo PEC l'Ing. Francesco Vigni, in qualità di Procuratore della Società Glaxo Smith Kline Vaccines srl (GSK), avente sede in Siena, via Fiorentina n. 1, ha richiesto una Variante al Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 216 del 25.11.2021.

La Variante è formulata al fine di poter rivedere i contenuti del Piano Complesso di Intervento (PCI) denominato "Parco Scientifico Tecnologico", già previsto dal Regolamento Urbanistico con il Dossier Progettuale Valutativo – ATI n. 1 e confermato nel vigente PO con intervento "PV05.01".

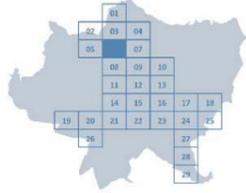
La Variante interessa la porzione di suolo ubicata a nord-ovest del centro storico di Siena - compresa tra via Fiorentina, strada del Petriccio e Belriguardo, via Gaetano Milanesi, strada di Marciano. Si tratta di un'area ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014 con la variante generale al Piano Strutturale; come tale, è possibile dare corso ad una Variante semplificata al vigente PO ai sensi dell'art. 30, con la procedura di cui all'art. 32, della L.R.T. 65/2014.

Nel vigente PO l'area in esame è riportata nella quasi totalità nella Tav. PO.05 Territorio urbanizzato; una porzione marginale è riportata nella Tav. 06 Territorio urbanizzato.



Piano Operativo PO.06

Territorio urbanizzato scala 1:2.000



marzo 2020
con le modifiche introdotte in sede di correzione alle osservazioni e a seguito della Conferenza paritetica - ottobre 2021

Progetto:
Roberto Wozniak (coordinatore)
Veronica Kozminski (idee studio)
Massimiliano Rossi e Davide Giovannucci - Puroco Engineering s.r.l. (studi di pianificazione e studi urbanistici)
Marta Galassi - Studio tecnico Agrigoni di Galassi, Frosinini, Carino e Basso (servizi di ingegneria e pianificazione)
Cristina Felici - Studio tecnico "terzo" - Architetto Felici & Associati s.r.l. (architetto e beni culturali)
Luca Gentili - Ipa progetti s.r.l. (Sistemi Informativi Territoriali)
Andrea Fontanelli e Iluminati (servizi di ricerca, analisi, studio, sviluppo, manutenzione e gestione di progetti)
Claudio Vinciguerra (servizi di ricerca, analisi, studio, sviluppo, manutenzione e gestione di progetti)
Marta Rita Cecchi (servizi di ricerca, analisi, studio, sviluppo, manutenzione e gestione di progetti)

Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:
Formazione di un gruppo di lavoro
Tecnica di Ingegneria, studio associato
Esperto Coordinatore Responsabile con:
Michela Ragni, Paolo Natta, Valeria Di Neri, Francesca Faccione, Angelo Nocchi

Sindaco: Luigi De Niro
Assessore all'Urbanistica: Francesco Micheli
Carare dell'Urbanistica e della partecipazione: Gabriele Poggi
Responsabile del procedimento: Paolo Giulini

Comune di Siena

1	USI	10	abitazione con supporto produttivo associato ad uso abitativo produttivo e industriale e laboratori artigianali
2	industriale e artigianale	11	attività artigianali
3	commerciale e distributiva	12	attività di vendita e servizi di distribuzione di beni e beni di consumo
4	terziario e servizi	13	attività di servizi di consulenza, di ricerca e di sviluppo, di formazione, di assistenza, di manutenzione e di gestione di impianti e di servizi di pulizia e di servizi di manutenzione e di gestione di impianti e di servizi di pulizia e di servizi di manutenzione e di gestione di impianti
5	diversivo e di tempo libero	14	attività di tempo libero e di tempo libero
6	commerciale di ingrosso e ospitalità	15	attività di ingrosso e di ospitalità
7	servizi pubblici e di interesse pubblico	16	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
8	servizi pubblici e di interesse pubblico	17	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
9	servizi pubblici e di interesse pubblico	18	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
10	servizi pubblici e di interesse pubblico	19	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
11	servizi pubblici e di interesse pubblico	20	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
12	servizi pubblici e di interesse pubblico	21	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
13	servizi pubblici e di interesse pubblico	22	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
14	servizi pubblici e di interesse pubblico	23	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
15	servizi pubblici e di interesse pubblico	24	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
16	servizi pubblici e di interesse pubblico	25	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
17	servizi pubblici e di interesse pubblico	26	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
18	servizi pubblici e di interesse pubblico	27	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
19	servizi pubblici e di interesse pubblico	28	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
20	servizi pubblici e di interesse pubblico	29	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
21	servizi pubblici e di interesse pubblico	30	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
22	servizi pubblici e di interesse pubblico	31	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
23	servizi pubblici e di interesse pubblico	32	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
24	servizi pubblici e di interesse pubblico	33	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
25	servizi pubblici e di interesse pubblico	34	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
26	servizi pubblici e di interesse pubblico	35	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
27	servizi pubblici e di interesse pubblico	36	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
28	servizi pubblici e di interesse pubblico	37	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
29	servizi pubblici e di interesse pubblico	38	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
30	servizi pubblici e di interesse pubblico	39	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
31	servizi pubblici e di interesse pubblico	40	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
32	servizi pubblici e di interesse pubblico	41	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
33	servizi pubblici e di interesse pubblico	42	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
34	servizi pubblici e di interesse pubblico	43	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
35	servizi pubblici e di interesse pubblico	44	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
36	servizi pubblici e di interesse pubblico	45	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
37	servizi pubblici e di interesse pubblico	46	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
38	servizi pubblici e di interesse pubblico	47	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
39	servizi pubblici e di interesse pubblico	48	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
40	servizi pubblici e di interesse pubblico	49	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
41	servizi pubblici e di interesse pubblico	50	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
42	servizi pubblici e di interesse pubblico	51	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
43	servizi pubblici e di interesse pubblico	52	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
44	servizi pubblici e di interesse pubblico	53	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
45	servizi pubblici e di interesse pubblico	54	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
46	servizi pubblici e di interesse pubblico	55	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
47	servizi pubblici e di interesse pubblico	56	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
48	servizi pubblici e di interesse pubblico	57	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
49	servizi pubblici e di interesse pubblico	58	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
50	servizi pubblici e di interesse pubblico	59	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
51	servizi pubblici e di interesse pubblico	60	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
52	servizi pubblici e di interesse pubblico	61	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
53	servizi pubblici e di interesse pubblico	62	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
54	servizi pubblici e di interesse pubblico	63	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
55	servizi pubblici e di interesse pubblico	64	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
56	servizi pubblici e di interesse pubblico	65	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
57	servizi pubblici e di interesse pubblico	66	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
58	servizi pubblici e di interesse pubblico	67	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
59	servizi pubblici e di interesse pubblico	68	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
60	servizi pubblici e di interesse pubblico	69	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
61	servizi pubblici e di interesse pubblico	70	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
62	servizi pubblici e di interesse pubblico	71	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
63	servizi pubblici e di interesse pubblico	72	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
64	servizi pubblici e di interesse pubblico	73	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
65	servizi pubblici e di interesse pubblico	74	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
66	servizi pubblici e di interesse pubblico	75	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
67	servizi pubblici e di interesse pubblico	76	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
68	servizi pubblici e di interesse pubblico	77	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
69	servizi pubblici e di interesse pubblico	78	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
70	servizi pubblici e di interesse pubblico	79	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
71	servizi pubblici e di interesse pubblico	80	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
72	servizi pubblici e di interesse pubblico	81	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
73	servizi pubblici e di interesse pubblico	82	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
74	servizi pubblici e di interesse pubblico	83	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
75	servizi pubblici e di interesse pubblico	84	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
76	servizi pubblici e di interesse pubblico	85	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
77	servizi pubblici e di interesse pubblico	86	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
78	servizi pubblici e di interesse pubblico	87	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
79	servizi pubblici e di interesse pubblico	88	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
80	servizi pubblici e di interesse pubblico	89	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
81	servizi pubblici e di interesse pubblico	90	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
82	servizi pubblici e di interesse pubblico	91	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
83	servizi pubblici e di interesse pubblico	92	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
84	servizi pubblici e di interesse pubblico	93	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
85	servizi pubblici e di interesse pubblico	94	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
86	servizi pubblici e di interesse pubblico	95	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
87	servizi pubblici e di interesse pubblico	96	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
88	servizi pubblici e di interesse pubblico	97	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
89	servizi pubblici e di interesse pubblico	98	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
90	servizi pubblici e di interesse pubblico	99	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico
91	servizi pubblici e di interesse pubblico	100	attività di servizi pubblici e di interesse pubblico



Normativa urbanistica 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.

Art. 32

Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.
2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.
3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1.

Normativa di riferimento - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

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)

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, delle loro modifiche e dei progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito del piano regolatore portuale stesso, 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. 8

Semplificazione dei procedimenti

1. Nel caso di piani e programmi gerarchicamente ordinati o funzionalmente collegati, è necessario il coordinamento interistituzionale o intersettoriale nello svolgimento della VAS, al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando al contempo duplicazioni delle valutazioni.

2. Fermo restando lo svolgimento della VAS a vari livelli amministrativi, con metodi e strumenti adeguati a ciascun livello, le autorità preposte all'approvazione dei piani o programmi tengono conto delle valutazioni eventualmente già effettuate con riferimento ai piani e programmi sovraordinati, individuando

quelle che possano più adeguatamente essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio. Sono fatte salve diverse valutazioni dipendenti da sopravvenuti motivi di pubblico interesse o da mutamento della situazione di fatto o da nuova valutazione dell'interesse pubblico originario.

3. Abrogato.

4. Al fine di evitare duplicazioni le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione di cui al capo III, sono coordinate con quelle previste per specifici piani e programmi.

5. Per i piani e programmi di cui alla l.r. 65/2014, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente; in tal caso l'autorità procedente o il proponente e l'autorità competente concordano che la conclusione degli adempimenti di cui agli articoli 22 e 23 debba avvenire entro il termine di novanta giorni dalla trasmissione del documento preliminare, comprendente il periodo di trenta giorni previsto per la consultazione di cui al comma 3 dell'articolo 22. Resta fermo che il documento preliminare comprende i contenuti dei documenti di cui agli articoli 22 e 23.

6. Per i piani e programmi disciplinati dalla l.r. 65/2014, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma, e le consultazioni di cui all'articolo 25, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 19 della l.r. 65/2014 sul piano o programma adottato.

7. Ai fini di cui al presente articolo, sono utilizzate le infrastrutture informatiche previste nel programma regionale della società dell'informazione e della conoscenza, di cui alla legge regionale 26 gennaio 2004, n. 1 (Promozione dell'amministrazione elettronica e della società dell'informazione e della conoscenza nel sistema regionale. Disciplina della "Rete telematica regionale toscana"), al fine di instaurare relazioni efficaci ed efficienti tra le pubbliche amministrazioni destinatarie della legge regionale e gli altri soggetti coinvolti ed interessati.

Art. 9

Partecipazione

1. La presente legge garantisce l'informazione e la partecipazione del pubblico al procedimento di VAS, nelle forme e con le modalità di cui al capo III, assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti del piano o programma sull'ambiente.

2. Nell'ambito dei procedimenti di VAS di competenza degli enti locali, gli stessi enti possono promuovere ulteriori modalità di partecipazione quali previste dalla legge regionale 2 agosto 2013, n. 46 (Dibattito Pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali) e attingere al sostegno finanziario che la Regione prevede in applicazione e ai fini della stessa l.r. 46/2013. A tale scopo, gli enti interessati presentano domanda all'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione, secondo le modalità previste dalla l.r. 46/2013.

3. Nei casi di cui al comma 2:

a) l'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione decide sull'ammissione della

domanda entro quindici giorni dalla presentazione, sulla base dei requisiti di cui all' articolo 14 della l.r. 46/2013 ;

- b) il processo partecipativo ammesso si svolge entro i termini inderogabili di cui al capo III del presente titolo II, previsti per le procedure partecipative e nel rispetto del principio di non duplicazione di cui all'articolo 8; in ogni caso il procedimento di VAS si conclude nei tempi e con le modalità previste dalla presente legge;
- c) non ha luogo la sospensione degli atti amministrativi di cui all' articolo 20, comma 2, della l.r. 46/2013;
- d) il rapporto sugli esiti del processo partecipativo è trasmesso all'Autorità regionale per la garanzia e la promozione della partecipazione e all'autorità competente nei termini utili per l'espressione del parere motivato di cui all'articolo 26; la mancata trasmissione degli esiti non impedisce la conclusione del procedimento di VAS nei termini previsti dalla presente legge.

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), 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 della 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 entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o il programma al procedimento di VAS specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato 1 e specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire

effetti significativi e negativi sull'ambiente.

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, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

Modalità di svolgimento della procedura di verifica a VAS

La proposta di Variante al PO è stata assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 22 della LRT 10/2010 e art.12 del D.lgs 152/2006, con avvio del procedimento avvenuto con Determina Dirigenziale n.936 del 5 aprile 2023.

Il Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS e VI, con Verbale n. 7 del 15.06.2023, ha ritenuto di non assoggettare la variante a Valutazione Ambientale Strategica, come riportato nel provvedimento di verifica che si allega di seguito.



Determinazione n 7 del 15/06/2023

Pratica: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALL'AREA INDIVIDUATA COME "ART. 139 BIS - ID05.05 - PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO", AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2014 .

Il Nucleo Tecnico Comunale

come costituito con Atto Dirigenziale n. 573 del 05/03/2020, successivamente modificato con Atto Dirigenziale n. 934 del 23/04/2021, e con atto 2725 del 26/10/2022 in qualità di Autorità Competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riferite ai piani e programmi di competenza del Comune di Siena ai sensi della L.R. n. 10/2020 e s.m.i.

visti

- il D.Lgs 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", ed in particolare la Parte seconda relativa alle "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)";
- la Legge Regionale 10/2010 recante "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

premesse

- che con nota inoltrata a mezzo PEC, prot. 33209/2022, la Società Glaxo Smith Kline Vaccines srl (GSK), ha richiesto la redazione di una variante al vigente Piano Operativo per la modifica alla previsione "PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento ATII del Regolamento Urbanistico";
- che l'area oggetto di variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato negli elaborati del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014, pertanto la stessa è riconducibile alla tipologia delle varianti semplificate, di cui all'art. 30 e 32 della citata legge regionale;
- che la variante semplificata dovrà essere sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi del D.lgs 152/2006 e della L.R.T. 10/2010 e per tale motivazione è stato allegato, alla documentazione della Variante, il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale e Strategica;
- che con determinazione n.° 936 del 05/04/2023 è stato richiesto al Nucleo tecnico Comunale per la valutazione di VAS e VI, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, di dare avvio alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per i contenuti della variante semplificata in oggetto;
- che con nota prot. n. 30776 del 14/04/2023 è stato richiesto parere di competenza ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.;

Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS
Palazzo Patrizi
Via di Città, 81
tel. 0577-292358
email: nucleocomunaledivalutazione@comune.siena.it



- che, entro i termini concessi, sono pervenuti i contributi da parte dei seguenti Enti:

- Centria reti gas prot.32883 del 21/04/2023
- Snam prot.32378 del 19/04/2023;
- Consorzio 6 Toscana Sud prot. n.34529 del 28/04/2023;
- Regione Toscana- Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile prot. n. 36372 del 05/05/2023;
- Acquedotto del Fiora prot.37470 del/09/05/2023;
- Soprintendenza prot.33114 del 21/04/2023
- Regione Toscana- Direzione Urbanistica prot.38771 del 12/05/2023

- che, con nota in atti del 30/05/2023, trasmessa per e-mail, è stato convocato il Nucleo Tecnico Comunale per il giorno 06/06/2023 in tale seduta si è ritenuto dover effettuare un sopralluogo presso il Parco scientifico Tecnologico per cui è stato rinviato alla successiva seduta del 15/06/2023 previa convocazione del 07/06/2023;

Preso atto della documentazione prodotta e delle valutazioni del sopralluogo

esaminati

- Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica-Documento di variante;
- Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - Documento Preliminare;
- Documento preliminare per il procedimento di conformazione al PIT/PPR – Art.31, L.R.T. 65/2014;

Ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 si emette il seguente provvedimento di verifica:

Visti i pareri allegati pervenuti dai vari Enti interessati alla procedura di VAS, di cui nella sostanza si condividono i contenuti si ritiene che la proposta di variante possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica purché siano osservate le seguenti prescrizioni:

- non sia realizzata la tensostruttura prevista antistante Villa Gori, in quanto provocherebbe un'evidente criticità nei rapporti visuali da e verso il bene vincolato ai sensi del Codice dei Beni culturali;
- si ritiene inoltre che debba essere limitata l'altezza del nuovo edificio adibito ad uffici identificato al n. 3 nel documento di variante al fine di contenerne l'impatto visivo;
- si richiede di limitare al massimo l'inquinamento luminoso prodotto;

Nucleo Tecnico Comunale per le procedure di VAS
Palazzo Patrizi
Via di Città, 81
tel. 0577-292358
email: nucleocomunaledivalutazione@comune.siena.it



- si invita ad una progettazione e realizzazione delle aree esterne che proceda di pari passo con la realizzazione degli interventi, con scelte progettuali ed impiego di materiali compatibili con l'ambiente che garantiscano la massima permeabilità del suolo;
- sia aggiornata la valutazione previsionale dell'impatto acustico per verificare il rispetto dei limiti ai ricettori più esposti in considerazione degli interventi da realizzare.

Si raccomanda inoltre:

- di prevedere prioritariamente, nella progettazione successiva, uno studio del traffico indotto dagli interventi e la sostenibilità con i flussi attuali;
- di preservare gli alberi ad alto fusto eventualmente presenti realizzando al contempo uno studio agronomico per la preservazione ed inserimento di specie vegetali per la mitigazione degli effetti ambientali (isole di calore, inquinamento) e paesaggistici.
- di verificare l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria esistente in relazione al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni.

f.to Dott. Lorenzo Pampaloni 

f.to Geol. Beatrice Moschini 

f.to Dott. Massimo Pianigiani 

f.to Arch. Giuseppe Staro 

f.to Agr. Rosanna Zari 

Conformazione al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) - Normativa di riferimento

Disciplina

Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR)

Articolo 20 - Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio

1. *Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice.*
2. *Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.*
3. *Gli strumenti di cui al comma 1, vigenti alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria.*
4. *Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.*

Articolo 21 - Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio

1. *Gli enti competenti trasmettono alla Regione e agli organi ministeriali competenti l'atto di avvio del procedimento di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica o di adeguamento di quelli vigenti.*
2. *Conclusa la fase delle osservazioni, gli enti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.*
3. *Ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 65/2014, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui al comma 2, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato l'ente che ha adottato il provvedimento di approvazione, al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.*
4. *I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.*
5. *La valutazione della conformazione o dell'adeguamento dell'atto è effettuata:*

a) *dagli organi ministeriali competenti e dalla Regione in forma congiunta per le parti che riguardano i beni paesaggistici;*

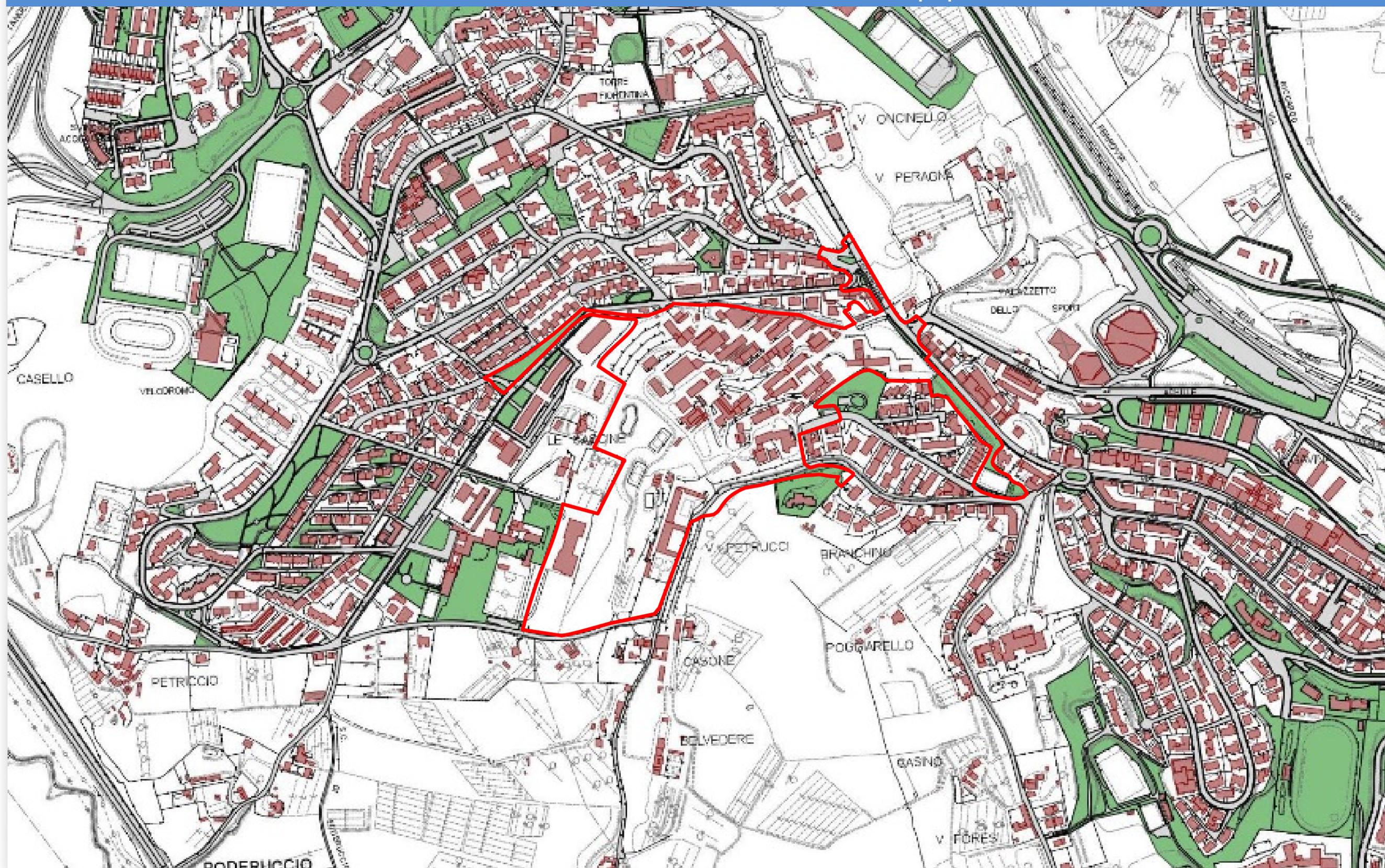
b) *dalla Regione per le parti diverse da quelle di cui alla lettera a).*

6. *Qualora, all'esito della conferenza di cui al comma 3, l'atto adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi.*

7. *In caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'articolo 146 comma 5 del Codice.*

8. *Ai fini della conformazione o adeguamento degli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette si applicano i commi del presente articolo in quanto compatibili.*

Allegato al presente documento è stato predisposto uno specifico documento per la conformazione della variante al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.











Motivazioni della richiesta di Variante

Nel vigente Piano Operativo l'area in esame è inserita tra quelle soggette a "Piani Attuativi vigenti e interventi diretti convenzionati e no in corso di realizzazione" di cui all'art. 116 delle vigenti NTA:

- **PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanesi, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento ATI1 del Regolamento Urbanistico.**

Il Piano Complesso di Intervento (PCI) "Parco Scientifico Tecnologico" è stato approvato con Del.CC n. 21 dell'11.04.2011; la convenzione urbanistica è stata sottoscritta con l'allora proprietà Novartis Vaccines & Diagnostic Srl ai rogiti del notaio Mario Zanchi (rep. n. 30220 del 04.05.2011). Si tratta di un Piano che è il frutto di un'elaborazione collegata ad una progettualità e ad una visione ancorata agli anni immediatamente precedenti la formazione del RU. Parametri costruttivi e modalità di attuazione, in particolare, sono propri di un periodo connotato sia da un diverso disegno urbanistico sia da una diversa realtà socio-economica, non ancora gravata dai problemi energetici e dall'emergenza sanitaria da Covid-19 che tuttora stiamo vivendo. Come tale, il Piano è un progetto ormai obsoleto che, anche in seguito all'insediamento della nuova Proprietà, deve essere sottoposto ad una revisione generale, in modo da poterlo attuare secondo le reali possibilità, le potenzialità e l'effettiva realizzabilità anche, e soprattutto, alla luce del mutato contesto economico-sociale di riferimento.

Nella strategia globale dell'attuale Proprietà GSK Vaccines s.r.l. attuando anche le disposizioni regionali in materia di riduzione di nuovo impegno di suolo non edificato, vi è l'intenzione di operare la riqualificazione dell'intera area attraverso un'importante riduzione dell'edificazione. L'obiettivo è infatti quello di demolire i fabbricati più obsoleti e concentrare le nuove costruzioni in limitate aree del sito; l'ottimizzazione degli spazi urbanizzati, mediante standards di sicurezza ed ecosostenibilità ben superiori ai requisiti di Legge, è il requisito base per incrementare le aree verdi dell'intero campus.

Fermo restando la validità delle finalità che hanno portato al progetto del "Parco Scientifico Tecnologico", tuttora attuali e condivisibili, la Variante al PO è quindi finalizzata ad aggiornare i parametri (urbanistici ed edilizi) e le modalità di attuazione, già previsti dal RU per l'area ATI1 e confermati dai vigenti strumenti comunali, "contestualizzandoli" a sopravvenute esigenze più moderne, inerenti sia all'aspetto economico che all'aspetto ambientale.

La Variante al PO di Siena è quindi finalizzata alla redazione di una nuova Scheda di Trasformazione, inserita nel territorio urbanizzato del Capoluogo, contenente l'individuazione del Comparto di trasformazione in cui riportare, ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera d) della L.R.T 65/2014, parametri, indici e indirizzi per l'attuazione dell'intervento previsto all'interno dell'UTOE 5.

Con la Variante, altresì, viene chiesto di ripristinare la destinazione specifica "Tb3 – Direzionale di ricerca",

già assegnata dal RU e confermata dal PCI; tale destinazione, non presente nell'impalcato normativo del vigente PO, non può essere infatti sostituita con una più generica che non riconosca le caratteristiche di elevata specializzazione tecnologica ed eccellenza nel campo della ricerca scientifica lì condotta.

Nel vigente PO tale peculiare destinazione è infatti ricondotta al "Direzionale e di servizio" di cui all'art. 14 delle NTA:

Art. 14 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sottoarticolazioni della categoria direzionale e di servizio, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
e0 · laboratori di ricerca con i relativi uffici tecnici, amministrativi e commerciali, incubatori d'impresa
[...]

Risulta evidente come la richiesta di Variante al PO scaturisca dalla necessità di poter disporre di uno strumento urbanistico dinamico e snello che, a fronte di una complessiva e consistente riduzione della superficie prevista e non più necessaria (circa 10.000 mq) consenta l'immediata operatività delle previsioni mediante interventi edilizi diretti (ancorché convenzionati); solo così diventa infatti possibile associare all'opportuno intervento l'opportuno investimento, indirizzando nell'attività di trasformazione edilizia i fondi quando non necessari alle esigenze della produzione.

Normativa vigente

Piano Complesso di Intervento (PCI) "Parco Scientifico Tecnologico" approvato: contenuti e criticità

Nel presente paragrafo, attraverso i principali estratti documentali grafici, è illustrata la consistenza del PCI "Parco Scientifico Tecnologico" di cui al DPV1 del RU, approvato con Del.CC n. 21 dell'11.04.2011.

PCI "Parco Scientifico-Tecnologico" approvato: estratto delle norme tecniche di attuazione

Art. 1 Ambito di applicazione

[...]

2. In attuazione del R.U., il P.C.I. "Parco Scientifico-Tecnologico" suddivide l'ambito territoriale in tre parti:

- **Area di Trasformazione** costituita da una porzione dell'intera superficie territoriale (ST), ove sono ammessi interventi edificatori, entro la quale ricade la superficie fondiaria (SF di concentrazione dei volumi dell'intero Piano nonché gli standard). L'Area di Trasformazione è individuata con campitura corrispondente alla sigla Tb3 nella Tavola D1 "Uso e destinazione dei suoli", ed è suddivisa in Fasi attuative (Fasi 0, 1A, 1B, 1C, 1D, 2, 3)
- **Area di Compensazione Ambientale** costituita da una porzione dell'intera superficie territoriale, dedicata alla compensazione ambientale e quindi destinata a parco e servizi all'interno del parco. L'Area di Compensazione Ambientale è individuata con campitura corrispondente alla sigla Vc nella Tavola D1 "Uso e destinazione dei suoli".
- **Aree Pubbliche o di Uso Pubblico** ovvero tutta la restante superficie territoriale che con destinazione pubblica o di uso pubblico, rappresenta quindi il disegno della parte di città pubblica all'interno del PCI. Le destinazioni presenti sono relative alla: (Ma) Viabilità Locale, (Mh) Viabilità Pedonale, (Va) Verde Pubblico, (Vd) Verde di Ambientazione, (So) Impianti Sportivi all'Aperto, (Sb) Servizi per l'Istruzione di Base. Sono individuate con apposite campiture corrispondenti alle2. rispettive sigle nella Tavola D1 "Uso e destinazione dei suoli".

3. L'Area di Trasformazione è classificata con destinazione Tb3 "Parco Scientifico Tecnologico" del R.U., e con riferimento alle definizioni di cui al D.M. 1444/1968, corrisponde a "zona D".

Art. 2 Definizione e rimandi

[...]

2. Come stabilito già nel DPV "ATI1" del R.U., per la particolare natura di tale insediamento direzionale, che per le sue caratteristiche di elevata specializzazione tecnologica ed eccellenza nel campo della ricerca scientifica si distingue da qualsiasi altra area del territorio comunale, la destinazione urbanistica è indicata con una dizione speciale, ovvero:

Tb3 - Direzionale di ricerca, Parco Scientifico Tecnologico, con servizi annessi.

Art. 3 Attuazione del Piano Complesso di Intervento

1. Il Piano Complesso di Intervento prevede una suddivisione in Fasi Attuative così specificate:

- **Fase 0**, comprendente gli interventi relativi alla gestione del patrimonio edilizio esistente che non apportano modifiche all'assetto urbanistico; la stessa è suddivisa a sua volta nell'Intervento 0A e nell'Intervento 0B. E' previsto l'intervento edilizio diretto.
- **Fase 1**, è suddivisa nell' Intervento 1A, con regime edilizio diretto, e negli Interventi 1B, 1C e 1D, con regime edilizio subordinato all'approvazione del presente PCI.
- **Fase 2**, il cui regime edilizio per le trasformazioni sarà subordinato ad apposito Piano Attuativo successivo all'approvazione del presente PCI.
- **Fase 3**, il cui regime edilizio per le trasformazioni sarà subordinato ad apposito Piano Attuativo successivo all'approvazione del presente PCI.

2. La suddivisione in varie Fasi è meramente funzionale ma non impone necessariamente un ordine cronologico rigido, salvo le propedeuticità stabilite nelle

presenti NTA.

[...]

Art. 4 Effetti della procedura della V.A.S. e V.I.

1. Il Piano Complesso di Intervento si avvale della V.A.S. e della V.I. ai sensi del terzo comma dell'art. 56 della L.R. 1/2005.

2. Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti evitando al contempo duplicazioni delle valutazioni, i Piani Attuativi successivi al PCI (propedeutici alle Fasi 2 e 3), si avvarranno delle risultanze e dei monitoraggi della Valutazione Integrata e della Valutazione Ambientale Strategica già approvata con il presente Piano, salvi gli aggiornamenti che dovessero risultare necessari.

[...]

Art. 6 Dimensionamento complessivo del PCI

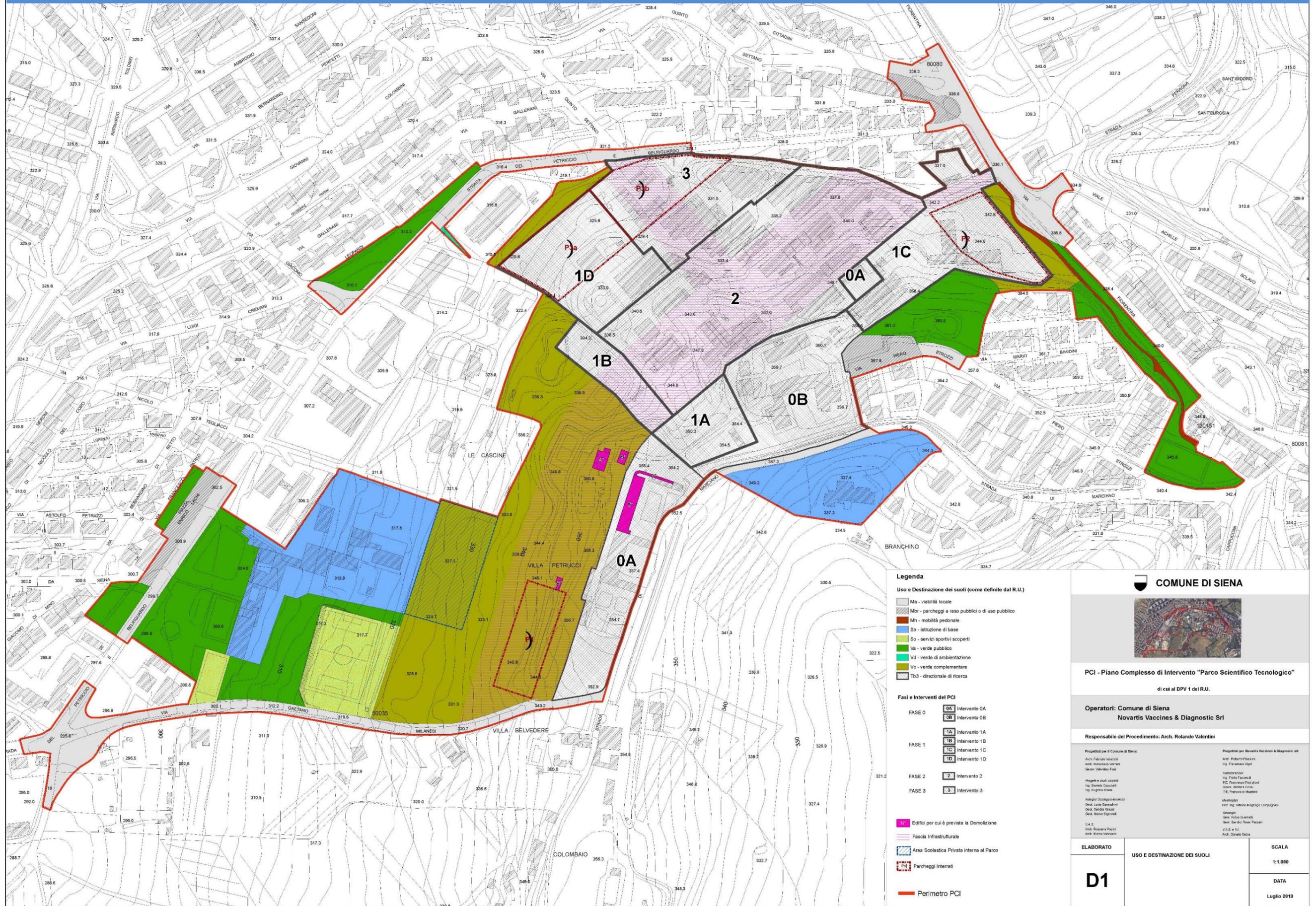
1. Il dimensionamento complessivo del PCI si attiene alla seguente tabella:

TAB. 1 – Dimensionamento complessivo		
	Superficie	Unità mis.
Superficie territoriale	217.340	mq
Dotazioni pubbliche min	83.205	mq
Verde privato min	45.760	mq
Superficie fondiaria	88.375	mq

TAB. 2 – Dotazioni pubbliche o di uso pubblico minime da garantire		
	Superficie	Unità mis.
Viabilità locale (Ma)	18.710	
Mobilità pedonale (Mh)	820	mq
Parcheggio a raso di uso pubblico (Mbr)	4.275	mq
Verde attrezzato (Va)	28.950	mq
Servizi per l'istruzione di base (Sb)	23.250	mq
Impianti sportivi all'aperto (So)	7.200	mq

TAB. 3 – Prescrizioni inerenti il verde privato		
	Superficie	Unità mis.
Verde complementare (Vc)	45.700	mq
Verde di ambientazione (Vd)	60	mq

TAB. 4 – Prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie: aspetti generali		
	Superficie	Unità mis.
Superficie Fondiaria	88.375	mq
SUL attuale	55.175	mq
SUL da demolire	1.822	mq
SUL di recupero	1.822	mq
SUL di incremento max	43.500	mq
SUL Finale (attuale + incremento) PCI	98.675	mq
Destinazione d'uso	Tb3	



Legenda

Usi e Destinazione dei suoli (come definite dal R.U.)

- Ma - viabilità locale
- Mbr - parcheggi a uso pubblico o di uso pubblico
- Mh - mobilità pedonale
- Sb - istruttorie di base
- So - servizi sportivi scoperti
- Vs - verde pubblico
- Vd - verde di ambientazione
- Vc - verde complementare
- Tb3 - direzionale di ricerca

Fasi e Interventi del PCI

FASE 0 Intervento 0A Intervento 0B

FASE 1 Intervento 1A Intervento 1B Intervento 1C Intervento 1D

FASE 2 Intervento 2

FASE 3 Intervento 3

Edifici per cui è prevista la Demolizione

Fascia Infrastrutturale

Area Scolastica Privata Interna al Parco

Parcheggi Interrati

Perimetro PCI

COMUNE DI SIENA

PCI - Piano Complesso di Intervento "Parco Scientifico Tecnologico"
di cui al DPV 1 del R.U.

Operatori: Comune di Siena
Novartis Vaccines & Diagnostic Srl

Responsabile del Procedimento: Arch. Rolando Valentini

Progettato per il Comune di Siena:
Arch. Fabrizio Valentini
Arch. Francesco Valentini
Geom. Umberto Fusi

Progettato e studiato:
Ing. Daniele Caporali
Ing. Francesco Valentini

Progettato (coordinamento):
Geom. Ludovico Valentini
Geom. Tiziana Valentini
Geom. Roberto Valentini

Progettato per Novartis Vaccines & Diagnostic srl:
Arch. Roberto Valentini
Ing. Francesco Valentini

Collaborazione:
Ing. Paolo Farnetani
P.E. Francesco Valentini
Geom. Michele Valentini
P.E. Francesco Valentini

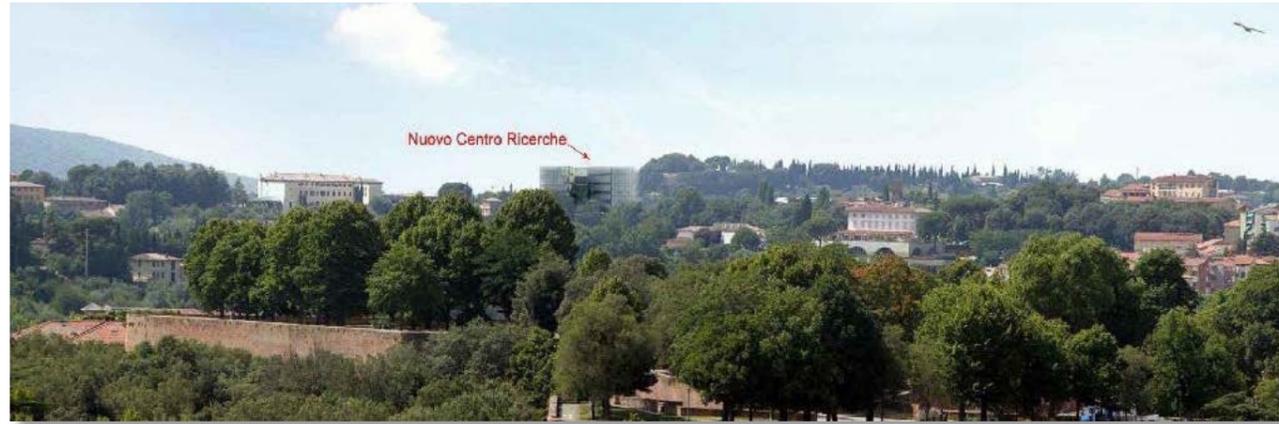
Identificati:
Per: Ing. Vittorio Valentini & Associati

Geologia:
Geom. Paolo Valentini
Geom. Roberto Valentini
P.E. & C.

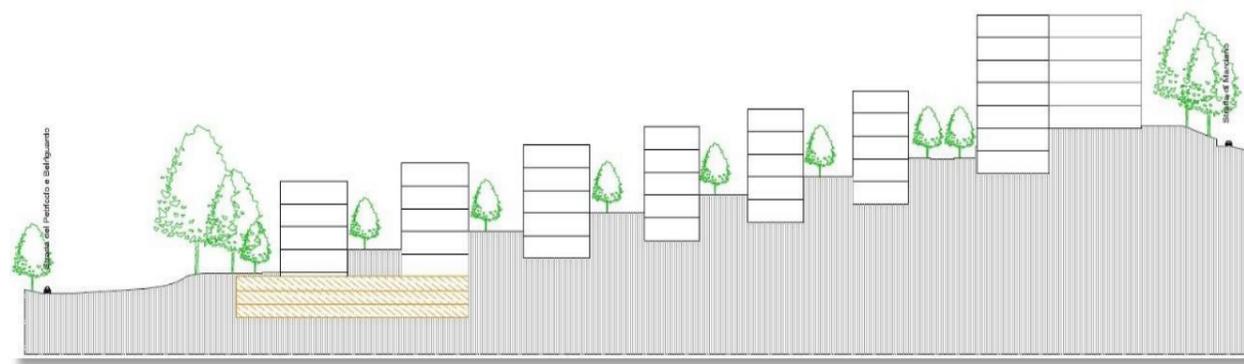
1/A S.
Arch. Roberto Valentini
Arch. Maria Valentini

Arch. Roberto Valentini
Arch. Maria Valentini

ELABORATO	USO E DESTINAZIONE DEI SUOLI	SCALA
D1		1:1.000
		DATA
		Luglio 2010



PCI attuale: D11 - Studio di intervisibilità e inserimento dell'intervento: "Foto G – Realizzata dal Duomo"



PCI attuale: E2 – Sezioni territoriali del PCI. Scenario futuro – Estratto "Schema illustrativo del Masterplan"
Ipotesi di massimo ingombro planimetrico (fuori scala)

L'intervento PV05.01 nel PO vigente

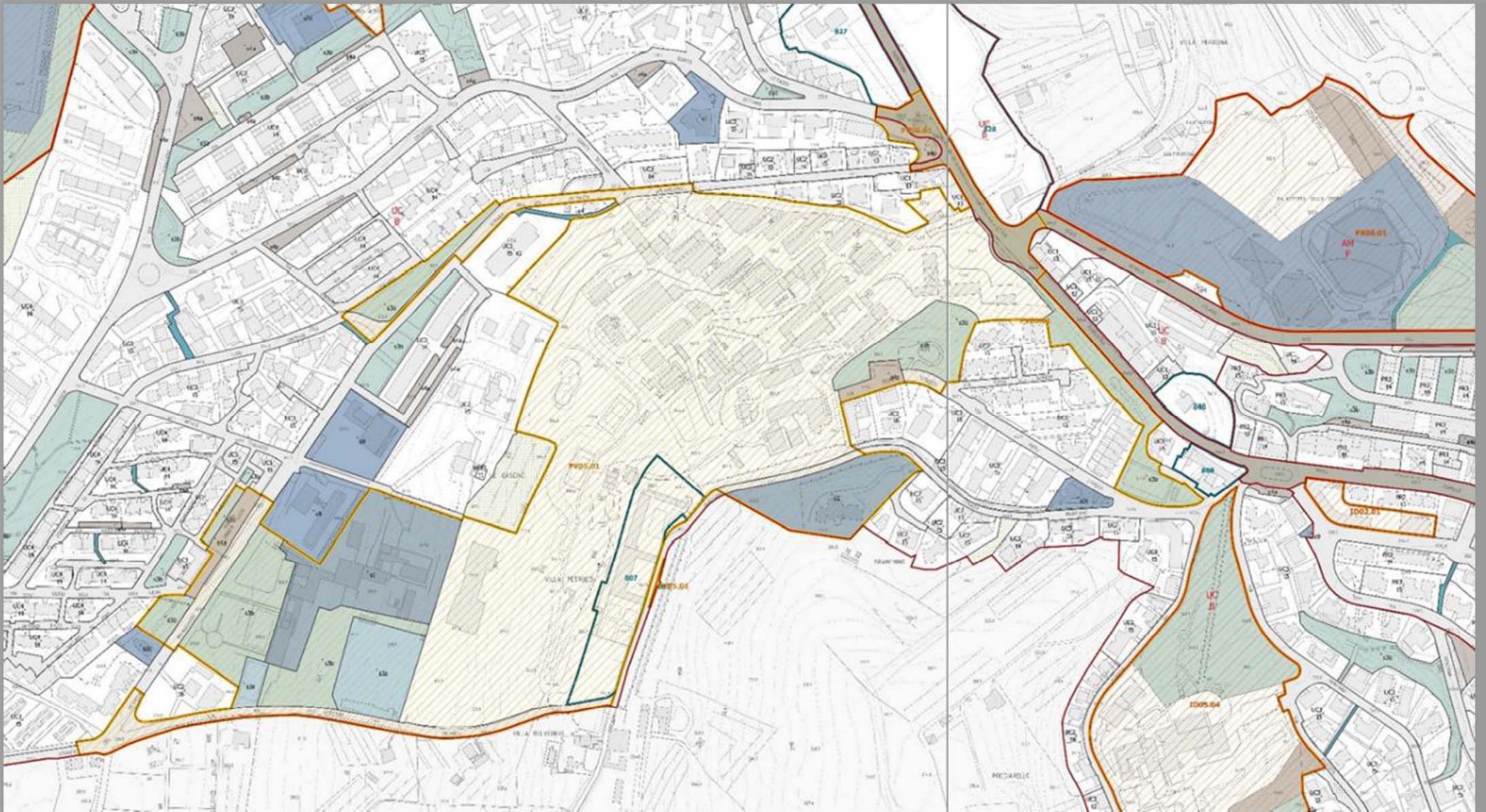
Nel vigente PO l'area in esame è inserita tra quelle soggette a "Piani Attuativi vigenti e interventi diretti convenzionati e no in corso di realizzazione" di cui all'art. 116 delle vigenti NTA:

- PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento AT11 del Regolamento Urbanistico.

Disciplina vigente sull'area

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) (art. 59, art. 60, art. 72 NTA)
Zone territoriali omogenee	B (art. 3 NTA)
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi e Parchi	area soggetta a piano attuativo/intervento diretto vigente Via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento AT11 del Regolamento Urbanistico (PV05.01) (art. 116 NTA)

Secondo quanto specificato al citato art. 116, si rimarca che la quantità edificatoria dell'intervento in esame non è compresa nelle previsioni quinquennali del PO.



Proposta di Variante

Alla proposta di Variante al PO è correlata l'individuazione di una nuova area di trasformazione, interna all'UTOE n. 5 – Siena Nord. Facendo riferimento ai criteri identificativi impiegati nel vigente PO, per la stessa è proposto il codice alfanumerico ID05.05.

All'interno della nuova area di trasformazione ID05.05 ricade anche il complesso Park Hotel (già Villa Gori), bene storico architettonico censito con Scheda n. 807 dagli strumenti urbanistici comunali. Gli interventi previsti dal vigente PO, di tipo conservativo, sono tutti finalizzati a salvaguardare il valore storico dell'edificato e dei suoi elementi tipologici, architettonici ed ambientali.

In realtà nel complesso immobiliare ex Villa Gori, censito come Scheda n. 807 - VILLA GORI, solo il fabbricato principale (edificio 1) è connotato da rilevante valenza testimoniale storico-architettonica; per i fabbricati indicati nella Scheda con il n. 3, 4, 5, di cui è data evidenza nel successivo par. 3.6, la Variante rappresenta l'occasione per aggiornare il Quadro conoscitivo ad essi afferente. Con la Variante è infatti richiesto di riconoscere a tali edifici la disciplina di intervento di tipo 4 (t4). La proposta di Variante non comporta modifiche alla disciplina vigente sui fabbricati contrassegnati con il n. 2 e con il n. 6.

Per poter rispondere alle necessità della proposta deve essere redatta una nuova Scheda di Trasformazione, inserita nel territorio urbanizzato del Capoluogo.

Nello specifico, essendo l'area oggetto di Variante ricompresa nell'UTOE 5, deve essere predisposta la scheda da rubricare all'**art. 139 bis**, sulla base della bozza che segue:

Obiettivi ed azioni

Gli obiettivi connessi con la proposta di Variante al PO possono essere così sintetizzati:

1. ripermimetrazione dell'area al netto degli interventi già attuati ai sensi del PCI "Parco Scientifico Tecnologico" in modo da poter individuare, sull'area d'interesse la razionale disposizione di strutture, spazi e servizi mediante la consistente riduzione della superficie edificata;
2. individuazione, per l'edificato esistente, di una categoria di intervento adeguata che, tenendo conto della straordinaria importanza del sito in oggetto e dell'attività ivi condotta, ne possa consentire lo sviluppo e l'adeguamento tecnologico;
3. aggiornamento, secondo l'effettivo stato dei luoghi e degli immobili, dei contenuti della **Scheda 807 - Villa Gori**.

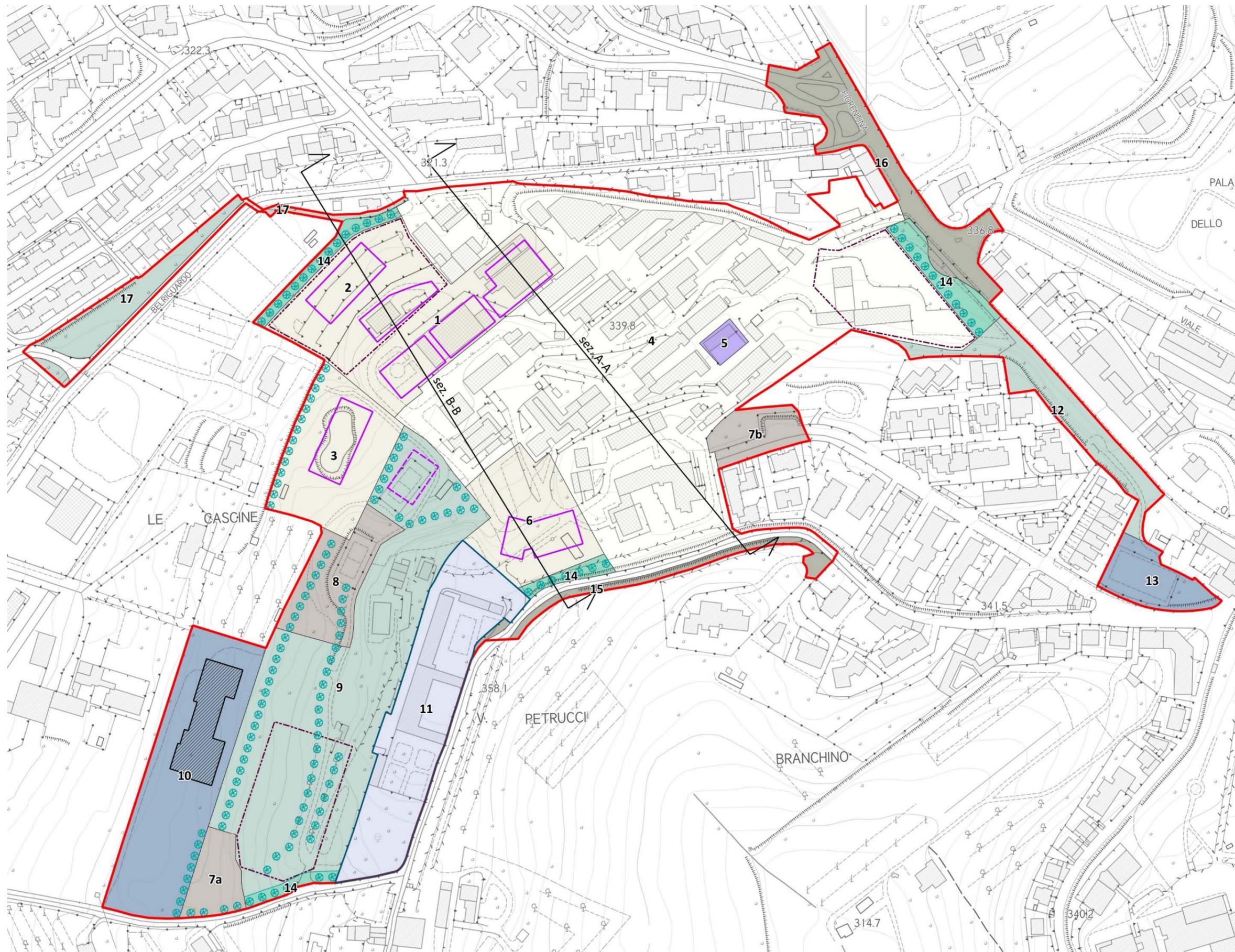
Le azioni della proposta di Variante al PO possono essere così sintetizzate:

1. annullamento della previsione "PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via

G. Milanesi, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento ATI1 del Regolamento Urbanistico", di cui al co. 3 dell'art.116 delle NTA;

2. aggiornamento della Scheda n. 807 Villa Gori (come da schema di seguito riportato);
3. aggiornamento della cartografia del PO interessata dalla perimetrazione della nuova area ID05.05 e degli allegati ad essa collegati;
4. aggiornamento delle NTA del PO, con inserimento dell'art. **139 bis –Parco scientifico e tecnologico (ID05.05)**, secondo la bozza che segue:

Con la variante in oggetto sarà pertanto annullato il Piano Complesso di Intervento vigente.



Schema di riferimento

- 1 - edificio esistente direzionale e di servizio (e0) soggetto a disciplina d'intervento t6. Sostituzione edilizia ammessa con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria (altezza max edifici 24 ml). Area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (SE max 11.800 mq - altezza max edifici 24 ml)
- 2 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (SE max 7.000 mq - altezza max 24 ml)
- 3 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (SE max 5.000 mq - altezza max 24 ml)
- 4 - edificio esistente direzionale e di servizio (e0) soggetto a disciplina d'intervento t6. Sostituzione edilizia ammessa con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria (altezza max edifici 24 ml). Piano attuativo per ristrutturazione urbanistica
- 5 - edificio esistente soggetto a categoria di intervento t2
- 6 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (SE max 9.000 mq - altezza max 20 ml)
- 7a - parcheggio a raso lungo via Milanesi
- 7b - parcheggio a raso in testata a via Strozzi
- 8 - parcheggio alberato (pavimentazione permeabile o semipermeabile)
- 9 - spazio verde privato con sistemazioni vegetali di ambientazione e sedime indicativo di spazio coperto, privo di tamponamenti, per manifestazioni all'aperto. Nuova viabilita' di servizio all'insediamento.
- 10 - servizi per l'istruzione di base (s1) servizi per l'istruzione superiore (s5) Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 900 mq
- 11 - edificio di matrice storica e pertinenza (Scheda n. 807 BSA)
- 12 - verde di ambientazione di margine
- 13 - verde di uso pubblico per attivita' sportiva
- 14 - area con piantumazione a mitigazione/schermatura
- 15 - adeguamento viabilita' esistente
- 16 - adeguamento via Fiorentina
- 17 - giardino pubblico

- Viabilita' esistente
- Parcheggi privati interrati multipiano
- Aggiornamento speditivo CTR



Schema di riferimento: sezione A-A



Schema di riferimento: sezione B-B

139 bis – Parco scientifico e tecnologico (ID05.05).

1. Il Progetto si configura come Variante alla previsione PV05.01 apportando migliorie in termini di distribuzione delle aree, fruibilità carrabile e pedonale, dotazione degli standard. La zona di interesse è quella del polo scientifico-tecnologico ubicato in Siena e ricompreso tra via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano; nel vigente PO la zona ha destinazione **Direzionale e di servizio (e0)**.

All'interno dell'area ricade l'immobile Villa Gori, già Park Hotel, censito come bene storico architettonico e come tale oggetto di specifica schedatura (Scheda n. 807 Villa Gori).

2. Dimensionamento:

Area di intervento (ST):	155.270 mq
Superficie edificabile (SE) massima nuova edificazione:	32.800 mq
Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento:	900 mq
Altezza massima	20/24 ml
Distanze tra edifici:	10 ml *

* in alternativa si possono realizzare edifici in continuità nelle aree individuate ai numeri (1) e (2) e (4), anche a cavallo tra le aree.

3. Opere ed attrezzature pubbliche richieste per l'intervento:

- Miglioramento della viabilità con la realizzazione di svincoli fra viale Achille Sclavo e via Fiorentina e fra via Fiorentina e via Celso Cittadini / via Quinto Settano, individuati con il numero 16.
- realizzazione dell'ampliamento della sede stradale, verso valle, del tratto della strada di Marciano compreso tra il Park Hotel e la Scuola dell'Infanzia – IC Tozzi con adeguamento dell'incrocio in prossimità del complesso scolastico, individuata con il numero 15;
- realizzazione di un parcheggio a raso, privato ad uso pubblico, lungo via Gaetano Milanese individuato con il numero 7a;
- realizzazione e cessione di un parcheggio a raso, pubblico, attestato su via Piero Strozzi individuato con il numero 7b;
- Realizzazione di un'area verde attrezzata e rifacimento del marciapiede lungo strada del Petriccio e Belriguardo individuata con il numero 17.
- Dette opere e attrezzature pubbliche dovranno essere progettate e realizzate, a cura del proponente, nell'ordine prioritario che segue:
 - n. 16
 - 7a e 15 contestuali
 - 7b
 - 17
- Il rilascio del Permesso di Costruire del primo dei seguenti edifici da realizzare fra i nn. 1, 2, 3 e 6, è subordinato alla predisposizione e presentazione del progetto esecutivo, a cura del proponente e da concordare con gli uffici del Comune, per la realizzazione dell'opera pubblica n. 16.
- Il rilascio del Permesso di Costruire del secondo dei seguenti edifici da realizzare fra i nn. 1, 2, 3 e 6, è subordinato alla predisposizione e presentazione del progetto esecutivo, a cura del proponente e da concordare con gli uffici del Comune, per la realizzazione delle opere pubbliche n. 7a e n. 15.
- Il rilascio del Permesso di Costruire del terzo dei seguenti edifici da realizzare fra i nn. 1, 2, 3 e 6, è subordinato alla predisposizione e presentazione del progetto esecutivo, a cura del proponente e da concordare con gli uffici del Comune, per la realizzazione dell'opera pubblica n. 7b.
- Il rilascio del Permesso di Costruire del quarto dei seguenti edifici da realizzare fra i nn. 1, 2, 3 e 6, è subordinato alla predisposizione e presentazione del progetto esecutivo, a cura del proponente e da concordare con gli uffici del Comune, per la realizzazione dell'opera pubblica n. 17.

Le opere ed attrezzature pubbliche sopra elencate potranno comunque essere progettate e realizzate dall'Amministrazione comunale qualora mutate esigenze relative alla programmazione del quadro delle opere pubbliche rendessero necessarie la loro esecuzione in tempi diversi da quelli del proponente.

4. Dotazione di parcheggi: all'interno della proprietà il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a raso alberato nell'area individuata con il numero (8), servito da viabilità interna di nuova realizzazione, e di 3 parcheggi interrati (max 3 piani) realizzabili nelle aree individuate in via indicativa con i perimetri "tratto-2punti" di colore bordeaux.

5. Modalità di attuazione degli interventi:

- area individuata con il numero (1). Intervento edilizio diretto convenzionato - Nuova Edificazione fino a 11.800 mq di SE, Hmax 24 m.

Regime di gestione del patrimonio edilizio esistente: **Intervento edilizio diretto** - Categoria di intervento t6 con possibilità di realizzare interventi di sostituzione edilizia di edifici direzionali e di servizio, con incremento della SE fino ad un massimo del 35% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 24 ml (compreso il piano tecnologico).

La convenzione dovrà essere corredata da specifico atto fidejussorio a garanzia della realizzazione di una delle opere e attrezzature pubbliche di cui al punto 3, seguendo l'ordine prioritario indicato.

- aree individuate con i numeri (2), (3) e (6). Regime di nuova edificazione in lotti delimitati: **Intervento edilizio diretto convenzionato**;

(2) – Nuova Edificazione fino a 7.000 mq di SE, Hmax 24 ml

(3) – Nuova Edificazione fino a 5.000 mq di SE, Hmax 24 ml

(6) – Nuova Edificazione fino a 9.000 mq di SE, Hmax 20 ml

Per ogni nuova edificazione la convenzione dovrà essere corredata da specifico atto fidejussorio a garanzia della realizzazione di una delle opere e attrezzature pubbliche di cui al punto 3, seguendo l'ordine prioritario indicato.

- area individuata con il numero (4). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a categoria di intervento t6 con ampliamento fino al 35% ed Hmax 24 ml compreso il piano tecnologico: **Intervento diretto**. Per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ampliamenti eccedenti il 35% della SE originale: **Piano Attuativo**.

- area individuata con il numero (9). All'interno del verde privato è previsto **intervento diretto** per la realizzazione di una tensostruttura aperta con superficie coperta max 650 mq, come individuata in via indicativa con perimetro tratteggiato viola. E' altresì consentita la realizzazione di viabilità carrabile di collegamento fra la viabilità esistente e le aree a parcheggio.

- area individuata con il numero (10). Regime di nuova edificazione per nuovo edificio scuola di infanzia: **Intervento edilizio diretto convenzionato** - Nuova Edificazione fino a 900 mq di SE, Hmax pari all'edificio scolastico esistente.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a categoria di intervento t6: **Intervento diretto**.

- area individuata con il numero (5). Regime di gestione del patrimonio edilizio esistente afferente alla casa di Achille Sclavo: **intervento edilizio diretto categoria di intervento t2**;

- area individuata con il numero (11). Regime di gestione del patrimonio edilizio esistente afferente Villa Gori, ex Park Hotel, secondo l'individuazione degli immobili e delle categorie di intervento definite nella Scheda n. 807:

- edificio principale: **intervento edilizio diretto categoria di intervento t1**;
- per tutti gli altri immobili della Scheda, non significativi per identità storica, culturale, ambientale: **intervento edilizio diretto categoria di intervento t4**;

6. Vincoli e tutele:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (DM 14/05/1956 – GU 129/1956)

7. Disposizioni specifiche:

L'area oggetto di intervento è prossima al tracciato di uno dei "bottini". A tal riguardo, nella realizzazione degli

interventi si dovrà individuare con specifiche indagini la precisa posizione del tracciato, finalizzate ad evitare interferenze con gli stessi. Qualora fosse accertata l'interferenza tra tracciato dei "bottini" e interventi, dovranno essere presi accordi con il settore edilizia al fine di superare le problematiche del caso.

- Reti tecnologiche: dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria esistente in relazione al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravi sulla rete di scolo delle acque esistenti. I parcheggi dovranno essere preferibilmente permeabili o semipermeabili. Si prescrive che le aree carrabili siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui previo recapito nel corpo idrico ricettore. L'illuminazione esterna dovrà prevedere eventuali dispositivi di accensione automatici per il risparmio energetico e rispettare i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna. Del.GR n. 815/2014).
- Mobilità e spazi aperti: nella sistemazione del tratto della strada di Marciano dovrà essere garantita la minima alterazione dello stato attuale dei luoghi, limitandosi alla modifica della scarpata strettamente indispensabile a conseguire il richiesto adeguamento della sede carrabile. Per quanto concerne la mobilità interna carrabile e pedonale e gli spazi aperti privati, le sistemazioni dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale.
- Nelle sistemazioni degli spazi esterni dell'area a verde privato, individuata con il numero **(9)**, dovranno essere privilegiati materiali naturali e permeabili; per l'illuminazione esterna dovranno essere adottati sistemi in grado di ridurre al minimo l'inquinamento luminoso e contenere i consumi energetici.
- Parcheggi: laddove ricadenti in area verde privato individuata con il numero **(9)**, per la finitura dei parcheggi a raso e dei parcheggi interrati dovrà essere fatto ricorso all'utilizzo di tecnologie naturali, in modo da non alterare i canoni di permeabilità dell'area; dovranno essere ombreggiati tramite impianti arborei lineari come rappresentati in modo indicativo nella Scheda, con piantumazioni di specie vegetali autoctone con alberi di alto fusto.
- Qualità edilizia: gli interventi edilizi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche connesse al risparmio energetico, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecniche e soluzioni dell'architettura sostenibile. Per i nuovi edifici e manufatti dovranno essere utilizzate tipologie edilizie prevalentemente corrispondenti ad edifici con volumetria semplice (pur assecondando le caratteristiche e l'andamento del versante collinare) e copertura piana o a falda inclinata (inclinazione max 30%), privilegiando materiali contemporanei quali rame e lamiera preverniciata, e garantendo coerenza con l'edificato esistente. Sono comunque ammesse soluzioni differenti qualora si dimostrino migliorative ai fini dell'integrazione ambientale. Tecnologie, materiali e colori dovranno essere per quanto possibile omogenei e dovranno essere orientati a un corretto inserimento nel contesto. La scelta di tipologie costruttive e materiali, oltre a garantire la migliore qualità possibile degli interventi, anche attraverso prodotti ad alto contenuto tecnologico, dovrà facilitare il rinnovamento nel tempo delle strutture edificate, in modo da evitare future situazioni di invecchiamento e di degrado e da favorire l'interazione tra la funzionalità degli spazi e l'attività di ricerca che costituisce la vocazione dell'area. In ogni caso è sempre consentita l'installazione di pannelli solari sia in copertura che a terra, previa verifica di compatibilità paesaggistica. Gli edifici dovranno avere accesso ottimale alla radiazione solare, con schermature rispetto ai venti prevalenti invernali e per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva; le soluzioni architettoniche favoriranno tramite ventilazione naturale, ombreggiamenti e caratteristiche delle aperture la climatizzazione estiva in modo naturale, utilizzando al massimo al contempo le radiazioni solari nel periodo invernale per ridurre la dispersione termica.
- Qualità paesaggistica: dovranno essere correttamente definiti i materiali e le finiture al fine di creare un inserimento paesaggistico adeguato al contesto. Ai margini ed all'interno dell'insediamento produttivo-tecnologico dovranno essere predisposte adeguate fasce alberate di mitigazione e compensazione; in particolare dovranno essere realizzati impianti arborei lineari come rappresentati in modo indicativo nella Scheda, con piantumazioni di specie vegetali autoctone con alberi di alto fusto, e dovranno essere realizzate "aree verdi filtro" come indicate con il numero **(14)**.

Aggiornamento della Scheda n. 807 – Villa Gori

Come è possibile osservare mediante l'estratto sotto riportato, all'interno della Scheda n. 807 – Villa Gori è citata l'Area di Trasformazione Integrata 1 (il Parco scientifico e tecnologico), individuata dal Piano Operativo con l'identificativo PV05.01; con la proposta di Variante tale riferimento deve essere ricondotto all'intervento ID05.05.

Con la proposta di variante è inoltre richiesto, per gli edifici contrassegnati con il n. 3, 4, 5, di modificare la disciplina di intervento individuata nel vigente PO – di tipo 3 (t3) – riconoscendo per gli stessi la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), di cui all'art. 31 delle NTA:

Art. 30 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 29, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina di intervento t3, previa relazione storico-critica, che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare:

- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
- modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
- modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci;
- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 35.

2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 29 per la disciplina di intervento t2, consente:

- a. a. l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- b. b. la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- c. c. laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
- d. d. la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.

3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione

residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

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, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
- 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;
- f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale 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 fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 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:

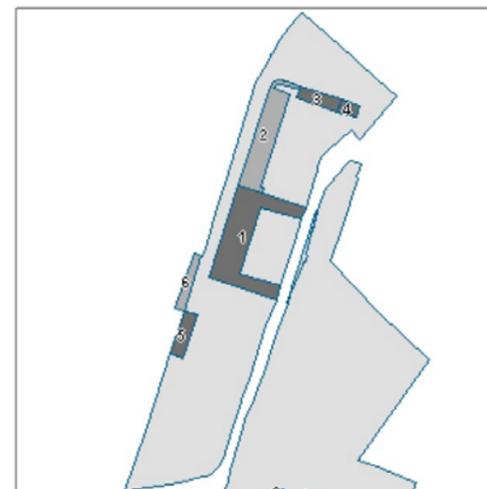
- a. autorimesse pertinenziali;
- b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
- c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., 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 3.

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.

PO vigente



Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

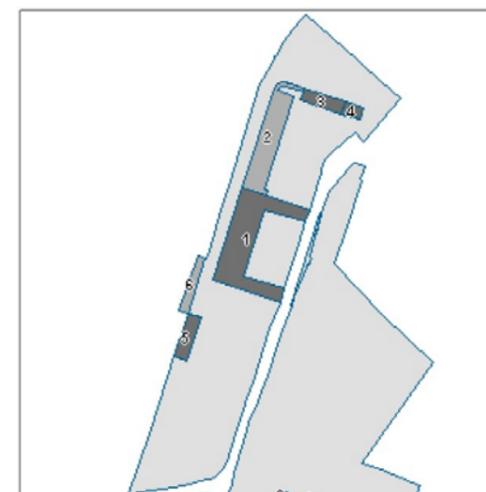
Edificio: 3 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 4 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 5 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 6 disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

PO modificato con Variante



Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

Edificio: 3 disciplina di intervento di ~~tipo 3 (t3)~~ tipo 4 (t4)

Edificio: 4 disciplina di intervento di ~~tipo 3 (t3)~~ tipo 4 (t4)

Edificio: 5 disciplina di intervento di ~~tipo 3 (t3)~~ tipo 4 (t4)

Edificio: 6 disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

Scheda n. 807 - VILLA GORI

STRADA DI MARCIANO, 20.

Valore del resede: eccezionale

L'area è compresa nell'Area di Trasformazione Integrata 1 (il Parco scientifico e tecnologico), individuata dal Piano Operativo con l'identificativo PV05.01

Scheda n. 807 - VILLA GORI

STRADA DI MARCIANO, 20.

Valore del resede: eccezionale

L'area è compresa nell'Area di Trasformazione Integrata 1 (~~il Parco scientifico e tecnologico~~), individuata dal Piano Operativo con l'identificativo ~~PV05.01~~ ID05.05

Art. 14 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sotto-articolazioni della categoria direzionale e di servizio, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:

- e0 · laboratori di ricerca **farmaceutica** con i relativi **spazi di produzione**, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, incubatori d'impresa;
- e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionali; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- e2 · servizi di assistenza (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici); rientrano nelle attività direzionali e di servizio anche le cliniche veterinarie e simili;
- e3 · servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (laddove si forniscono anche servizi professionali), centri benessere, ecc.;
- e4 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- e5 · autorimesse e parcheggi privati a raso, con attività di affitto di posti auto e simili;
- e6 · autorimesse e parcheggi privati in struttura, con attività di affitto di posti auto e simili.

3. La destinazione d'uso direzionale e di servizio comprende inoltre gli "Spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico - s" riportati al successivo art. 15.

Art. 116 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune di Siena.

2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:

- non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
- vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata nei successivi Titoli X e XI.

3. Le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti convenzionati e no in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O. ed individuati dalla sigla PV, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati.

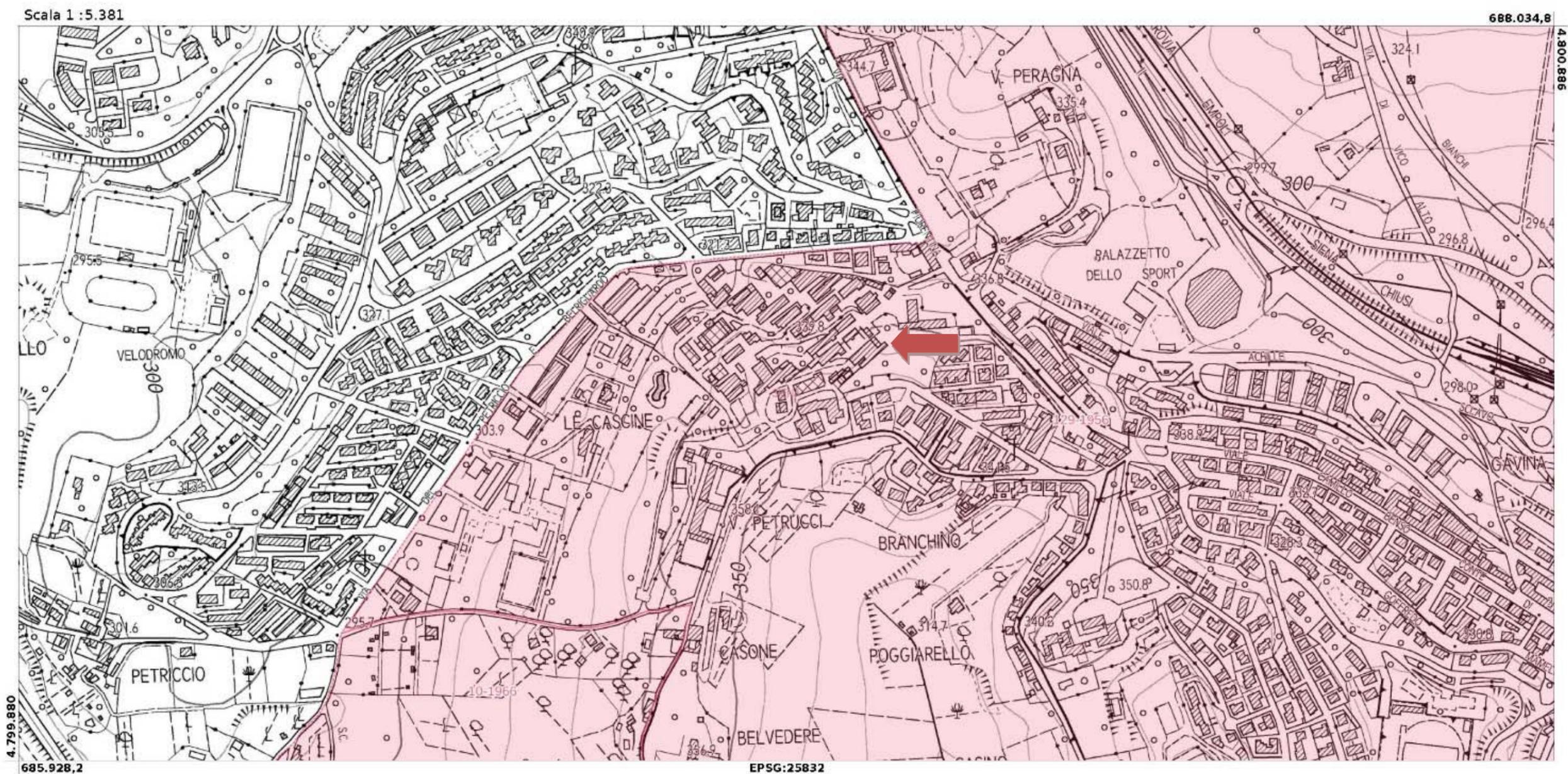
- PV02.01 via Bixio, intervento AR65 del Regolamento Urbanistico;
- PV02.02 via Vittorio Emanuele II, Cinema Impero, intervento TU5 del Regolamento Urbanistico;
- PV04.01, Strada Massetana Romana est, intervento TU30 del Regolamento Urbanistico;
- ~~PV05.01 via Fiorentina, via di Petriccio e Belriguardo, via G. Milanese, strada di Marciano, Piano Complesso di Intervento Parco scientifico e tecnologico, intervento ATI1 del Regolamento Urbanistico;~~
- PV05.02, strada di Pescaia, intervento AR58 del Regolamento Urbanistico;
- PV07.01, viale M. Bracci, via G. Pietri, intervento ATI3-3 del Regolamento Urbanistico;
- PV07.02, via del Paradiso, intervento AR45 del Regolamento Urbanistico;
- PV07.03, viale M. Bracci, via A. Fantastici, via G. Partini, strada di Malizia ("Quartiere ecologico di Malizia"), intervento ATI3-1 del Regolamento Urbanistico;
- PV07.04, via A. Fantastici, viale M. Bracci, intervento ATI3-2 del Regolamento Urbanistico;
- PV09.01, Piano Attuativo Il Poderuccio, intervento ATI7-3 del Regolamento Urbanistico.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, art. 136, D.lgs 42/2004

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. 14/05/1956, G.U. 129 del 1956.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

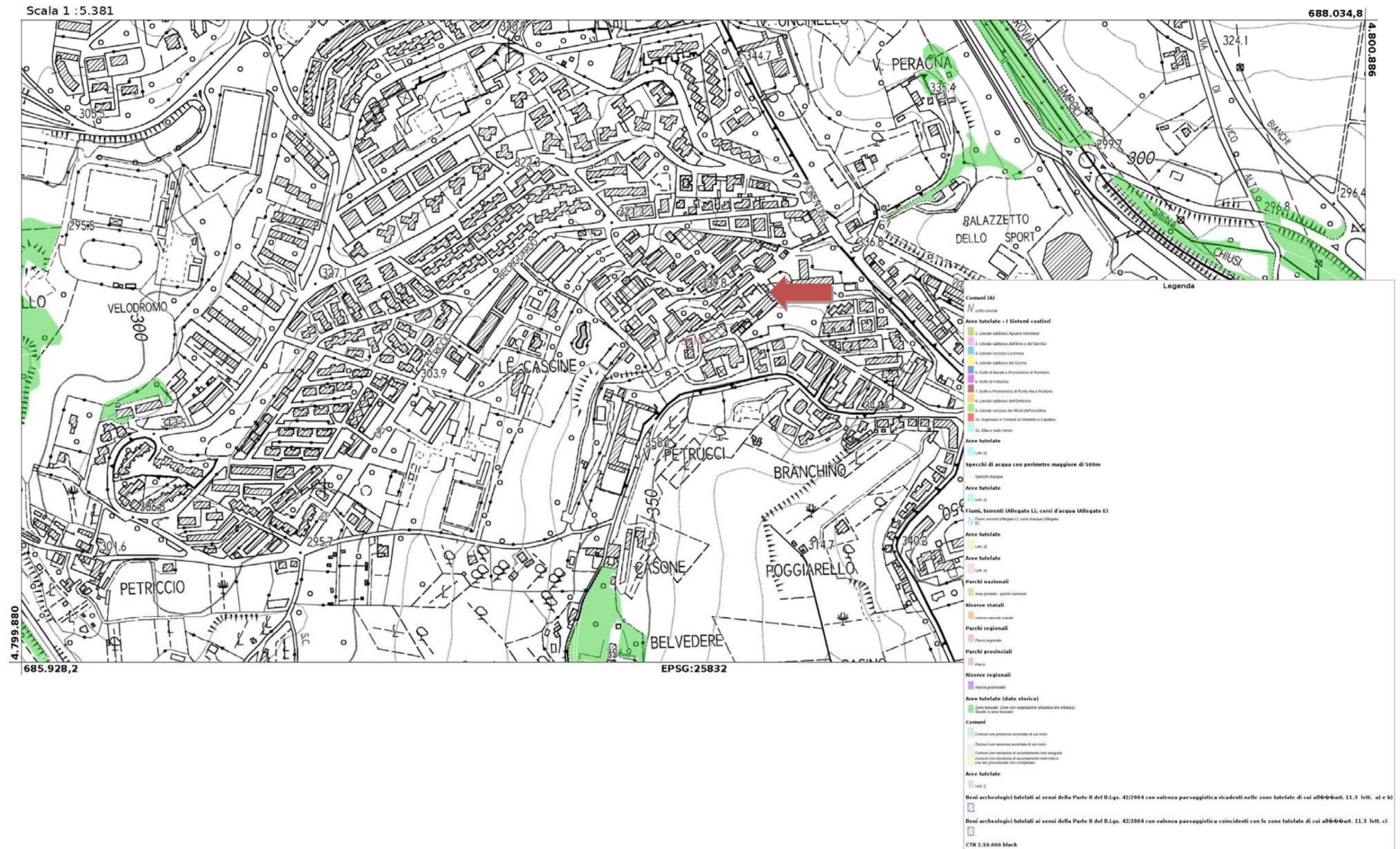


Aree tutelate per legge, art. 142, D.lgs 42/2004

L'area interessata dalla variante in oggetto non è ricompresa fra le aree tutelate per legge, di cui all'art.142del D.lgs. 42/2004,.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Vincolo idrogeologico

L'area interessata dalla variante in oggetto non è assoggettata a vincolo idrogeologico.



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico

