



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**Direzione Urbanistica e sostenibilità**  
*Settore VAS e VInCA*

**Al Comune di Siena**  
**All'Autorità Competente per la VAS**

e p.c. **REGIONE TOSCANA**  
Al Settore Sistema Informativo e Pianificazione  
Territorio  
Arch. Marco Carletti  
  
Al Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione Paesaggio  
Arch. Domenico Bartolo Scarscia

**Oggetto:** Art. 22 LR 10/2010 - Variante semplificata al PO “*per modifiche art. 140 Piano Attuativo in Viale A. Sclavo*” - Comune di Siena. **Contributo ai sensi dell’art. 33 co 2 della LR 10/2010**

In risposta alle note pervenute via PEC dal comune di Siena (n. prot. Reg. 0523177 del 03/07/2025 e n. prot. Reg. 0540789 del 08/07/2025) con cui è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità della Variante in oggetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell’art. 6, co. 3 e 3-bis, D.lgs 152/2016 e dell’art.22 della L.R. 10/2010 e s.m.i., in qualità di soggetto con competenze ambientali, si fornisce il seguente contributo all'Autorità Competente per la VAS.

### **Premessa**

In riferimento alla pianificazione urbanistica vigente si prende atto che il Comune di Siena è dotato di:  
- Piano Strutturale (PS), aggiornato con variante urbanistica approvata con Delibera di C.C. n. 216 del 25/11/2021;  
- Piano Operativo (PO), approvato con Delibera di C.C. n. 216 del 25/11/2021.

### **1. Obiettivi della Variante**

La Variante concerne la modifica dell’art. 140 delle NTA del PO, al fine di dare concreta attuazione al PA PA06.01 che prevede la riqualificazione e il potenziamento degli impianti sportivi, la realizzazione di uno studentato e attività direzionali e di servizio connesse.

In particolare la norma vigente disciplina la realizzazione di un PA che interessa una ST di 77.105 mq e prevede una SE di:

- 8.000 mq a destinazione direzionale e di servizio (studentato),
- 1.000 mq a destinazione direzionale e di servizio (palestre e centri per il fitness),
- 2.100 mq per la realizzazione di una nuova palestra a completamento delle strutture sportive esistenti.

E’ prevista inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico con funzione di parcheggio scambiatore, verde pubblico ed alcuni interventi sulla viabilità.



La Variante prevede in estrema sintesi la modifica dell'art. 140 attraverso:

- la suddivisione dell'intervento in più comparti così articolati:

A impianti sportivi, dove è prevista la realizzazione di un nuovo impianto sportivo coperto al posto della palestra, con incremento della SE che da 2.100 mq passa a 5.000 mq; da attuarsi con PA;

B parcheggio pubblico dove viene ammesso anche l'uso pubblico del parcheggio stesso, da attuarsi con intervento diretto;

C direzionale e di servizio dove è prevista la realizzazione dello studentato e servizi connessi per una SE di 8.000 mq, da attuarsi con intervento diretto convenzionato

## 2. Verifiche di coerenza esterna

Il DP riporta la valutazione di coerenza rispetto al PIT-PPR, al PTC della provincia di Siena e al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

## 3. Quadro conoscitivo ambientale e valutazione degli effetti

**3.1** Il DP descrive le componenti ambientali (*Paesaggio, Acqua, Suolo e sottosuolo, Aria, Ecosistema e Biodiversità*) interessate dalla Variante. Il documento valutativo non rileva criticità ambientali in atto nel territorio considerato, ad esclusione di quanto evidenziato rispetto alla qualità delle acque superficiali (stato chimico dei corsi d'acqua definito "*mediamente scarso-sufficiente*" - banca dati ARPAT periodo di riferimento anni 2013-2023). Il QC ambientale descritto nel DP tuttavia non tiene conto delle capacità di carico del territorio in relazione al carico antropico previsto. Non sono stati definiti di margini di risorsa idropotabile e depurativa rispetto ai quali definire soglie di sostenibilità degli interventi proposti.

**3.2** Al paragrafo 12 il DP riporta una verifica preliminare di tipo qualitativo dei potenziali impatti ambientali. Non sono evidenziati effetti significativi negativi sulle componenti ambientali esaminate, sono tuttavia definite alcune misure di mitigazione sotto forma di suggerimenti alla progettazione.

### Contributo

Preso atto dei contenuti del Documento Preliminare (DP) trasmesso, si riportano di seguito le seguenti osservazioni.

**a)** La Variante determina un incremento delle quantità di nuova edificazione (NE) rispetto al PO vigente, in relazione a tale incremento il DP non fornisce una valutazione quantitativa dei potenziali effetti sulle componenti ambientali interessate, tale carenza è correlata anche alla mancanza di un QC ambientale che rappresenti lo stato delle risorse ambientali interessate e la definizione delle capacità di carico del territorio, si ritiene pertanto, ai fini del raggiungimento degli obiettivi dello sviluppo sostenibile, che il progetto urbanistico dell'area in esame debba essere improntato verso maggiori requisiti di qualità insediativa, **a tal fine si evidenziano i seguenti aspetti che dovranno essere oggetto di approfondimento ed eventualmente di integrazione della proposta di Variante prima della sua adozione:**

**b)** In un ottica di tutela dei corpi idrici, per quanto riguarda le acque di scarico e le fognature, **appare prioritario subordinare l'intervento alla preventiva verifica della disponibilità depurativa. Il sistema di smaltimento dovrà prevedere la separazione tra le acque meteoriche e di fognatura.**



Si rileva la necessità inoltre di prevedere opere di mitigazione per il risparmio idrico, attuando tali misure in conformità a quanto disciplinato all'art.11 "*Criteri per la costituzione di riserve idriche*" del Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R<sup>1</sup> che detta indirizzi alla pianificazione comunale in materia di risparmio e riutilizzo di risorsa idrica, si richiamano in particolare i contenuti dei commi 1, 2, 3 e 4 dell'art.11 sopra citato.

c) Si rileva la necessità che le misure di mitigazione previste dal DP in forma di suggerimenti/orientamenti per la successiva fase di progettazione siano inserite in forma di prescrizioni all'interno dell'art. 140 della disciplina del PO questo al fine di rendere efficaci il procedimento valutativo svolto.

d) Considerato che il D.Lgs 48/2020, a partire dal 01/01/2021, prescrive che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come NZEB, Nearly Zero-Energy Buildings, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo, si ritiene che la soluzione proposta debba essere approfondita ed integrata prendendo a riferimento i criteri della progettazione secondo le linee guida per l'edilizia sostenibile. A tal fine possono essere consultate le "*Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito*" (in particolare gli allegati A e B) approvate con D.G.R. n. 1330 del 19/12/2016, che individuano i criteri per una progettazione sostenibile, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della LR 65/2014<sup>2</sup>.

e) In merito alla valutazione degli effetti in fase di cantiere, considerata la vocazione prevalentemente urbana del contesto e la presenza di un edificato residenziale prossimo all'area di Variante, valutata la portata significativa degli interventi di demolizione, si ritiene necessario predisporre un accurato Programma delle Demolizioni, che tenga conto, in particolare, dei recettori sensibili interessati dagli effetti di maggior criticità connessi alla produzione di polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico e alle adeguate misure necessarie per il loro abbattimento.

Tale programma, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, dovrà contenere:

- una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;
- la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;
- adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio.

A tal fine si richiamano le seguenti linee guida per la sostenibilità che il proponente dovrà prendere a riferimento nel prosieguo dell'iter di progettazione e realizzazione degli interventi:

<sup>1</sup> Consultabile al seguente link:

<https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:regolamento.giunta:2008-05-26;29/R&pr=idx,0;artic,1;articparziale,0>

<sup>2</sup> Le linee di indirizzo sono consultabili al link:

<https://www301.regione.toscana.it/bancadati/atti/DettaglioAttiG.xml?codprat=2016DG00000001560>



- documento ISPRA DOC. n. 89/16-CF Maggio 2016 “*Criteri e indirizzi condivisi per il recupero dei rifiuti inerti e Allegati*”<sup>3</sup>, in relazione agli interventi di gestione delle demolizioni e dei rifiuti inerti da costruzione;
- “*Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale*” di ARPAT, Firenze 2018<sup>4</sup>.

**f) Si ritiene altresì di formulare le seguenti raccomandazioni di cui tener conto nel provvedimento di verifica di VAS:**

- per le aree di viabilità e parcheggio, di tutta la superficie territoriale interessata, ferme restando le necessarie misure eventualmente da adottare per la protezione e tutela del corpo idrico sotterraneo, si raccomanda fortemente l'utilizzo di materiali permeabili quali ad esempio la terra stabilizzata o altri materiali drenanti al fine di mantenere la permeabilità del suolo contribuendo più in generale alla sostenibilità dell'intervento nel suo complesso;
  - in merito alle alberature o comunque alle mitigazioni a verde si raccomanda di prevedere l'utilizzo di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici ai fini della mitigazione degli effetti sulla qualità dell'aria. A tal fine può essere fatto riferimento al documento “*Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono*” che costituisce l'All.1 del Piano regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA);
  - relativamente alla scelta dei materiali da costruzione si raccomanda di privilegiare quelli che possono essere facilmente smantellati e riutilizzati o riciclati al termine dell'uso (ad esempio l'uso del legno per le strutture portanti, materiale adatto anche per le particolari caratteristiche dell'area ad elevata pericolosità sismica) al fine di ridurre la problematica dei rifiuti solidi, il consumo energetico della manifattura e l'uso delle risorse naturali;
  - per la definizione di ulteriori misure di mitigazione si rimanda ai contenuti del DM 23/06/2022 “*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi* (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183)” (CAM) all'Allegato al medesimo DM e modificazioni di cui al successivo DM 5/08/2024 (Pubblicato Gazz. Uff. 22 agosto 2024, n. 196), con riferimento ai criteri ambientali minimi rilevanti per il procedimento in oggetto di cui ai punti:
- 2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale;
- 2.3.3 Riduzione dell'effetto “*isola di calore estiva*” e dell'inquinamento atmosferico lettera e.) che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (*Solar Reflectance Index*, indice di riflessione solare) di almeno 29;
- 2.3.4 Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

**g) Inoltre si fa presente che il documento valutativo contiene alcuni refusi, in particolare:**

<sup>3</sup> <https://www.google.com/search?client=firefox-b-e&q=ISPRA+DOC.+n.+89%2F16-CF+Maggio+2016+%E2%80%99Criteri+e+indirizzi+condivisi+per+il+recupero+dei+rifiuti+inerti+e+Allegati>

<sup>4</sup> <https://www.arp.at.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arp.at/linee-guida-per-la-gestione-dei-cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale>



- viene fatto riferimento alla previsione di un “*ampliamento di insediamenti produttivi artigianali esistenti all'interno del territorio urbanizzato*” che non è contemplato tra gli obiettivi della presente Variante;
- in relazione alla previsione del parcheggio pubblico o di uso pubblico il DP riporta il che “*il Comparto B è costituito dall'area del parcheggio scambiatore che dovrà essere ceduto*”, tuttavia nell'art. 140 modificato, riportato a pag. 12 del DP, il termine di parcheggio scambiatore e la cessione dello stesso vengono eliminati;
- il DP riporta che “*Le risultanze della valutazione ambientale di cui al paragrafo “VERIFICA PRELIMINARE DEI POTENZIALI IMPATTI AMBIENTALI” vengono riassunte nella tabella allegata*”, tale tabella non risulta presente nella documentazione trasmessa;
- il documento valutativo viene inoltre definito Rapporto Ambientale e non Documento preliminare (v. pag. 31 del DP).

Si chiede in merito di chiarire tali incongruenze/refusi.

### Conclusioni

Sulla base di quanto sopra evidenziato, **si ritiene che la Variante al PO in oggetto possa avere effetti significativi per le parti non adeguatamente valutate quindi si invita l'AC a prendere in considerazione le osservazioni e raccomandazioni (punti da a) a g)) sopra formulate ai fini dell'integrazione e perfezionamento degli atti normativi della Variante con la finalità di rendere efficace il percorso valutativo svolto.**

Si ricorda che tali approfondimenti possono essere richiesti quali chiarimenti e integrazioni nell'ambito della procedura prevista dall'art.22 c.4 della LR 10/2010 che recita testualmente: *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”.*

In ultimo preme sottolineare l'importanza del ruolo di verifica e monitoraggio che assume l'Amministrazione Comunale nelle successive fasi progettuali ai fini dell'attuazione delle specifiche mitigazioni e compensazioni ambientali connesse alla realizzazione degli interventi, così da avere consapevolezza dell'efficacia delle misure adottate e, eventualmente, la possibilità di individuare misure correttive.

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

Funzionario istruttore:

Arch. Paola Gatti, tel. 055 438 4310 e-mail: [paola.gatti@regione.toscana.it](mailto:paola.gatti@regione.toscana.it)

Responsabile del procedimento P.E.Q.:

Ing. Elena Poli, tel 055.4384371 e-mail: [elena.poli@regione.toscana.it](mailto:elena.poli@regione.toscana.it)

Il Responsabile *ad interim*



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**Direzione Urbanistica e sostenibilità**

*Settore VAS e VInCA*

Arch. Domenico Bartolo Scrascia

pg/ep