

# **COMUNE DI SIENA**

**Variante semplificata al Piano Operativo e contestuale  
Variante di aggiornamento al Piano Strutturale per  
progetto di Restauro e nuova destinazione funzionale del  
Complesso di Santa Teresa in via San Quirico 36, Siena**

## **DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

**ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. 10/2010 e ss.mm. ii.**

*Novembre 2022*

---

*Documento a cura dello  
Studio De Vita & Schulze Architetti*

---

## INDICE

PREMESSA .....	4
1. DESCRIZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE PREVISTE .....	5
2. APPLICAZIONE DEL MODELLO DI CONTROLLO E VERIFICA .....	10
Sezione 1 - Ambito di applicazione della Variante .....	11
Sezione 2 - Caratteristiche delle aree e degli effetti .....	12
Sezione 3 - Valutazione di dettaglio .....	13
ESITO DELLA VERIFICA.....	17
ALLEGATO – Repertorio cartografico .....	18

---

## PREMESSA

La legge regionale 65/2014 prevede che l'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla LR 10/2010 e s.m.i. in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D. Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i. .

Come noto, la VAS si propone di verificare gli effetti delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Il campo di applicazione per l'effettuazione della VAS è definito all'art. 5 della LR 10/2010 e s.m.i. in cui sono anche definite le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi; il comma 3 dello stesso articolo indica nell'Autorità Competente l'organo preposto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nell'ambito della procedura definita all'articolo 22 (Procedura di Verifica di Assoggettabilità) nei casi di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi.

In questi casi la verifica di Assoggettabilità prevede che l'Autorità Proponente o Procedente predisponga un Documento Preliminare che illustri il piano o programma, che contenga i dati e le informazioni necessarie per la valutazione e l'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle azioni e agli obiettivi proposti, il tutto secondo le indicazioni di cui all'Allegato 1 della stessa legge regionale.

Tale documento viene trasmesso con modalità telematica all'Autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità o meno del piano o programma a VAS. Da questo momento ha inizio la procedura di VAS con preventiva verifica che si può concludere con esclusione o con assoggettamento alla procedura completa di valutazione ambientale.

Nel termine di dieci giorni dal ricevimento del documento l'Autorità Competente inizia le consultazioni inviando il documento ai soggetti individuati competenti in materia ambientale per acquisirne il parere nel termine massimo di trenta giorni.

Alla luce dei contributi pervenuti e sulla base degli elementi e criteri di cui al suddetto Allegato 1 la stessa Autorità Competente analizza e verifica gli impatti e gli effetti attesi sull'ambiente e definisce l'eventuale esclusione o la necessità della VAS.

Emette pertanto il provvedimento di verifica, se del caso con eventuali prescrizioni, entro novanta giorni, compreso anche i tempi di eventuali integrazioni o chiarimenti necessari, salvo termini inferiori definiti di comune accordo tra le parti.

La conclusione dell'iter di verifica è conseguente alla pubblicazione del provvedimento sui siti dell'Autorità Procedente o Competente.

La redazione del presente documento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante semplificata al Piano Operativo, elaborato secondo i criteri di cui all'Allegato 1 della LR 10/2010 e s.m.i., si articola dunque in due ambiti distinti:

- illustrazione delle caratteristiche delle trasformazioni previste;
- valutazione dei possibili effetti e indicazione delle relative misure di mitigazione.

---

## 1. DESCRIZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE PREVISTE

Il complesso di Santa Teresa (All. 1 – 2) è posto in Siena in via San Quirico n. 36, è di interesse storico-architettonico ed è oggi inutilizzato.

La proprietà è oggi dell'Istituto per la Gioventù Santa Teresa.

La proprietà è censita al catasto fabbricati del comune di Siena ed è così rappresentata: Foglio 133 particella 283 sub. 7 e particella 282 sub 12 categoria B/1 classe 4 consistenza 14886 mc; Foglio 133 particella 282 sub 13 categoria B/7 classe 3 consistenza mc 680 per la cappella; Foglio 133 particella 283 sub 8 particella 282 sub 18 categoria B/1 classe 4, consistenza 2.500 mc.

Il complesso immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani (terra, primo e secondo) fuori terra ed uno interrato. Alcune cantine sono infatti ubicate al piano interrato, mentre sul resto dei piani soprastanti sono dislocati numerosi vani che sono stati adibiti nel corso degli anni a sale condivise, convento, convitti e collegi. Il complesso è notificato ai sensi della legge 42 del 2004 (tutela degli edifici monumentali) e qualsiasi progettazione dovrà tenere conto del suo assetto attuale.

*Attuale destinazione d'uso*

Il Piano Operativo di Siena è stato approvato con DCC n. 216 del 25 novembre 2021 e pubblicato sul BURT in data 28/12/2021. Il PO vigente, all'art. 65 delle NTA, comma 2, n. 32 disciplina il complesso prevedendo che:

**"32 - Istituto Santa Teresa.** *Complesso articolato, generato dall'aggregazione di più fabbricati; a monte si sviluppa intorno ad un chiostro interno e si affaccia su via San Quirico, mentre a valle l'edificio prospetta su Pian dei Mantellini.*

- *destinazioni d'uso: Residenze (a1) per un massimo di 10 alloggi (Pian dei Mantellini), Residenze speciali (a2) (via San Quirico);*
- *tipo di intervento: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);*
- *strumento di attuazione: intervento edilizio diretto (con convenzione per il recupero a fini residenziali)"*

L'art. 27 delle NTA del PO, nel disciplinare l'intervento di tipo 1 prevede oggi che **"1 - Disciplina di intervento di tipo 1:**

- *edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;"*

L'art. 28 citato, nella versione approvata prevede che:

*"1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.*

*2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali - sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove*

---

*l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.*

*Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.*

*3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali - diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).*

*4. 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."*

Alla disciplina di cui al sopra citato art. 65 P.O. sono state presentate osservazioni da parte del rappresentante legale dell'Istituto per la gioventù Santa Teresa Lojudice con richiesta "di eliminare il limite dei posti letto realizzabili nell'istituto Santa Teresa (da anni in stato di abbandono), che aggrava ulteriormente i limiti all'utilizzo degli spazi interni (vincolo monumentale, norme specifiche di settore ...)"

In sede di controdeduzioni è stato espresso il seguente parere "Si ritiene accoglibile quanto proposto, fermo restando l'obbligo di convenzionamento per il recupero a fini residenziali".

#### ***Proposta di cambio di destinazione d'uso del complesso***

Il complesso di Santa Teresa a Siena, per sua conformazione planimetrica, posizione nella città, vedute dai piani alti, appare interessante per le possibilità che offre dal punto di vista dell'utilizzazione futura sia in chiave di spazi condivisi che per la sua continua e coerente funzione e disponibilità quale luogo legato all'ospitalità ed accoglienza.

I grandi vani posti al piano terra e la bella corte interna ad esedra possono rappresentare una occasione per accogliere i visitatori ma anche per ospitare un'area ristorante e bar di alto livello, spazi per convegni, eventi, incontri, concerti anche nella bella cappella esistente con i suoi arredi in legno che saranno da restaurare ed integrare con eleganti complementi di arredo. Non mancano a questo livello utilissimi spazi di servizio per stoccaggio, servizi igienici, spazi tecnici.

Ai piani superiori saranno ubicate le camere, ambienti per fruizione collettiva e spazi di servizio.

#### ***Funzioni diverse, complementari, compatibili con i luoghi, con il giorno e la notte***

Tutto il complesso potrà e dovrà essere restaurato seguendo criteri rigorosi di analisi, indagini diagnostiche, acquisizione di informazioni tali da definire un esaustivo percorso della conoscenza che sarà la base per ogni intervento e ridefinizione spaziale ed architettonica in generale.

Da qui discenderanno i restauri specialistici delle parti lapidee, dei decori, delle parti lignee e di tutto quanto costituisce il senso e l'anima del complesso di Santa Teresa.

#### ***Destinazioni d'uso del Complesso di Santa Teresa prevista dal vigente P.O.***

- Residenze (a1) per un massimo di 10 alloggi (Pian dei Mantellini), Residenze speciali (a2) (via San Quirico), **turistico-ricettiva (d) limitatamente alle sotto-articolazioni d1 e d2;**
- tipo di intervento: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);

- 
- strumento di attuazione: intervento edilizio diretto (con convenzione per il recupero a fini residenziali)".

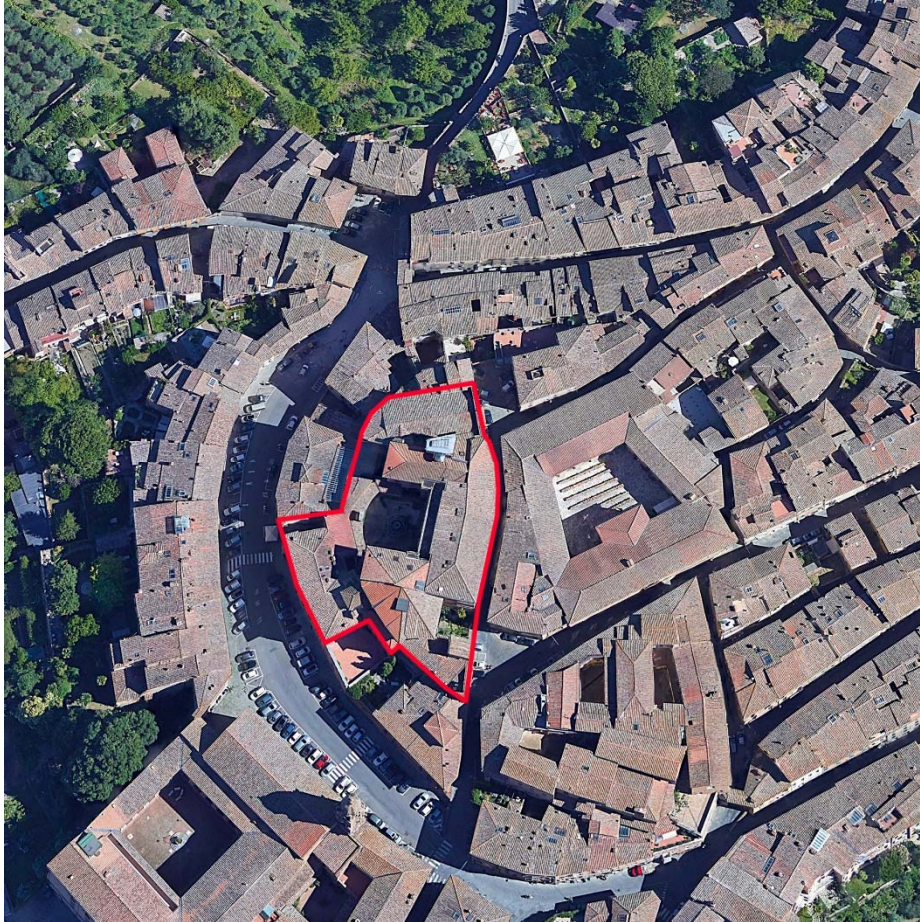


Figura 1: areale di intervento da Ortofoto, carta del 2020 (fonte: GEOscopio)

Figura 2: areale di intervento (fonte: estratto CTR, GEOscopio)

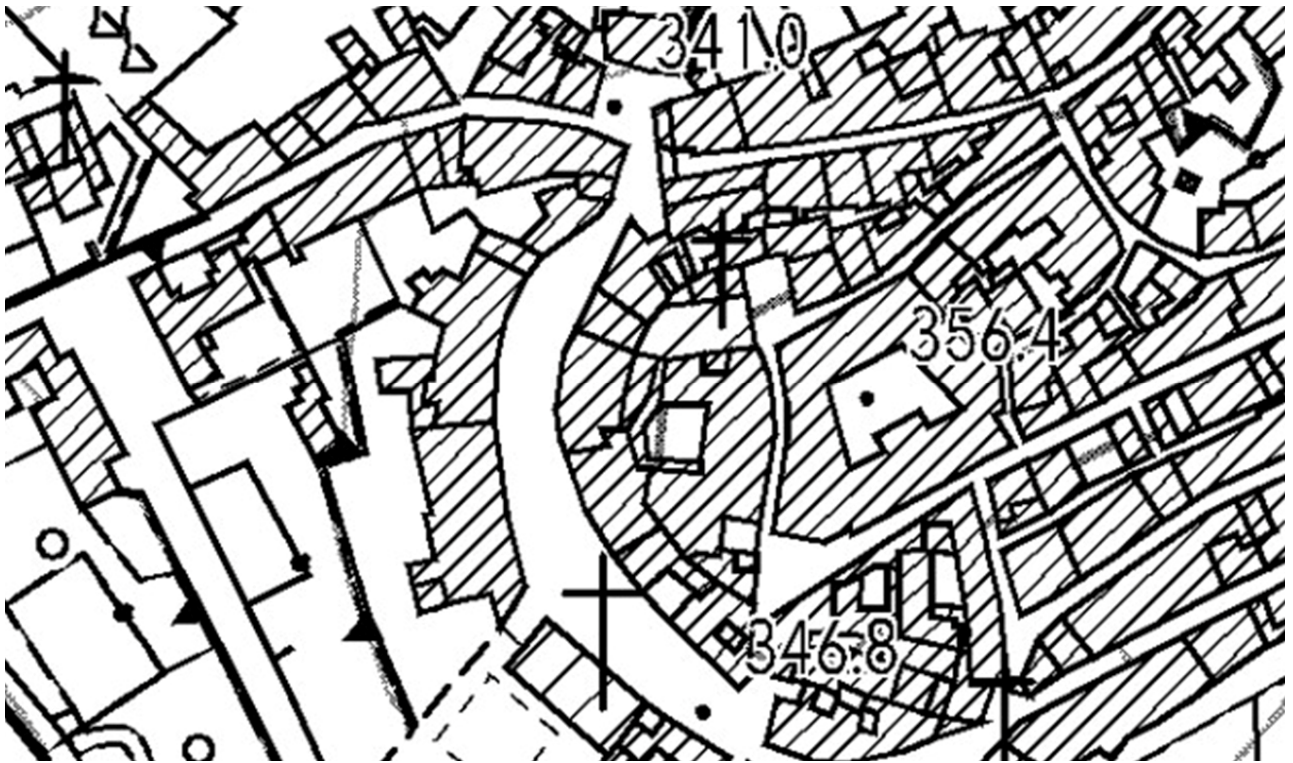


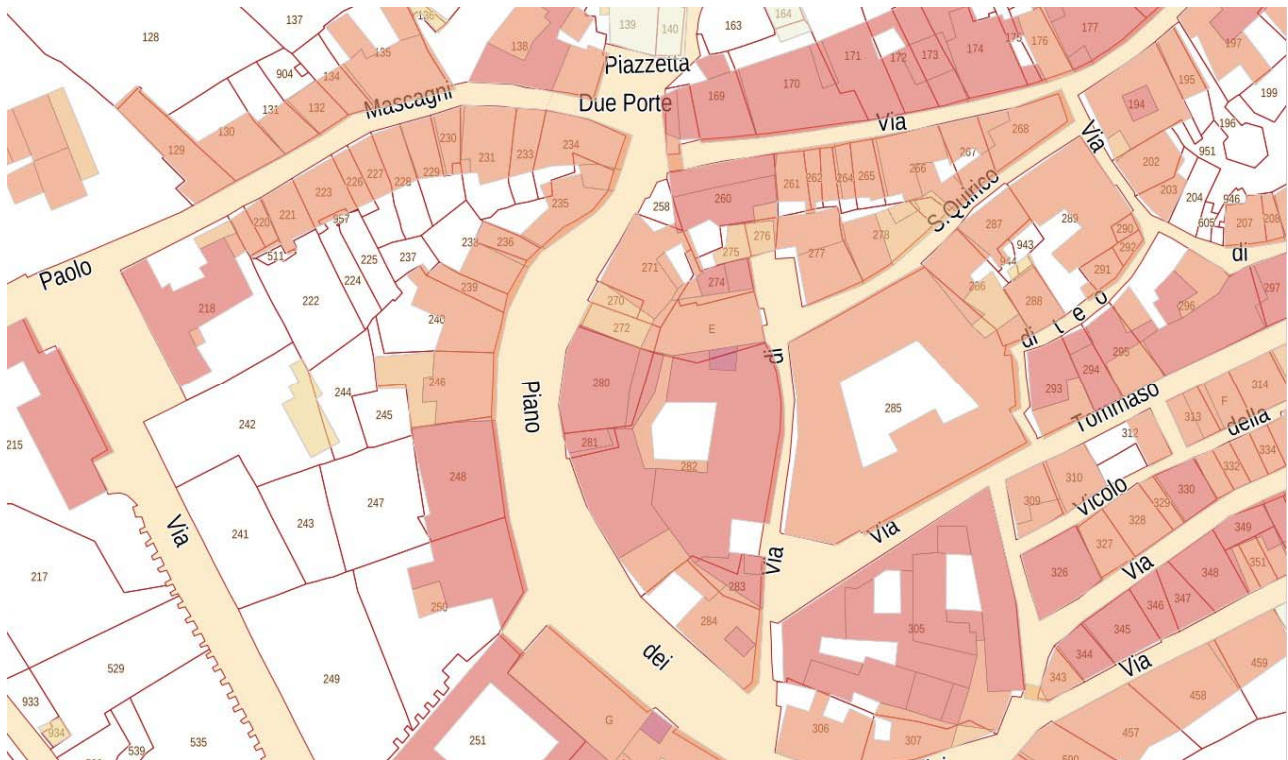


Figura 3: areale di intervento - Catasto e fabbricati (fonte: GEOscopio)



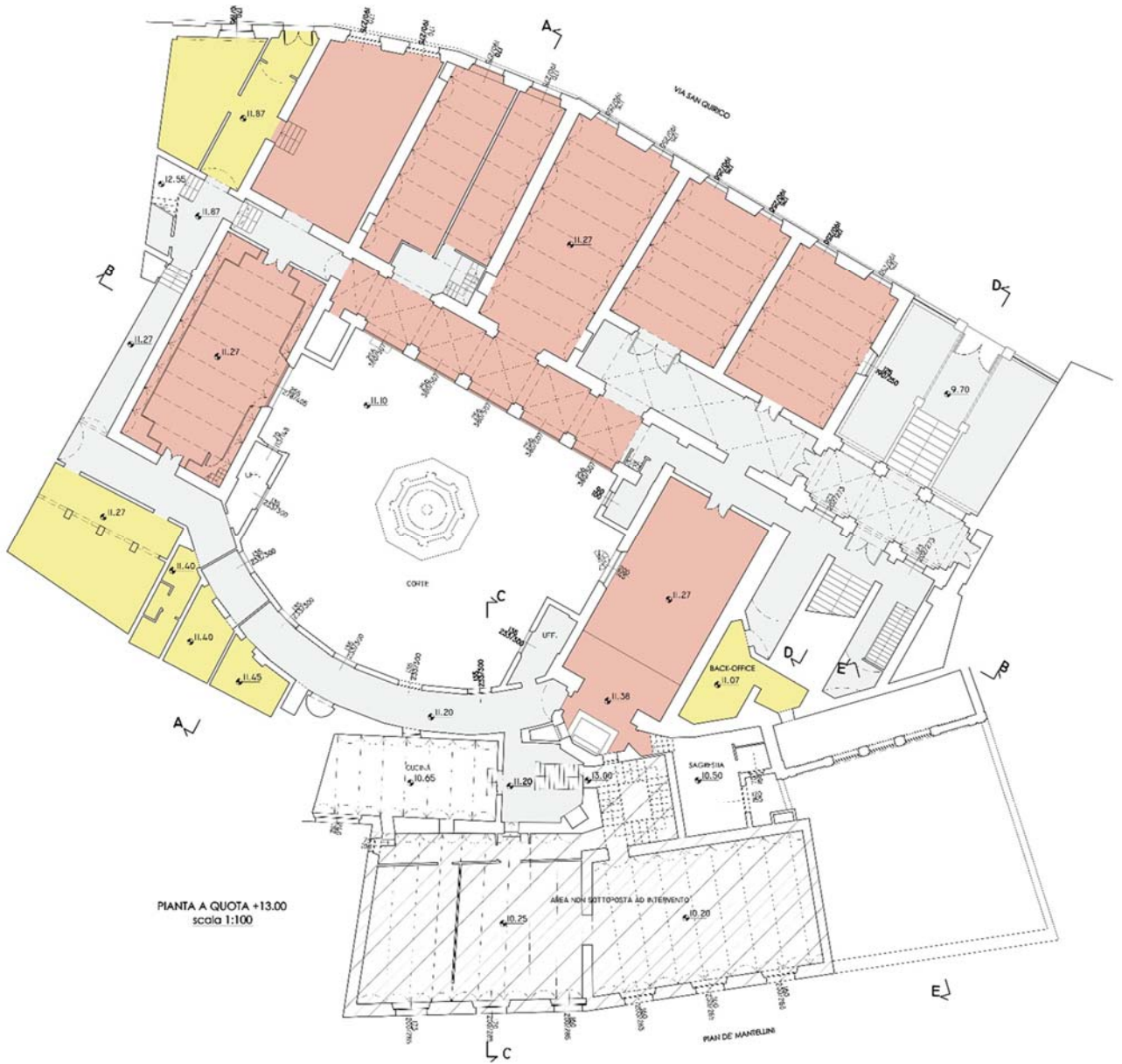
 fabbricati

Figura 4: areale di intervento – unità volumetriche e relative altezze (fonte: GEOscopio)



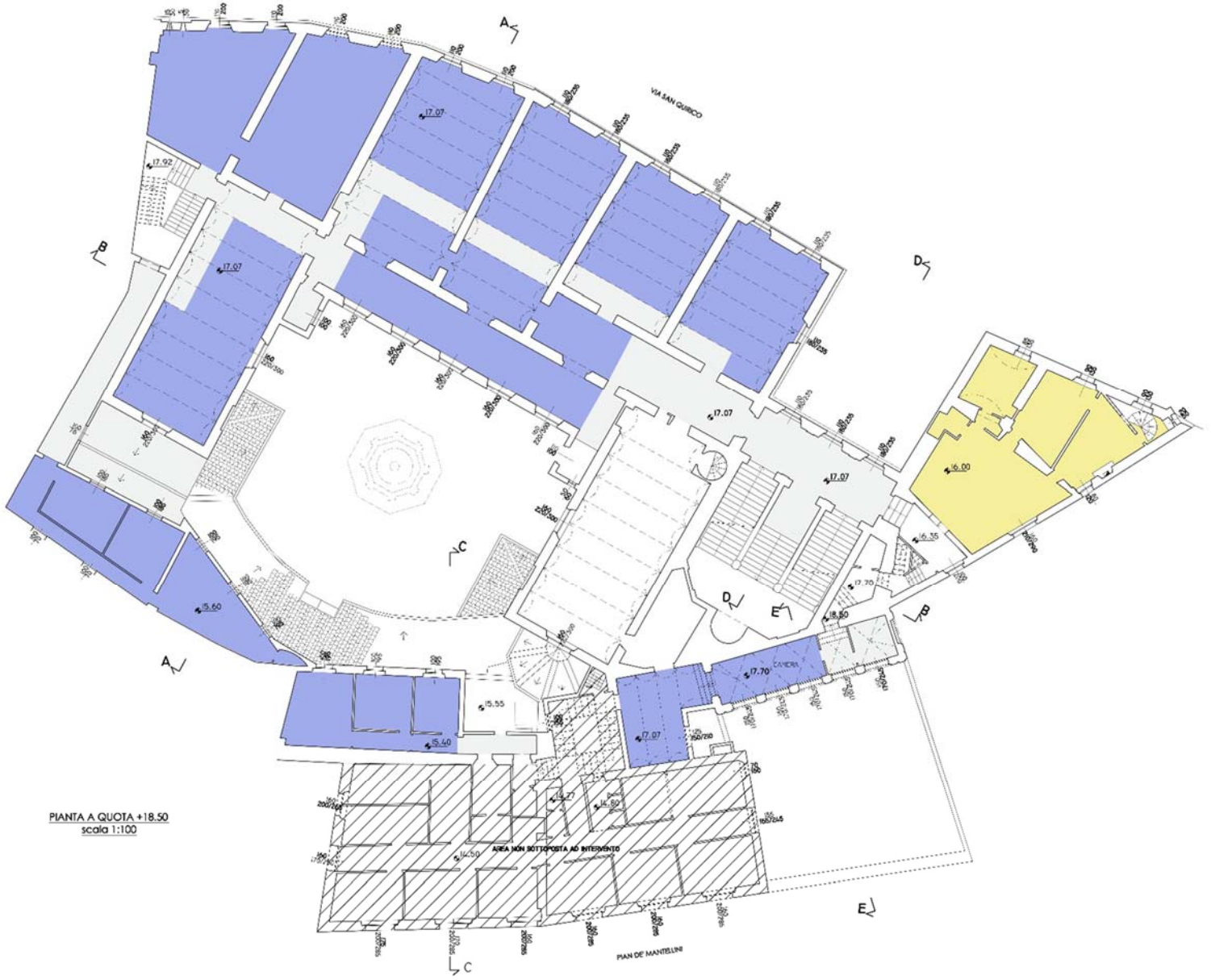
fino a 3
  3 - 6
  6 - 9
  9 - 15
  15 - 24
  24 - 36
  oltre 36

Figura 5: planimetria indicativa dell'intervento  
 Pianta Piano Terra



- Hall / Sala congressi / Ristorazione / Spazi per fruizione collettiva
- Circolazione
- Spazi di servizio

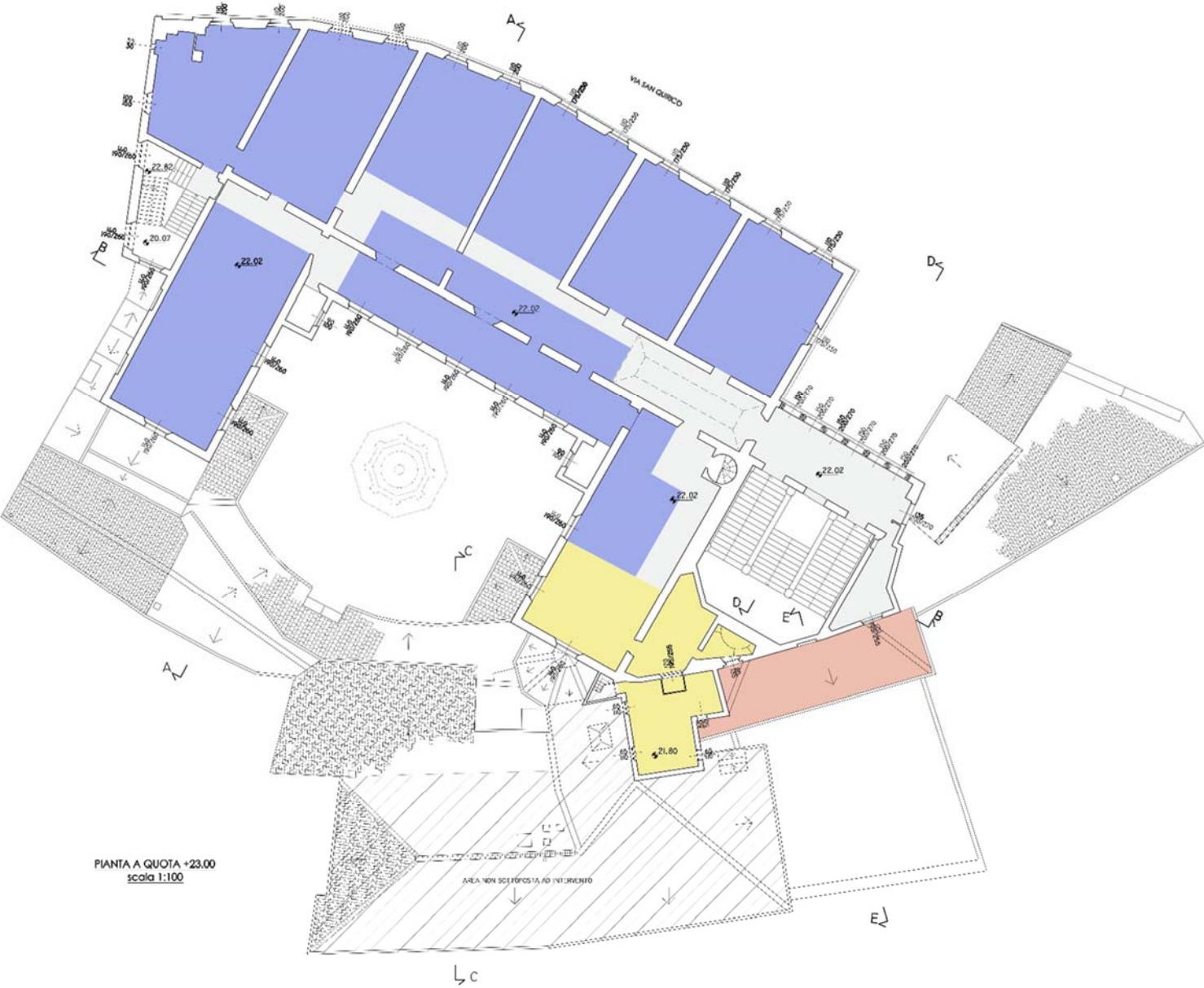
Pianta Piano Primo



PIANTA A QUOTA +18.50  
scala 1:100

- Ricettivo / Camere
- Circolazione
- Spazi di servizio

Pianta Piano Secondo

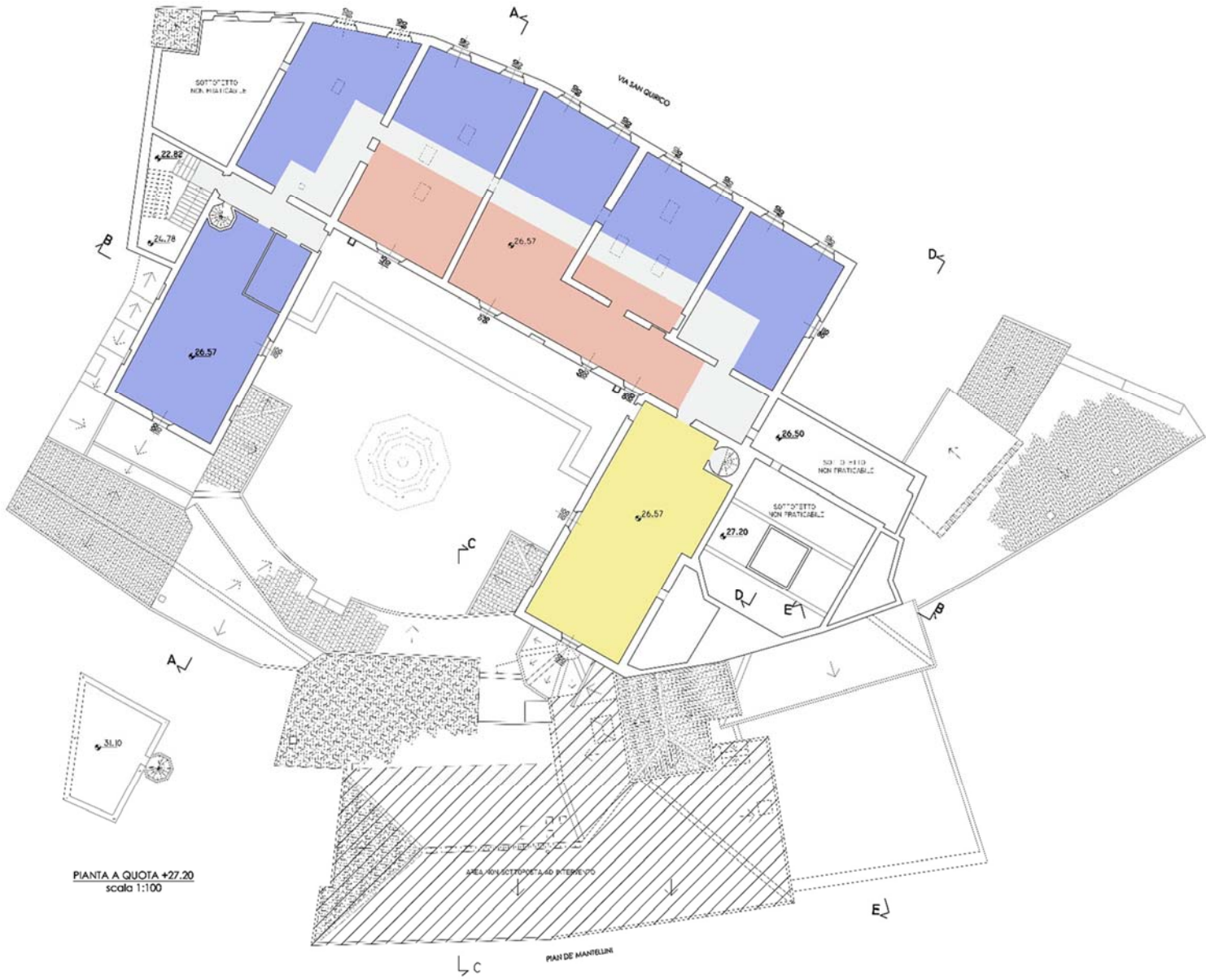


PIANTA A QUOTA +23.00  
scala 1:100

AREA NON SOTTOPONIBILE AD INTERVENTO

- Ricettivo / Camere
- Spazi per fruizione collettiva
- Circolazione
- Spazi di servizio

Pianta Piano Terzo



- Ricettivo / Camere
- Spazi per fruizione collettiva
- Circolazione
- Spazi di servizio

## 2. APPLICAZIONE DEL MODELLO DI CONTROLLO E VERIFICA

Di seguito si riporta un modello di controllo e verifica preventiva delle caratteristiche delle trasformazioni descritte nel capitolo precedente; il modello corrisponde a quanto previsto nell'allegato I – "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi" della L.R. 10/2010 e s.m.i.

<i>Caratteristiche dell'intervento</i>			
	<i>Livello di influenza</i>		
	<i>Basso</i>	<i>Medio</i>	<i>Alto</i>
In quale misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.		X	
In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	X		
In quale misura è influenzato da piani territoriali e/o settoriali sovraordinati (piani di bacino, PTCP, indicazioni dei PTC provinciali, etc.) e da vincoli derivanti da normative vigenti (fasce di rispetto infrastrutturali, aree percorse dal fuoco, etc.)	X		
Interazione con progetti approvati o in corso di approvazione in pertinenti livelli territoriali sovraordinati (ad es. realizzazione di infrastrutture, etc.)	X		
Pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	X		
Significatività dei problemi ambientali pertinenti la Variante ( <i>si rimanda alla successiva Sezione 2 per ulteriori dettagli</i> ).	X		
Grado di rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	X		

## Sezione 1 - Ambito di applicazione della Variante

A.1					
	SI	NO		SI	NO
AGRICOLO			DEI RIFIUTI		
FORESTALE			DELLE ACQUE		
DELLA PESCA			DELLE TELECOMUNICAZIONI		
ENERGETICO			DEL TURISMO	X	
INDUSTRIALE			DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE		
DEI TRASPORTI			DELLA DESTINAZIONE DEI SUOLI		

A.2		
	SI	NO
La Variante definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA secondo la normativa vigente (contiene criteri o condizioni che orientano le autorità preposte all'approvazione di una domanda. Tali criteri potrebbero porre dei limiti in merito al tipo di attività o di progetto consentito in una determinata zona, oppure potrebbero includere condizioni che il richiedente deve soddisfare per ottenere l'autorizzazione).		X

B		
	SI	NO
La Variante interessa siti designati come zone di protezione speciale (ZPS) per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria (SIC) o proposti tali (pSIC) per la protezione degli habitat naturali e della flora e fauna selvatica (il piano/programma può non essere direttamente connesso e necessario alla gestione dei siti ma si ritiene che potrebbe avere influenze nelle aree designate)		X

Esito del controllo		
	SI	NO
La Variante soddisfa contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2, o la condizione di cui al punto B; è quindi sottoposto a valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, procedendo comunque alla compilazione della Sezione 2.		X
La Variante non soddisfa contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2 o la condizione di cui al punto B, ma definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA o presenta 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 per cui si ritiene necessaria una valutazione di incidenza.		X
La Variante non soddisfa contemporaneamente le condizioni di cui ai punti A.1 e A.2 o la condizione di cui al punto B, non definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, né presenta possibili impatti	X	

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 per cui si ritiene necessaria una valutazione di incidenza.		
---	--	--

## Sezione 2 - Caratteristiche delle aree e degli effetti

### *Carattere cumulativo degli effetti*

Complessivamente, l'ambito di intervento della Variante, collocato all'interno di tessuti edilizi esistenti consolidati, non appare tale da determinare variazioni rilevanti ed irreversibili dei livelli complessivi di qualità ambientale (con specifico riferimento alla disponibilità di risorsa idrica, all'efficienza della depurazione, al rispetto dei limiti di qualità dell'aria, alla qualità acustica) o dell'utilizzo intensivo del suolo (con specifico riferimento ai limiti all'impermeabilizzazione del terreno e al rischio di contaminazione del suolo).

### *La storia dell'esistente come fattore generatore del progetto di restauro e nuovo uso.*

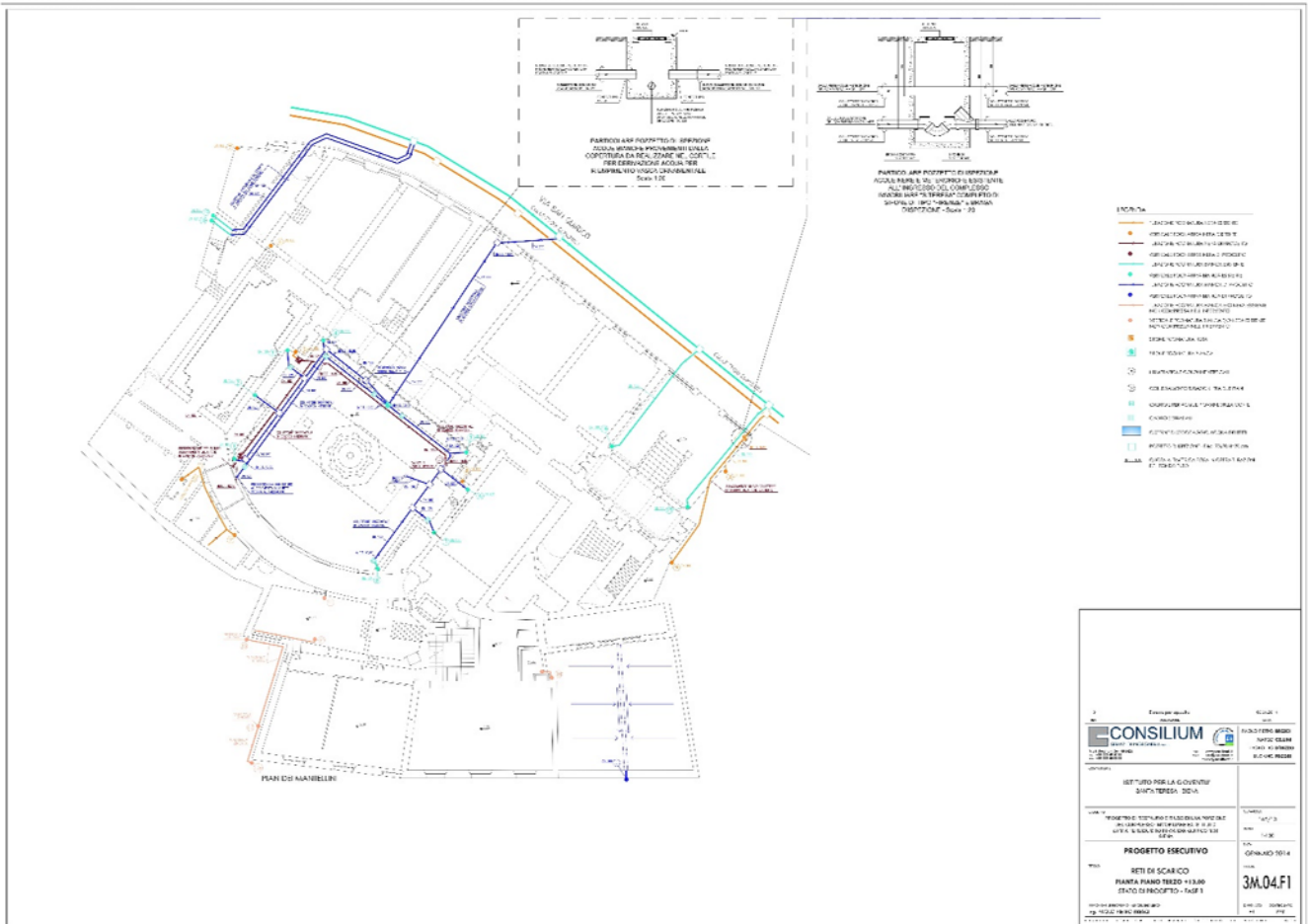
Il complesso edilizio interessato dalla Variante presenta significativi elementi e caratteri di particolare interesse storico-documentale e gli stessi saranno conservati, restaurati, resi fruibili al pubblico mediante apposita convenzione con la competente Soprintendenza.

La conoscenza dei luoghi e l'interpretazione critica delle modificazioni costituiranno il vero percorso progettuale. Le tante addizioni incongrue, le permanenze di opere provvisorie e provvisionali, le modifiche utilitaristiche indifferenti al luogo, forme di degrado e di dissesto anche strutturale presenti nel complesso, saranno oggetto di interventi di restauro architettonico, di restauri specialistici, di consolidamento strutturale, di adeguamento compatibile, tali da restituire non solo vitalità al complesso ma anche per incrementare il valore documentale e la fruizione di questa parte della città e della sua storia.

In particolare, per quanto riguarda l'approvvigionamento di acqua ad uso potabile, si ricorrerà all'allacciamento alla rete idropotabile già esistente.

Relativamente alla depurazione, l'immobile risulta collegato alla rete fognaria pubblica presente che appare dimensionata per sostenere anche il carico depurativo indotto dalla nuova funzione insediativa.





Progetto di restauro e riuso di una porzione del complesso immobiliare ex Istituto Santa Teresa, sito in via San Quirico n.38, Siena – Progetto esecutivo, Reti di scarico, Pianta piano terzo +13,00, Gennaio 2014

Dal punto di vista del traffico e della mobilità il nuovo assetto funzionale non avrà alcun sostanziale impatto sull'assetto attuale in quanto:

- L'afflusso di turisti e fruitori in genere, così come è oggi in genere nel centro storico di Siena, avverrà per spostamento pedonale dai principali parcheggi, dalla stazione ferroviaria e dai punti di arrivo dei pullman turistici.
- La Società che gestirà le attività che saranno ubicate nel complesso di Santa Teresa in Siena prevedono l'utilizzo di navette elettriche da e per i principali parcheggi, stazione ferroviaria e punti di arrivo e partenza dei pullman turistici.
- Le dimensioni di via di San Quirico e la sua valenza urbana, definita da una disponibilità ed una vocazione evidentemente pedonale, potranno al più consentire, a seguito di specifici accordi con gli Uffici preposti dell'Amministrazione comunale, la sosta breve di piccoli mezzi elettrici, soprattutto a favore di utenti svantaggiati e per operazioni limitate di scarico e carico merci e materiali di consumo.
- Una più agevole sosta assistita con sistemi di "vallet" dei mezzi degli utenti potrà essere attuata su Pian dei Mantellini, laddove sono già presenti stalli per parcheggi pubblici.

#### Natura transfrontaliera degli effetti

Nessun possibile effetto transfrontaliero.

Rischi specifici per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

---

Trattandosi di un intervento a carattere turistico-ricettivo, congressuale e direzionale non è rilevabile nessun rischio specifico per la salute umana.

*Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata*

Assenza di situazioni rilevate di superamento dei livelli di qualità ambientale o di vulnerabilità specifica.




*Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*








In relazione alla struttura del manufatto interessato dall'intervento, il nuovo uso non è tale da poter alterare l'identità fisica e morfologica del contesto, né la percezione delle strutture edilizie e dei manufatti presenti nelle vicinanze.







### Sezione 3 - Valutazione di dettaglio









Oltre agli elementi di cui ai paragrafi precedenti, la Variante è stata valutata dal punto della conformità rispetto ai valori, alle criticità ed alla vincolistica specifica del contesto desumibili dalla cartografia presa a riferimento per la presente valutazione (Allegato), anche al fine di definire eventuali misure di mitigazione per rendere le scelte progettuali pienamente compatibili dal punto di vista della loro sostenibilità ambientale. La tabella e la figura riportate di seguito, contengono una sintesi di tale verifica.

La simbologia utilizzata nella tabella per l'analisi è la seguente:

-  Assenza di elementi di incompatibilità
-  Compatibilità condizionata
-  Presenza di elementi di incompatibilità

<i>Tematismo di riferimento</i>	<i>Valutazione</i>	
Aree a pericolosità idraulica o pericolosità da alluvione		L'intervento ricade in area a pericolosità idraulica bassa (I.1).
Vulnerabilità degli acquiferi		L'intervento ricade in area a vulnerabilità medio-bassa – Nessun vincolo
Sensibilità degli acquiferi		L'intervento ricade in Classe 3 – Nessun vincolo
Aree a pericolosità geologica		L'intervento ricade in area a Pericolosità geologica media (G.2). Nell'area sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
Geomorfologia		L'area di riferimento non presenta elementi di criticità dal punto di vista geomorfologico.
Pericolosità sismica locale		L'intervento ricade in area a Pericolosità sismica locale media (S.2).
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		L'area interessata dalla Variante si trova all'interno delle aree vincolate per legge ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 (G.U. n. 35 del 9 febbraio 1976)

<i>Tematismo di riferimento</i>	<i>Valutazione</i>	
Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004		Provv. 3 Luglio 2001 ai sensi D.Lgs.29/10/1999, n. 490 - (G.U. 27/12/1999, n. 302; S.O. n. 229) (M)  Provv. 11 Marzo 1987 ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)  Provv. 22 Maggio 2007 ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1
Siti UNESCO		L'area ricade all'interno della Core zone – Centro storico di Siena secondo “World Heritage List” dal 1995 avente codice IT-717.
Potenziale archeologico		L'area ricade nella categoria di grado 5. Vi sono evidenze archeologiche con posizione topograficamente attendibile e/o verificata archeologicamente (reperimento da ricerche archeologiche di superficie e/o scavi).
Classificazione Acustica		Le previsioni della Variante sono compatibili con la classificazione acustica dell'area di intervento, ovvero la Classe IV - “aree di intensa attività umana”: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
Processi storici di urbanizzazione		L'area di intervento fa parte di tessuti edilizi esistenti consolidati presenti al 1954.
Sistema funzionale degli insediamenti		L'area di riferimento fa parte del sottosistema “centro storico”.

<i>Tematismo di riferimento</i>	<i>Valutazione</i>	
Reti tecnologiche: impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile		Presenza di una rete di acquedotti.
Reti tecnologiche: ciclo rifiuti e depurazione		L'edificio oggetto di Variante è già collegato alla rete fognaria presente in via Pian dei Mantellini e in via San Quirico.
Reti tecnologiche: linee elettriche e pubblica illuminazione		Presenza di una rete di pubblica illuminazione e di media tensione Enel.
Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazione		Presenza di rete Telecom, una rete cablaggio, e di antenne di telecomunicazione (SRB).
Ricognizione degli atti della programmazione e pianificazione di settore		<p>L'area di riferimento fa parte dell'area di "pertinenze centro" del PTCP.</p> <p>Il PTCP definisce come "centro storico" il [...] patrimonio culturale collettivo; per i centri storici orienta verso azioni in grado di garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione;</li> <li>- la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici, secondo una composizione equilibrata che lasci spazi significativi anche per i consumi quotidiani e di prima necessità e secondo scelte conseguenti nei confronti della grande distribuzione.</li> </ul>
Stato di attuazione del PRG vigente		L'area di intervento è classificata come "Zona per servizi d'uso pubblico prevalentemente edificate, collocato nella categoria "realizzate/esistenti".
Territorio Urbanizzato (Piano Strutturale)		L'area di intervento ricade nella classificazione "centro storico".
Territorio Urbanizzato (Piano Operativo)		<p>L'area di riferimento ricade in area "CS3 n°32- Sottosistema funzionale del territorio urbanizzato – fabbriche e complessi singoli del centro storico".</p> <p><i>Disciplina pertinente di intervento di tipo 1:</i> edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), che sono esclusi dalle limitazioni poste dalla presente disciplina e per i quali gli interventi sono sottoposti esclusivamente al parere della competente Soprintendenza.</p>

<i>Tematismo di riferimento</i>	<i>Valutazione</i>
	<p data-bbox="775 271 1426 338"><i>Disciplina pertinente di intervento di tipo 1 (t1) (Art. 28)</i></p> <p data-bbox="775 376 1426 763">1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.</p> <p data-bbox="775 801 1426 1547">2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali - sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.</p> <p data-bbox="775 1585 1426 1794">Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 29.</p> <p data-bbox="775 1832 1426 2107">3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali – diversi dal Comune di Siena - nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di</p>

---

	<p>sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto e come tali devono osservare quanto disposto per la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).</p> <p>4. 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.</p>
--	--

---

## ESITO DELLA VERIFICA

In base alla verifica di cui ai capitoli precedenti, si propone di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la Variante urbanistica in oggetto, in quanto le trasformazioni previste non comportano effetti con caratteri potenzialmente critici né significativi in base a quanto previsto dall'Allegato 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. In particolare, le trasformazioni previste, riguardanti previsioni (in termini quantitativi e funzionali) collocate all'interno di tessuti edilizi esistenti consolidati, non appaiono tale da:

- non costituiscono quadro di riferimento per progetti elencati negli allegati del Decreto legislativo 152/2006 e s.m.i.;
- non riguardano il quadro di riferimento per progetti ed altre attività rilevanti dal punto di vista ambientale, né per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative né attraverso la ripartizione delle risorse;
- non introducono significative variazioni del contesto che potrebbero avere effetti ambientali diversi da quelli già previsti e che sono stati oggetto di specifica valutazione in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- non introducono modifiche che influenzano altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono correlati a problemi ambientali specifici;
- non prevedono impatti su aree protette o siti Natura 2000;
- non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Sia in termini generali che con specifico riferimento al complesso di Santa Teresa in Siena ed alla proposta progettuale di cui trattasi:

- Il restauro ed il recupero del complesso si riterrebbe essere attività intrinsecamente ispirata alla sostenibilità, alla conservazione alternativa all'uso e consumo di suolo, spazi, ambienti non edificati.
- La proposta progettuale ed il nuovo uso riscrivono in forma aggiornata i principi come anche una organizzazione spaziale storicamente caratterizzata da ospitalità, ricettività.

– Tuttavia, al fine di mitigare ulteriormente l'inserimento dell'intervento prefigurato dalla Variante nel contesto di riferimento, si ritiene necessario che nella pianificazione attuativa degli interventi vengano ottemperati i seguenti aspetti:

- Verifica di tutte le condizioni di fattibilità condizionata di cui alla valutazione degli effetti ambientali contenuta nel precedente capitolo del presente documento;
- Maggiore limitazione possibile dell'impermeabilizzazione delle aree aperte pertinenziali, preferendo comunque materiali e colori coerenti con il contesto e con il vincolo monumentale. L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravii alla rete di scolo delle acque esistente.
- Rispettare i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale del complesso.
- Valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni tecniche connesse al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili compatibilmente con le caratteristiche storizzate del complesso e dell'ambiente urbano, nonché delle prescrizioni derivanti dal vicolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e di P.O. per edifici notificati.

L'insieme di tali disposizioni è quindi ritenuto idoneo al fine di garantire la non alterazione delle relazioni (funzionali, storiche, visive e percettive) del contesto urbanistico circostante.



---

## **ALLEGATO – Repertorio cartografico**

In allegato al presente documento sono state riportate le seguenti cartografie:

- Aree a pericolosità idraulica o pericolosità da alluvione
- Vulnerabilità degli acquiferi
- Sensibilità degli acquiferi
- Aree a pericolosità geologica
- Geomorfologia
- Pericolosità sismica locale
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Siti UNESCO
- Potenziale archeologico
- Zonizzazione Acustica
- Processi storici di urbanizzazione
- Sistema funzionale degli insediamenti
- Reti tecnologiche: impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile
- Reti tecnologiche: ciclo rifiuti e depurazione
- Reti tecnologiche: linee elettriche e pubblica illuminazione
- Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazione
- Ricognizione degli atti della programmazione e pianificazione di settore
- Il contributo del PRC al miglioramento della qualità insediativa
- Territorio Urbanizzato (Piano Strutturale)
- Territorio Urbanizzato (Piano Operativo)

---

## **ALLEGATO – Repertorio cartografico**

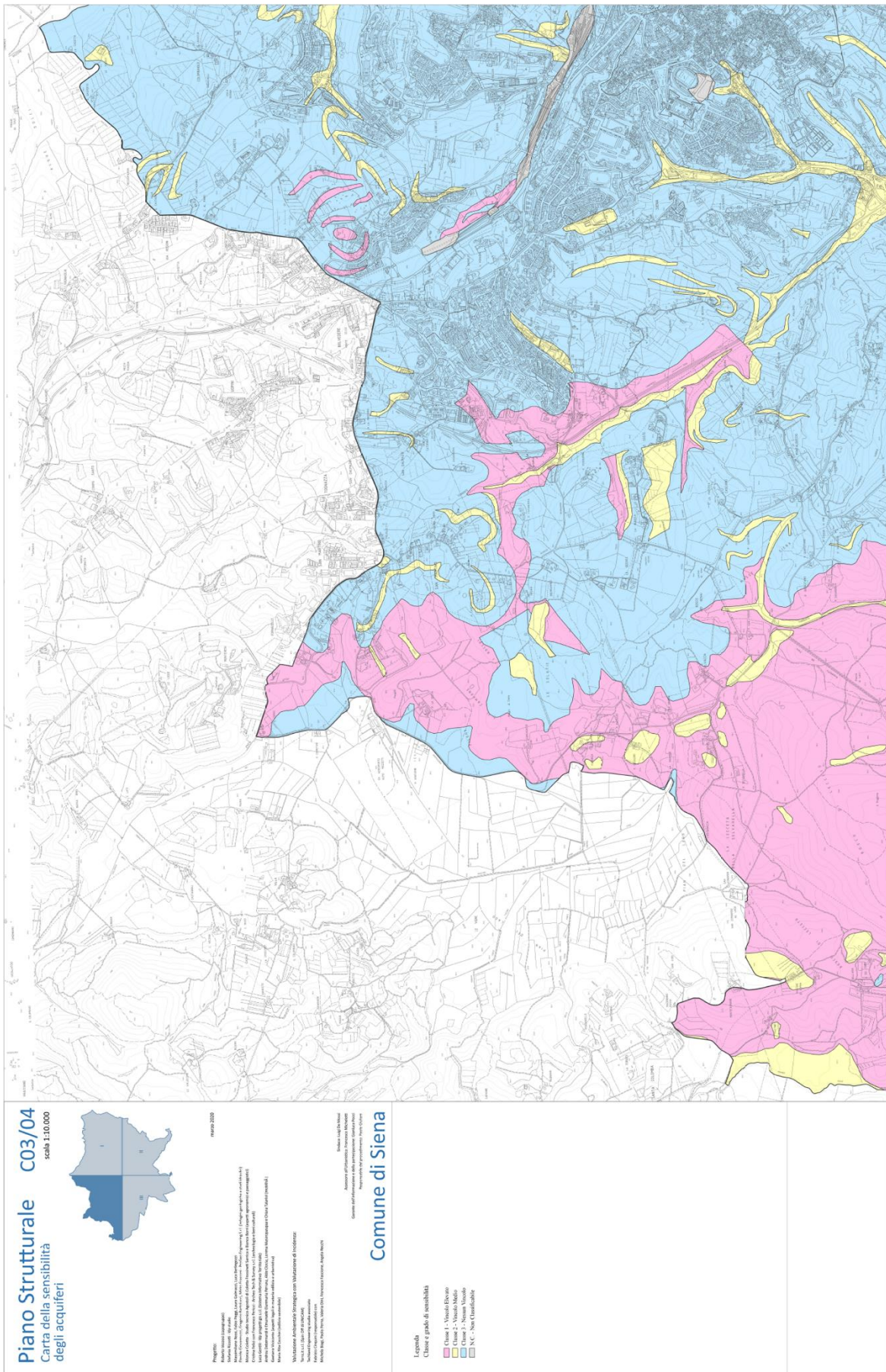
In allegato al presente documento sono state riportate le seguenti cartografie:

- Aree a pericolosità idraulica o pericolosità da alluvione
- Vulnerabilità degli acquiferi
- Sensibilità degli acquiferi
- Aree a pericolosità geologica
- Geomorfologia
- Pericolosità sismica locale
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Siti UNESCO
- Potenziale archeologico
- Zonizzazione Acustica
- Processi storici di urbanizzazione
- Sistema funzionale degli insediamenti
- Reti tecnologiche: impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile
- Reti tecnologiche: ciclo rifiuti e depurazione
- Reti tecnologiche: linee elettriche e pubblica illuminazione
- Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazione
- Ricognizione degli atti della programmazione e pianificazione di settore
- Il contributo del PRC al miglioramento della qualità insediativa
- Territorio Urbanizzato (Piano Strutturale)
- Territorio Urbanizzato (Piano Operativo)

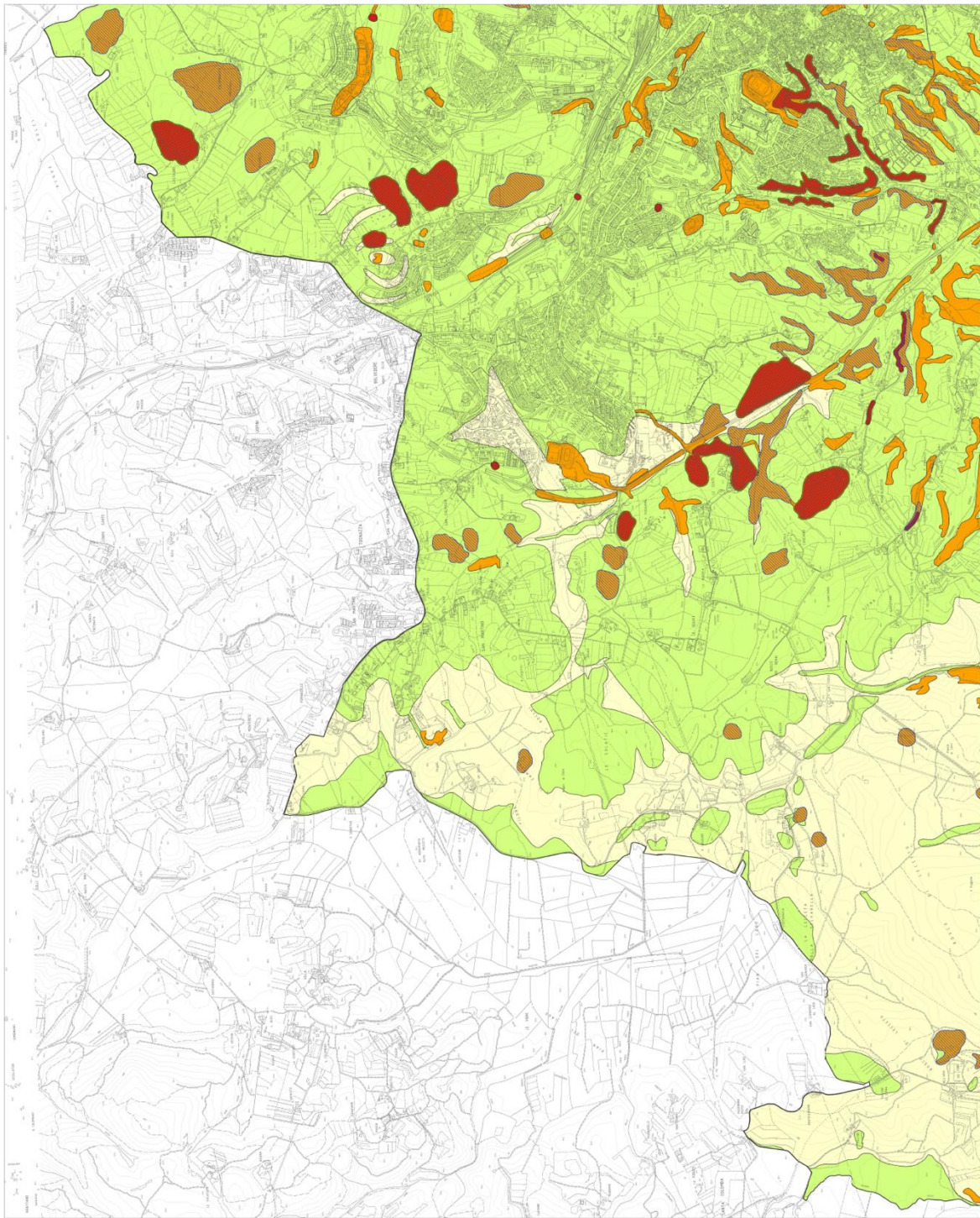




# Sensibilità degli acquiferi



# Aree a pericolosità geologica



**Piano Strutturale C03/01**  
Carta delle Aree a Pericolosità geologica  
scala 1:10.000



**Progetto:**  
Autore: Ing. [Nome]  
Mappa: [Data]  
Materia: [Materia]  
Mappa: [Data]  
Materia: [Materia]  
Mappa: [Data]  
Materia: [Materia]  
Mappa: [Data]  
Materia: [Materia]  
Mappa: [Data]  
Materia: [Materia]

**Comune di Siena**

**Legenda**  
Aree a pericolosità geologica

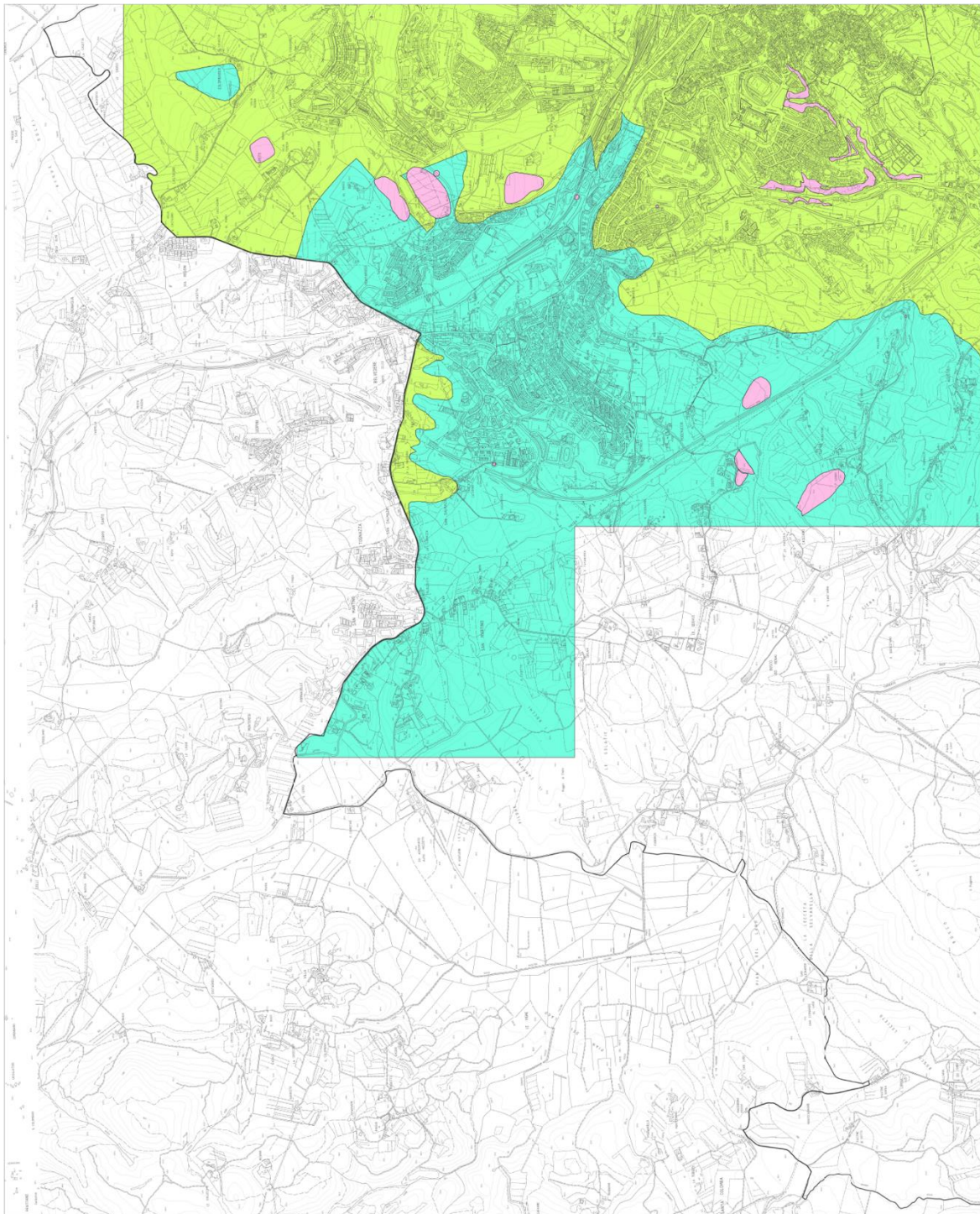
- 1. Aree a pericolosità geologica molto elevata
- 2. Aree a pericolosità geologica elevata
- 3. Aree a pericolosità geologica moderata
- 4. Aree a pericolosità geologica bassa
- 5. Aree a pericolosità geologica molto bassa

"Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino Ombone"  
Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino Ombone, approvato dal Consiglio Comunale di Siena in data 10/12/2008. Il Piano è stato redatto dal Consorzio di Bonifica "Ombone" e ha come scopo principale la protezione delle aree a rischio di inondazione, con particolare riferimento alle zone a pericolosità elevata e molto elevata.

PAI del bacino Ombone  
PAI del bacino Ombone  
PAI del bacino Ombone  
PAI del bacino Ombone

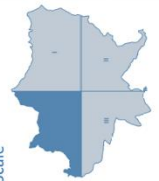


# Pericolosità sismica locale



**Piano Strutturale C03/03**  
Carta delle Aree a Pericolosità sismica locale

scala 1:10.000



Progetto:  
Municipio di Siena  
Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale  
Lavoro C03/03 - Pericolosità sismica locale (art. 10 del Regolamento Urbanistico Comunale n. 10/2007)  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale

Validazione Approvazione Strategica per il Municipio di Siena  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale

Elaborazione:  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale

**Comune di Siena**

Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale

**Legenda**  
Pericolosità sismica locale ai sensi del DPR n. 559/1999

5.1 Zone a pericolosità sismica molto elevata  
Zone suscettibili di instabilità di versanti e altre zone potenzialmente soggette a sismicità  
dovuta ad effetti dinamici quali fenomeni verificati in occasione di eventi sismici

5.2 Zone a pericolosità sismica elevata  
Zone suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contenuto di impedenza sismica  
dovuta tra soprattutto a sismotoni agli stessi effetti di zone a rischio

5.3 Zone a pericolosità sismica media  
Zone suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contenuto di impedenza sismica  
dovuta tra soprattutto a sismotoni agli stessi effetti di zone a rischio

5.4 Zone a pericolosità sismica bassa  
Zone suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contenuto di impedenza sismica  
dovuta tra soprattutto a sismotoni agli stessi effetti di zone a rischio

Progetto:  
Municipio di Siena  
Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale  
Lavoro C03/03 - Pericolosità sismica locale (art. 10 del Regolamento Urbanistico Comunale n. 10/2007)  
Municipio di Siena - Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Ufficio di Pianificazione Urbanistica e Territoriale



## Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



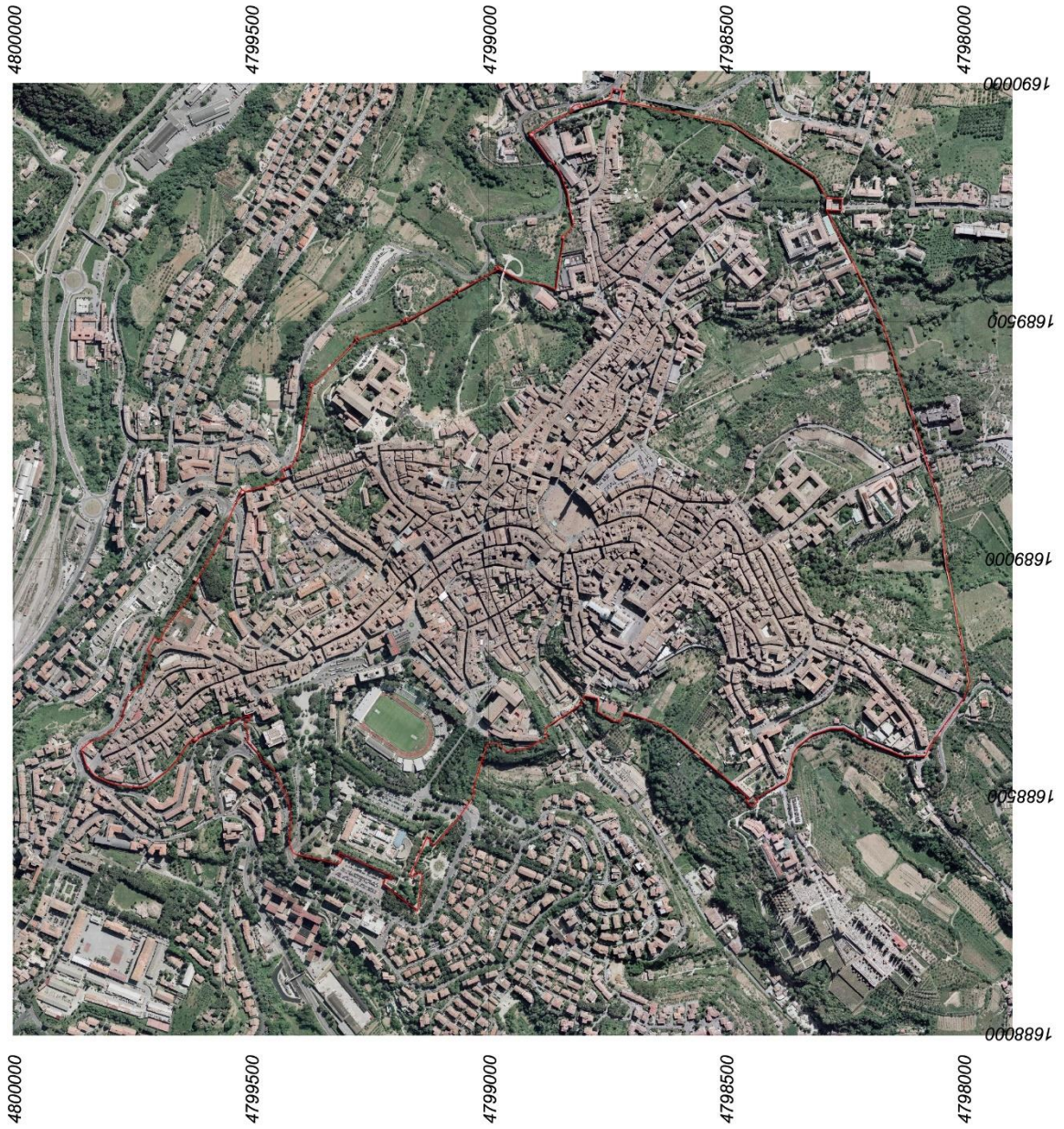
Legenda

WMS

Vista Su

### Tematismi

- ctr
  - Toponimi alla scala 1:2.000
  - Elementi lineari alla scala 1:2.000 e 1:10.000
  - Orografia alla scala 1:2.000
  - Edifici
- Limiti amministrativi
- Beni culturali e paesaggistici
  - Immobili di interesse artistico, storico, archeologico - Art. 10. Beni culturali
  - vincoli archeologici/architettonici Regione Toscana al 31/12/2016
  - Zone di interesse archeologico - Art. 142. lett. m)
  - Cose che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale - Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



 **Comune di Siena**

 Core zone (n. 170)  
Sistema coordinato Geocodato Regione Toscana

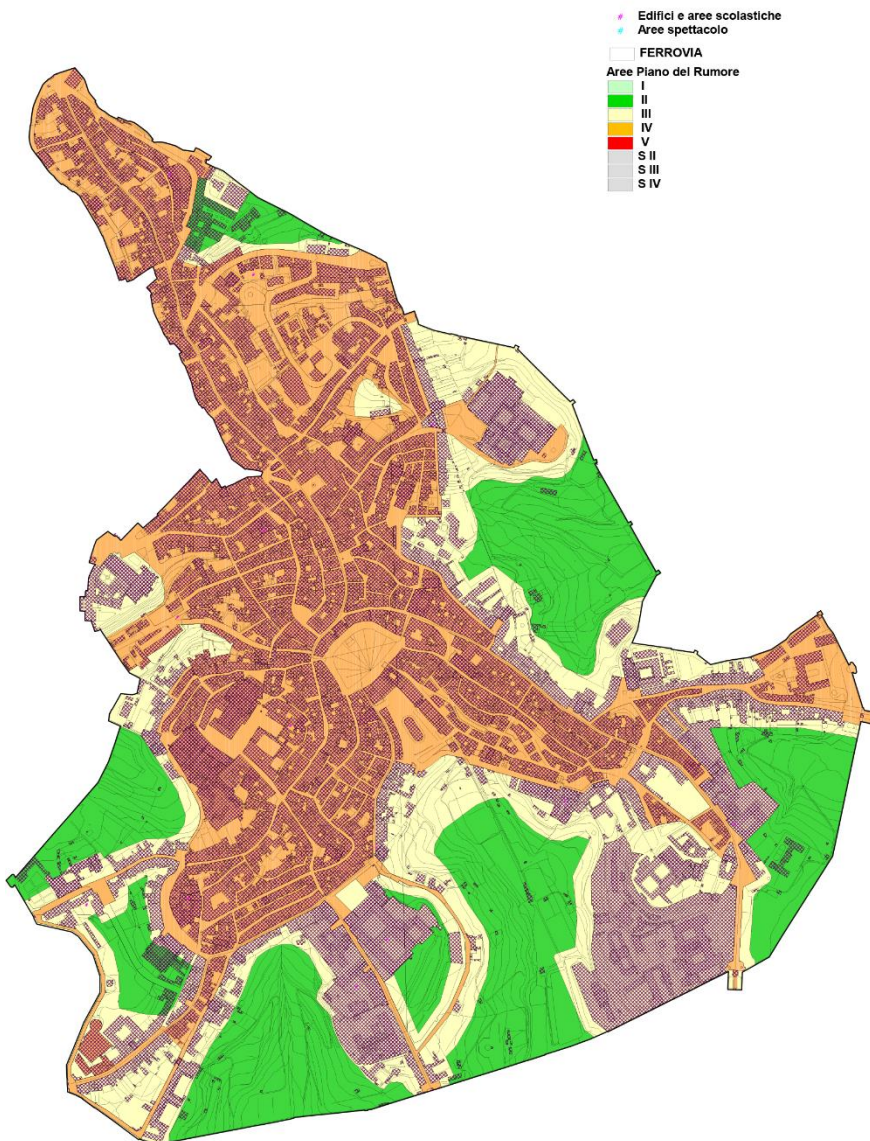
 0 20 40 Meters  
Meter scale 1:2500

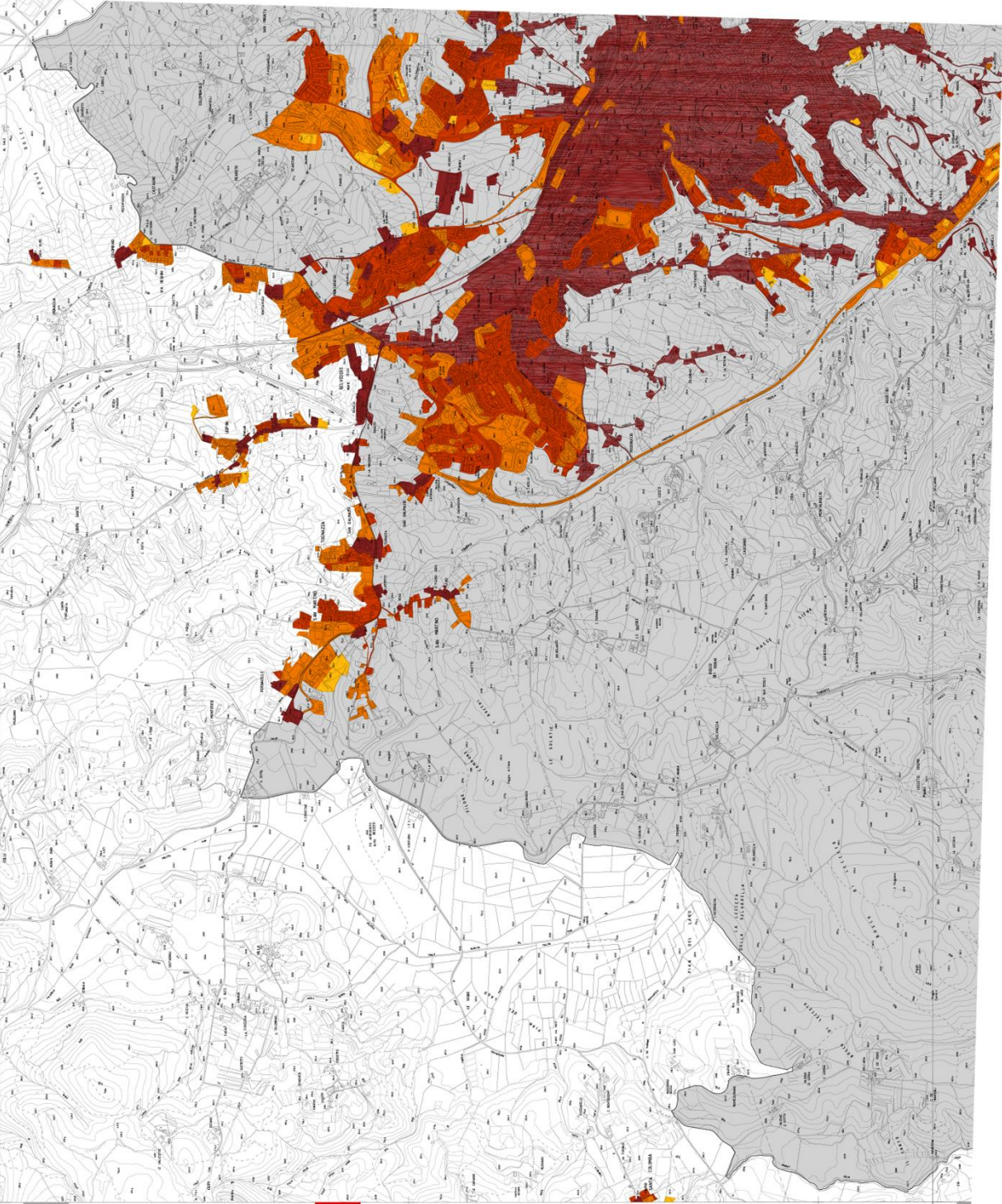
# HISTORIC CENTER OF SIENA



# COMUNE DI SIENA

## Piano del Rumore





**COMUNE DI SIENA**

**Piano Strutturale  
QUADRO CONOSCITIVO**

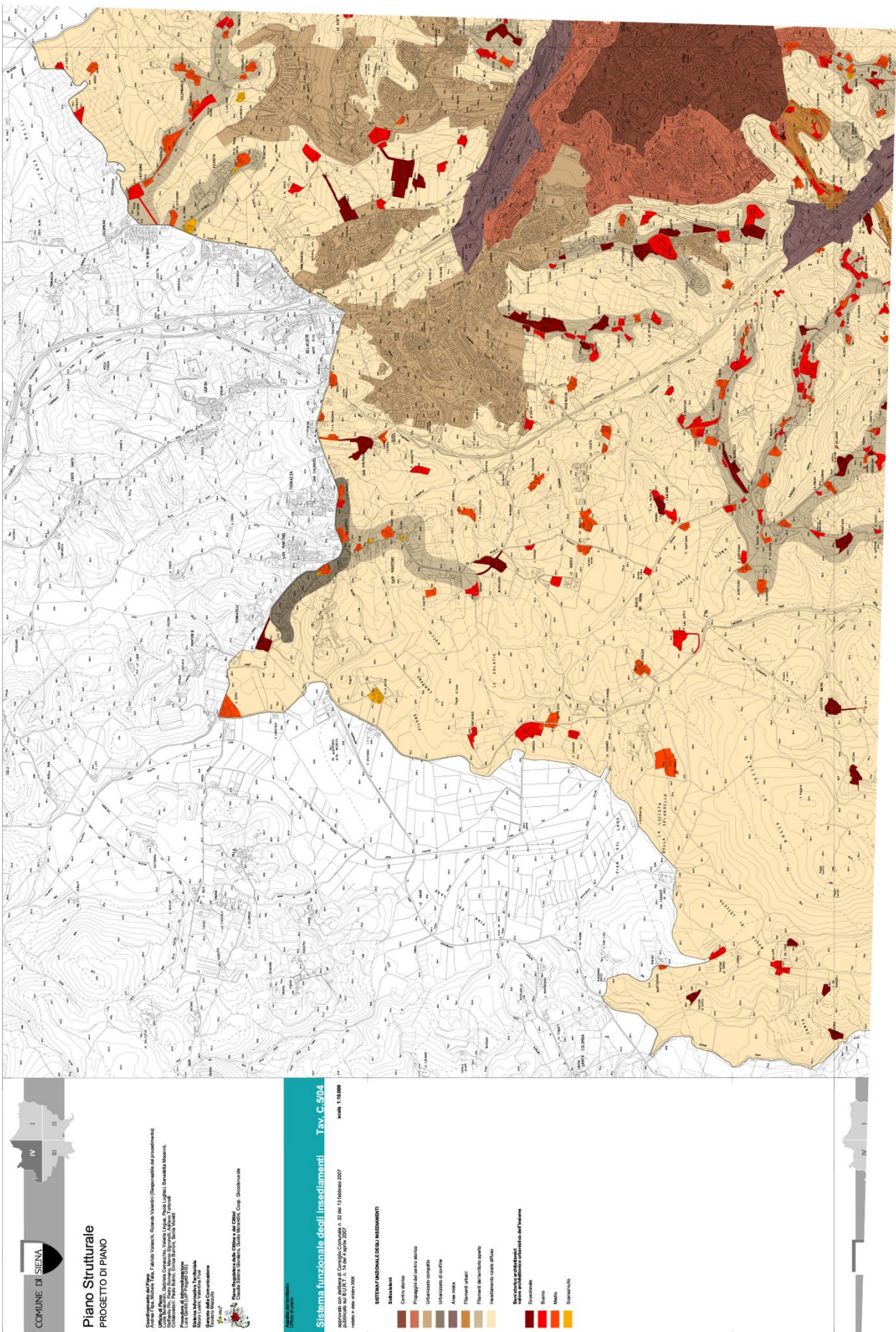
Assessorato Urbanistico, Piano Urbanistico Comunale, Ufficio Urbanistico, Ufficio di Piano, Ufficio di Controllo, Ufficio di Ricerca, Ufficio di Studio, Ufficio di Progettazione, Ufficio di Attuazione, Ufficio di Gestione, Ufficio di Manutenzione, Ufficio di Assistenza, Ufficio di Informazione, Ufficio di Relazioni, Ufficio di Segreteria, Ufficio di Cancelleria, Ufficio di Archivio, Ufficio di Biblioteca, Ufficio di Museo, Ufficio di Centro Culturale, Ufficio di Centro Sportivo, Ufficio di Centro Ricreativo, Ufficio di Centro Sociale, Ufficio di Centro Educativo, Ufficio di Centro Sanitario, Ufficio di Centro Religioso, Ufficio di Centro Culturale, Ufficio di Centro Sportivo, Ufficio di Centro Ricreativo, Ufficio di Centro Sociale, Ufficio di Centro Educativo, Ufficio di Centro Sanitario, Ufficio di Centro Religioso

Elaborazioni: Studio di Architettura, Urbanistica e Paesaggio, Studio di Architettura, Urbanistica e Paesaggio, Studio di Architettura, Urbanistica e Paesaggio

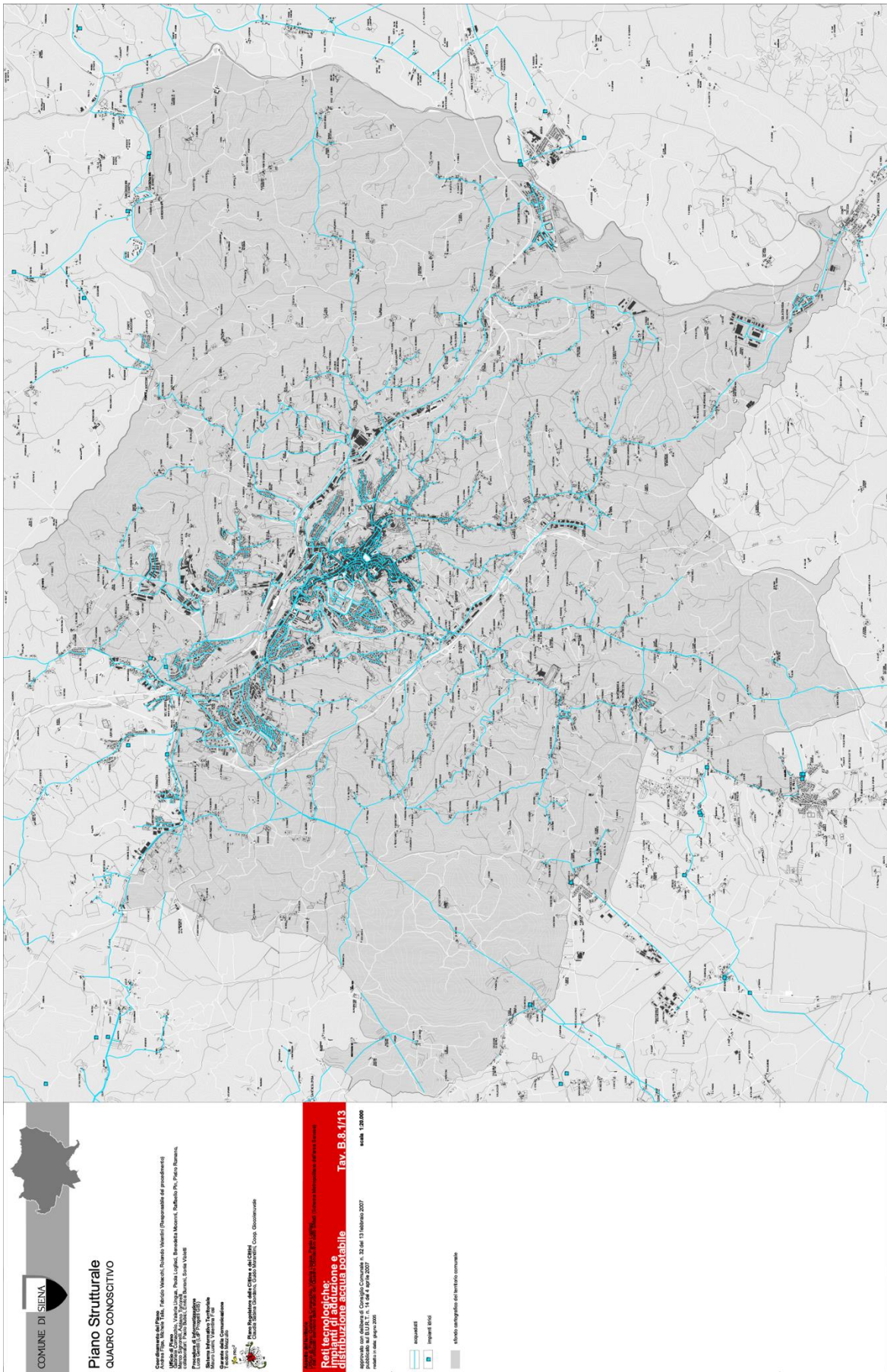
**Processi storici di urbanizzazione**  
**Tav. B.8.7/01**  
Scala 1:100.000

- 1954
- 1955 - 1970
- 1971 - 1995
- 1996 - 2000
- Storia cartografica del territorio comunale

Sistema funzionale degli insediamenti



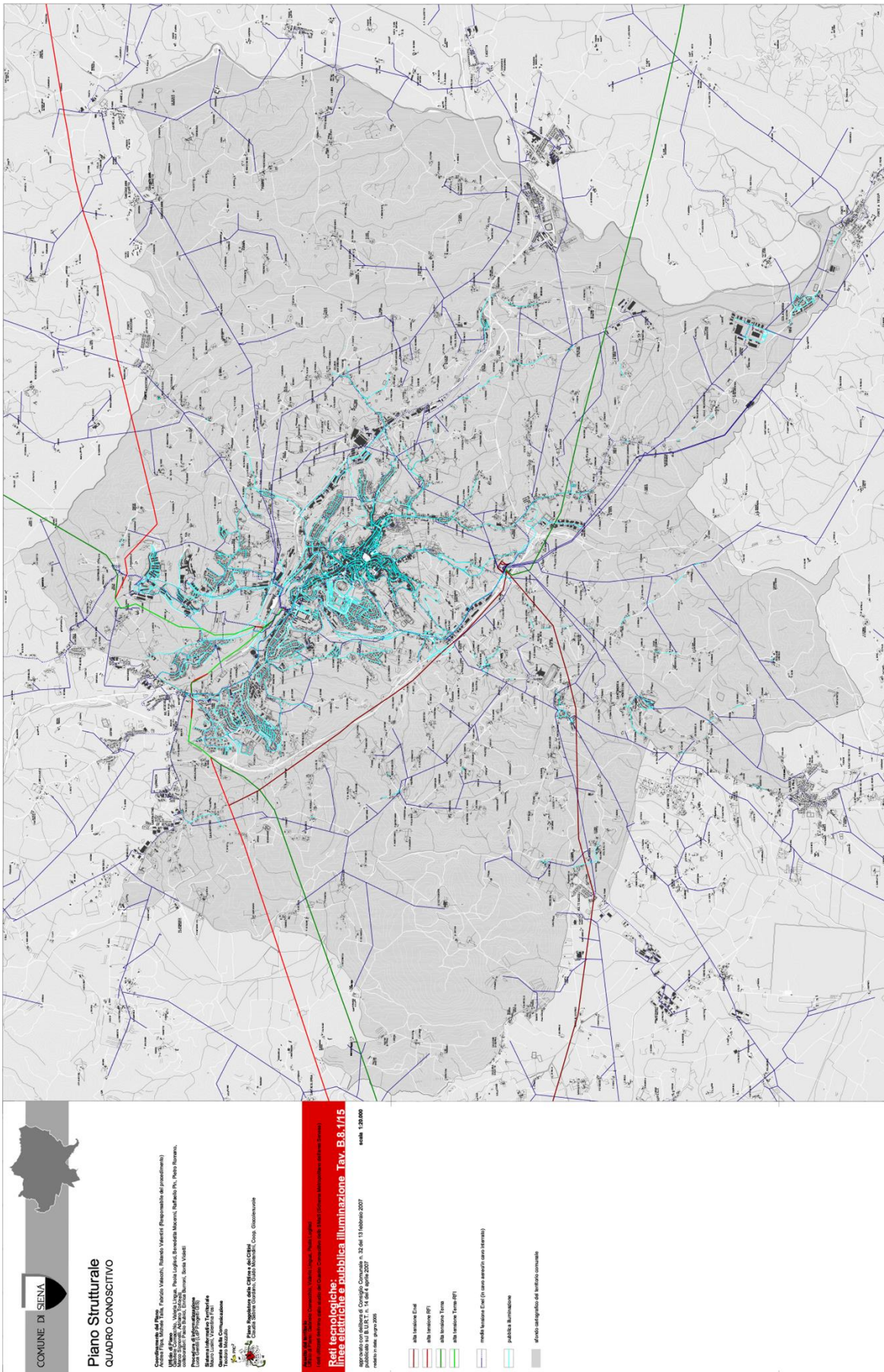
# Reti tecnologiche: impianti di adduzione e distribuzione acqua potabile



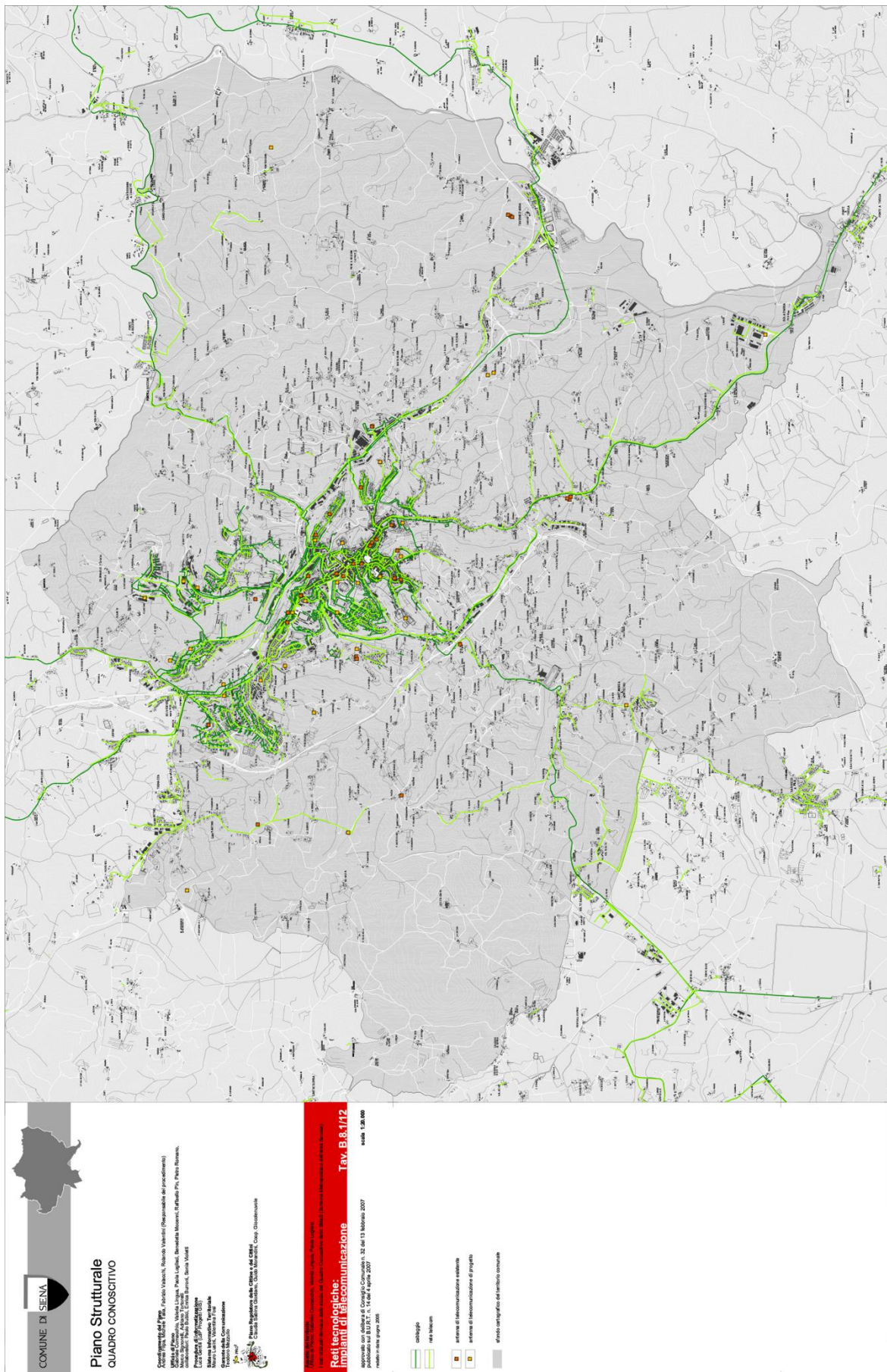




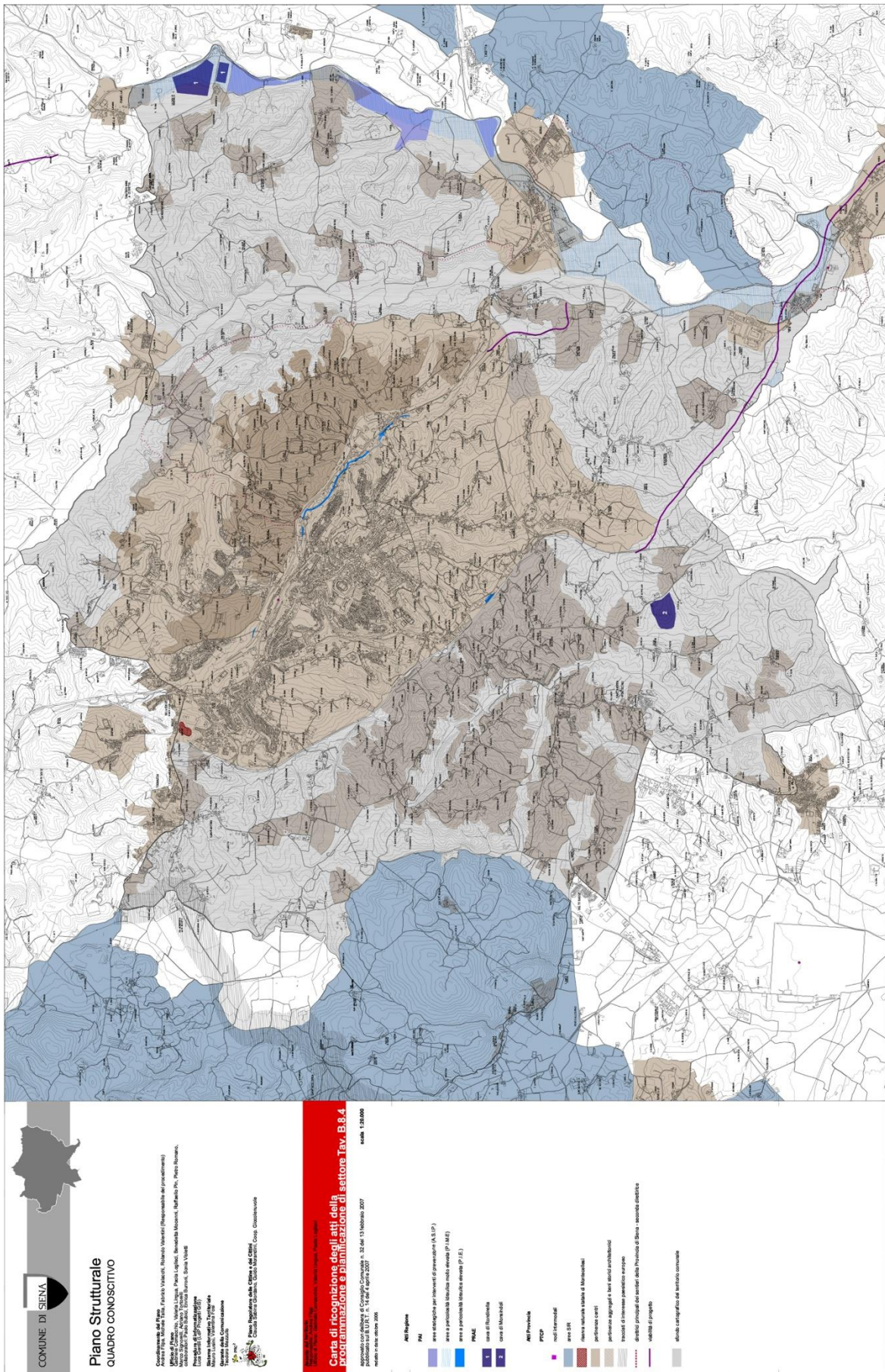
# Reti tecnologiche: linee elettriche e pubblica illuminazione



# Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazione



# Ricognizione degli atti della programmazione e pianificazione di settore



## Il contributo del PRC al miglioramento della qualità insediativa



- Carta Tecnica Regionale
- Curve di livello 10k
- Elementi lineari 10k
- ... ..
- Confine comunale
- Risorse ed opportunità
- Relazione tra luoghi o spazi
- Centralità per l'infanzia
- Itinerari ciclopedonali esistenti
- Percorsi di progetto del PRC2
- Percorsi ciclabili di progetto del PRC2
- Percorsi pedonali di progetto del PRC2
- Luoghi della formazione e del divertimento
- Aree opportunità
- Campi e centri sportivi
- Scuole e poli formativi culturali
- Scuole e poli formativi culturali (pertinenze)
- Luoghi verdi aperti
- Parchi urbani, territoriali e agricoli
- SIR - area di Lecce
- Centro storico
- Limiti amministrativi





---