

# Piano Operativo

Relazione illustrativa

*marzo 2020*

Comune di Siena



# Piano Operativo

## **Progetto:**

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti · Idp studio

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi · Progeo Engineering s.r.l. (indagini geologiche e studi idraulici)

Monica Coletta · Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica e Bianca Borri (aspetti agronomici e paesaggistici)

Cristina Felici con Francesco Pericci · ATS s.r.l. (archeologia e beni culturali)

Luca Gentili · Idp progetti gis s.r.l. (Sistema Informativo Territoriale)

Andrea Debernardi e Emanuele Gianmaria Ferrara, Aldo Ciocia, Lorena Mastropasqua, Chiara Taiariol (mobilità)

Gaetano Viciconte (aspetti legali in materia edilizia e urbanistica)

Maria Rita Cecchini (edilizia sostenibile)

## **Valutazione Ambientale Strategica con Valutazione di Incidenza:**

Terre.it srl (Spin Off di UNICAM)

Techland Engineering studio associato

Fabrizio Cinquini (responsabile) con

Michela Biagi, Paolo Perna, Valeria Dini, Francesca Fascione, Angelo Recchi

Sindaco: Luigi De Mossi

Assessore all'Urbanistica: Francesco Michelotti

Garante dell'informazione e della partecipazione: Gianluca Pocci

Responsabile del procedimento: Paolo Giuliani

# Comune di Siena





## Sommario

Premessa 7

La variante di aggiornamento al Piano Strutturale del 2007 .....	9
La costruzione del Piano Operativo: temi e problemi .....	13
Le dinamiche del sistema.....	13
Il centro storico.....	15
L'abitare e il lavorare.....	16
Le previsioni.....	18
Le regole morfologiche .....	20
Le regole ordinarie .....	20
Piano urbanistico e PUMS.....	22
Richieste e contributi .....	24
La definizione del perimetro del territorio urbanizzato.....	27
Il progetto del Piano Operativo .....	37
Discipline generali e gestione degli insediamenti esistenti.....	40
Dimensionamento e trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....	50



## Premessa

La redazione del Piano Operativo e della conseguente variante di aggiornamento al Piano Strutturale di Siena si è sviluppata in due fasi chiaramente distinte.

La prima fase prende forma con la deliberazione n. 283 del 10 agosto del 2017, con cui la Giunta Comunale di Siena ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo e variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 65/2014 e dalla L.R. 10/2010 sulla VAS, avviando contestualmente anche il procedimento di conformazione del Piano Operativo e di adeguamento della variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) nel rispetto dell'accordo tra MiBACT e la Regione Toscana, sottoscritto il 16 dicembre del 2016.

Il Piano Operativo del Comune di Siena è studiato e progettato da un gruppo interdisciplinare così composto:

Roberto Vezzosi, in qualità di capogruppo e progettista responsabile, e Stefania Rizzotti, con Idp studio, impostano e guidano lo studio del piano e coordinano il gruppo di lavoro, curando anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali;

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi con ProGeo Engineering s.r.l. studiano gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Monica Coletta, con lo Studio tecnico Agostoli, insieme a Bianca Borri studia gli aspetti agronomici e paesaggistici;

Cristina Felici e Francesco Pericci con Archeo Tech & Survey (ATS s.r.l.) si occupano degli approfondimenti sugli aspetti archeologici e dei beni culturali;

Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l. si occupa della realizzazione del Sistema informativo del piano;

Andrea Debernardi e Emanuele Gianmaria Ferrara, Aldo Ciocia, Lorena Mastropasqua, Chiara Taiariol studiano i temi legati alla mobilità;

Gaetano Viciconte supporta il gruppo per quanto attiene agli aspetti giuridici;

Maria Rita Cecchini si occupa degli approfondimenti sull'edilizia sostenibile.

Dall'interno dell'Amministrazione Paolo Giuliani collabora con il gruppo di progettazione attraverso la direzione e la cura delle procedure amministrative e dei rapporti con la Giunta ed il Consiglio Comunale; nella prima fase tale ruolo è stato svolto da Rolando Valentini.

I tecnici del Servizio Urbanistica - in particolare Rossana Papini, oltre a Marco Vannocci e Laura Ermini - insieme a Eugenio Rossi del Servizio Progettazione e Realizzazione Opere e Daniela Capotorti con Antonio Fantozzi del Servizio Mobilità e trasporti collaborano allo studio del piano, con il fondamentale contributo di esperienza e conoscenza del contesto locale.

A questa prima fase di elaborazione conoscitiva condotta dal gruppo di progetto interdisciplinare per la revisione degli atti di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha affiancato il percorso di partecipazione "Costruiamo insieme il futuro della nostra città", curato dalla società cooperativa MHC progetto territorio. Prima ancora invece il Comune di Siena aveva incaricato Terre.it s.r.l. per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica del P.O. e della variante parziale al P.S. La costruzione del progetto urbanistico ha inoltre potuto beneficiare degli studi condotti per il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) dalla società d'ingegneria Sintagma, con la precisa intenzione di raggiungere la massima integrazione tra pianificazione della mobilità e pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il lavoro per i nuovi strumenti urbanistici si è dunque avvalso di importanti contributi specialistici ed è andato avanti in costante coordinamento con gli altri gruppi incaricati.

Un piano urbanistico comunale però, all'interno del modello di pianificazione toscano, è anche l'esito della condivisione istituzionale e più in particolare, nel nuovo quadro legislativo, della "conformazione" agli obiettivi ed agli indirizzi e prescrizioni del PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale.

Inutile rimarcare in questa sede l'importanza che ha questo tema per il territorio senese, tanto che per questo il Comune ha sottoscritto, con la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena,

Grosseto e Arezzo e la Provincia di Siena, un Accordo per la costituzione di un "Tavolo di sperimentazione disciplinare" finalizzato alla conformazione del Piano Operativo e della variante al P.S. al PIT-PPR, nonché al P.T.C. provinciale.

È in quella sede che si è verificata la possibilità di procedere alla redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica non più sulla base della norma transitoria di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, bensì a partire dalla definizione del perimetro del territorio urbanizzato, come richiamato all'art. 4 della stessa legge. A seguito della scadenza dei termini per l'applicazione della norma transitoria di cui all'art. 224, la Regione ha pubblicato la D.G.R. n. 327 del 03/04/2018, con la quale si dà la possibilità per tutti i Comuni che devono elaborare il P.O. di procedere all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sulla base dell'art. 4 della L.R. 65/2014, attraverso una specifica variante al Piano Strutturale. Questa possibilità mostra notevoli ed indiscutibili vantaggi.

Il primo vantaggio per Siena e non solo è quello di poter costituire, attraverso lo sviluppo del Tavolo di sperimentazione, un modello per la conformazione degli strumenti urbanistici e territoriali dei comuni capoluogo di Provincia in Toscana. La Soprintendenza di Siena, Grosseto ed Arezzo infatti non ha mai fatto mistero di riconoscere la piena conformazione al PIT-PPR solo a quegli strumenti urbanistici e territoriali che partivano dall'individuazione propria della legge (art. 4) e non transitoria (art. 224) del perimetro del territorio urbanizzato. Non è stato un caso quindi che Regione Toscana e Soprintendenza, ora che se ne dava la possibilità, avessero insistito affinché il Comune assumesse il nuovo perimetro, anche senza procedere alla complessiva revisione del P.S., proprio allo scopo di poter costituire un caso esemplare per la sperimentazione in corso e per giungere alla piena conformazione del P.O. di Siena.

Il secondo vantaggio è riferibile al lavoro che attende il Comune di Siena per la formazione del nuovo P.S., da sviluppare in piena conformità alla legge n. 65/2014 e al PIT-PPR. L'idea che ha sempre accompagnato il lavoro è stata quella di approvare un P.O. che potesse comunque sviluppare le proprie previsioni all'interno dei limiti che sarebbero stati poi del nuovo P.S. e più volte è stato ribadito di come la formazione del Piano Operativo e la variante parziale al P.S. vigente fossero anche propedeutiche alla formazione del nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di Siena, consapevole di quanto sopra evidenziato, ha dunque deciso di sospendere le attività, nell'aprile del 2018, anche per le elezioni amministrative che si sarebbero tenute di lì a poco. Del resto è del tutto evidente che una attività di questa portata, ovvero la definizione del limite del territorio urbanizzato pienamente coerente con la legge e con il PIT-PPR, meritasse una pausa di riflessione e comportasse anche il rinvio di questa importante decisione alla nuova Amministrazione che avrebbe avuto davanti i successivi cinque anni di governo della città.

La prima fase si è così conclusa con la presentazione di uno stato di avanzamento dei lavori, nell'aprile del 2018, che ha consentito di portare a sintesi i maggiori contributi conoscitivi maturati fino a quel punto. Nella documentazione presentata, oltre alle attività svolte dal RTP incaricato del piano, figurano gli approfondimenti del quadro di riferimento ambientale, costituenti la base della valutazione strategica, di cui è incaricata Terre.it s.r.l., e le indagini svolte in parallelo per il PUMS, di cui è incaricata Sintagma s.r.l., mentre la società MHC aveva già concluso il lavoro.

Con la nuova Giunta, insediatasi a giugno, prende quindi inizio la seconda fase di elaborazione del P.O. e della variante di aggiornamento al P.S., a cui fa seguito la decisione di procedere con un'integrazione all'avvio del procedimento, deliberata il 22 agosto del 2018. Il fatto più significativo sancito da questa integrazione è che nell'ambito della variante di aggiornamento già prevista verranno poste le basi per una più coerente transizione verso il nuovo P.S., con l'individuazione del perimetro del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della legge n. 65/2014.

Attraverso il supporto di adeguati studi e sulla base della definizione di specifici obiettivi e strategie e attraverso una costante interazione e confronto con il "Tavolo tecnico di sperimentazione disciplinare" si è così definita una prima ipotesi di limite del territorio urbanizzato coerente alla legge regionale ed al nuovo PIT-PPR. Quel limite è destinato a costituire anche il contenuto principale dell'Avvio del procedimento per il nuovo Piano Strutturale, deliberato il 30 gennaio di quest'anno 2020 e che dovrà essere redatto entro questa nuova legislatura amministrativa.

Il "Tavolo" si è occupato preliminarmente anche dei temi che la nuova Amministrazione ha portato in una seconda conferenza di copianificazione (la prima si era svolta già nella prima fase, ma con il perimetro "transitorio"). È in questa fase infatti che il Comune ha nuovamente incontrato Regione e Provincia per sottoporre alla conferenza una previsione di occupazione di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per ampliare l'area dell'insediamento

misto di Cerchiaia. Il progetto prevede una nuova collocazione dei fabbricati e degli spazi scoperti per i servizi tecnici e le manutenzioni del Comune strettamente correlata agli obiettivi di riorganizzazione del sistema della mobilità (vedi nuova previsione per l'ex Sita) e di razionalizzazione delle stesse attività comunali.

Gli studi sviluppati e le riflessioni svolte per il lavoro del P.O. e dello stesso PUMS, che si sono sviluppati volutamente in parallelo, sono stati e saranno quindi fondamentali anche per il nuovo P.S.

Un importante elemento da considerare è che in questa seconda fase si sono riaperti i termini per la presentazione di istanze e contributi, portandola al marzo del 2019. Peraltro l'attività di incontro e di ascolto dell'Amministrazione non si è mai interrotta e vanno ricordati in particolare gli incontri con i portatori di interessi rappresentati dagli ordini professionali e le associazioni di categoria.

Dall'analisi sull'attuazione dei piani vigenti – P.S. e R.U. – si sono tratti elementi utili per definire i criteri di selezione per la conferma o meno delle previsioni non attuate e per iniziare a comporre un quadro di strategie che è andato via via precisandosi anche attraverso il percorso di ascolto ed il contributo, importante, degli studi specialistici.

A questo punto merita ricordare, per le parti di loro competenza: il lavoro svolto per gli studi geologici, idraulici e sismici, per i quali si rimanda alla specifica Relazione tecnica; il lavoro del gruppo di archeologi, che in stretto rapporto con la Soprintendenza hanno arricchito un patrimonio che, se già ricco di conoscenze, ha rivelato ancora la sua profonda stratificazione antropica: il lavoro del gruppo che, in parallelo con quello del PUMS, ha sviluppato lo studio di traffico, a cui tanto devono le strategie di medio periodo del piano; il lavoro degli agronomi e dei forestali, anch'esso indotto a misurarsi con un contesto rurale e naturale che così tanto contribuiscono all'immagine stessa della città di Siena.

Con alle spalle quindi una notevole mole di lavoro, attraverso il coinvolgimento forte dell'Ufficio urbanistica, il Piano Operativo ha preso forma, prendendo in esame temi noti e meno noti all'interno della città di Siena.

Alla base del piano stanno quindi gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, nel corso di un lavoro nel quale si è provato a elaborare in maniera sistematica e quanto più integrata le conoscenze originali acquisite senza mai dimenticare di quanto nel passato era stato già oggetto di approfondite riflessioni.

## La variante di aggiornamento al Piano Strutturale del 2007

Come abbiamo visto, il 30 gennaio 2020 si è avviato il procedimento per il nuovo Piano Strutturale. Questo fatto conferma la portata limitata della variante al P.S. vigente di cui diamo conto in questo documento. Lo strumento di pianificazione territoriale vigente viene aggiornato esclusivamente con l'introduzione del perimetro del territorio urbanizzato, definito sulla base dell'art. 4 della legge 65/2014 e in conseguenza di questo viene rivisto nelle parti delle discipline del piano che contrastano con le nuove disposizioni regionali, prevalentemente attraverso l'eliminazione di articoli e commi. Anche le definizioni e lo stesso linguaggio, in alcune parti delle norme del P.S., risentono degli anni trascorsi e in questo caso, a parte l'aver dovuto riformulare come da legge le definizioni di territorio urbanizzato e territorio rurale, anziché procedere ad una attualizzazione di alcuni riferimenti, si è preferito mantenere in un quadro di coerenza interna il testo normativo, eliminando qua e là definizioni ormai superate e i richiami al ricorso alla programmazione complessa (trasposti anche nella Tav. C.5.08 - Strategie dello sviluppo territoriale, che viene abrogata). Non vengono modificati gli obiettivi generali, che a breve saranno sostituiti da quelli definiti nel documento dell'Avvio già deliberato per il nuovo P.S.

Viene abrogata, naturalmente, anche la valenza paesaggistica del piano.

Certo nell'ambito dell'aggiornamento del P.S. è significativo il lavoro condotto dagli studi geologici e idraulici, visto anche le condizioni di particolare ritardo che il Comune di Siena aveva accumulato negli anni rispetto alle disposizioni regionali e dell'Autorità preposta al rischio idraulico. Tramite la variante sono state aggiornate le indagini geologiche alle disposizioni del D.P.G.R. del 25 ottobre 2011, n. 53/R e al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), approvato a marzo del 2016 e che sostituisce a tutti gli effetti, per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Alla luce della legge regionale 65/2014 e del nuovo PIT-PPR si devono poi considerare improprie anche alcune indicazioni di carattere strategico, ma specificate per luoghi e funzioni, riportate anche nell'articolato riferito alle U.T.O.E e che anticipano le previsioni dei successivi atti. Una per tutte è rappresentata dalla Città dell'Arbia, costruita intorno al nuovo stadio che non si farà e che era stata oggetto anche della *variante al servizio delle città* al Regolamento Urbanistico. Oltre a quella si tratta dunque di eliminare quelle disposizioni riferite a localizzazioni specifiche – elencate all'art. 136 del P.S. – che non sono pertinenti al livello di P.S., considerando anche che questo non deve – né avrebbe dovuto – avere valenza conformativa, visto che *“la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie* (Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico – D.P.G.R. 3/R/2007, art. 8)”.

In sintesi va considerato che, per quanto abbia potuto avvalersi degli importanti strumenti legislativi e regolamentari giunti a maturazione proprio negli stessi anni della sua costruzione, il P.S. approvato risente ancora della fase di passaggio dalle discipline “regolative” proprie dei piani regolatori generali, a quelle di tipo strutturale-strategico proprie degli strumenti di governo del territorio toscano. D'altronde il P.S. viene redatto nella vigenza del P.R.G. (la cui approvazione definitiva era stata pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 15/05/1996) e con quello si confronta.

L'introduzione di alcune “norme di dettaglio” ha senz'altro consentito di far fronte alla delicata fase della doppia conformità, introducendo previsioni che si volevano immediatamente efficaci (si guardi in particolare alla disciplina per i beni storico architettonici del territorio aperto schedati dal Comune), ma una volta superata quella fase, con l'entrata a regime degli strumenti comunali (prima con il R.U., ora con il nuovo P.O.), si devono considerare superate alcune disposizioni regolamentari, per ricondurre il P.S. alla sua dimensione più propria, quella “non conformativa”, ma strutturale e strategica.

Rispetto allo specifico tema delle strategie del P.S. vigente non deve inoltre sfuggire il contesto in cui erano maturate. Il Piano Strutturale del Comune di Siena, approvato nel febbraio 2007, prende forma in un momento di particolare sperimentazione del rapporto tra pianificazione spaziale e pianificazione strategica. Come vedremo più avanti, il tentativo fatto dalla Regione Toscana è quello di tenere insieme i due piani, strategico e strutturale, nello stesso strumento di governo del territorio, il Piano Strutturale appunto, lasciando poi al Regolamento Urbanistico la funzione prettamente regolativa. Questa profonda riforma era già stata introdotta in Toscana nel 1995, con la L.R. n. 5, la prima in Italia che separava il riconoscimento della “struttura” territoriale dalle regole.

Nel gennaio del 2005 la Regione Toscana approva ancora una nuova legge sul governo del territorio, la n. 1, che tenta di interpretare la nuova fase che sembra aprirsi per il settore pubblico, con la riforma del Titolo V della Costituzione.

Il processo di decentramento e l'affermazione del principio di sussidiarietà stanno per ridisegnare gli assetti istituzionali e la Regione Toscana cerca di integrare, con la nuova legge, i principi che erano già stati posti alla base dei cosiddetti strumenti di programmazione negoziata per lo sviluppo territoriale o delle politiche di sviluppo sostenibile, quali le iniziative di Agenda 21 locali e altri strumenti quali i cosiddetti piani e programmi complessi.

Peraltro già dall'inizio degli anni Novanta si erano registrati importanti cambiamenti nel campo delle autonomie locali (l'elezione diretta dei sindaci, avvenuta per la prima volta nel 1993), la trasformazione delle municipalizzate in società per azioni aperte al mercato, l'introduzione nei comuni della figura del direttore generale, ecc... È una fase in cui l'apertura verso l'esterno, attraverso il coinvolgimento di una pluralità di attori, sembra essere il modo più efficace con cui affrontare la competizione globale. Gli enti locali si devono adoperare a svolgere un ruolo che non si esaurisce nelle funzioni di regolazione e controllo, ma che deve estendersi alla promozione economica e sociale della loro area di riferimento. In quest'approccio si configura così una nuova funzione per l'ente pubblico, che rinuncia in parte al proprio ruolo di autorità, affermandosi piuttosto come promotore e coordinatore dello sviluppo della comunità locale.

È un momento nel quale si afferma il modello della *governance*, come mutuato dalle politiche europee e inteso come approccio che anziché registrarli passivamente, tenta di reagire ai cambiamenti in atto che sono avvertiti come critici. Sono gli stessi anni che vedono affermarsi gli *urban local governance*, come definiti dalla letteratura internazionale, ovvero i processi di pianificazione strategica partecipata (Torino ha avviato il primo piano strategico in Italia “Torino internazionale” nel 1998 e lo ha approvato nel 2000).

Il piano strategico è una modalità che trova sperimentazione un po' in tutto il paese nella prima metà degli anni 2000 (Bolzano, Barletta, Gorizia, Jesi, Prato, solo per citarne alcuni) e rappresenta in ogni caso una scelta assolutamente volontaria da parte degli enti locali. Forse anche per questo i rapporti tra piani strategici e pianificazione urbanistica si sono dimostrati sin da subito abbastanza problematici, per non dire labili: il piano strategico tende, nei casi migliori, a divenire strumento di attuazione di scelte urbanistiche, limitando così la sua portata strategica, appunto, o viene utilizzato in modo più circoscritto, strumentale rispetto a specifici obiettivi, perché con gli altri strumenti e metodi a disposizione degli enti pubblici non si possono esercitare le funzioni di *governance* pro-attiva desiderate.

Sui nuovi principi di collaborazione istituzionale, sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza la Regione Toscana aveva nel 2005, come sopra accennato, rivisto la propria legge sul governo del territorio, puntando anche ad un passaggio che dalla ricerca di una regolarità e formalità amministrativa andasse verso un approccio di cooperazione inter-istituzionale, non solo pubblico-pubblico, ma anche pubblico-privato. Con la L.R. n. 1 si passa così, per i piani locali, dalla richiesta di conformità ai piani sovraordinati, quello regionale prima degli altri, alla verifica di coerenza, ma tuttavia resta forte il principio per il quale il piano urbanistico è il perno intorno al quale si devono coordinare le politiche di settore.

In questa prospettiva la programmazione degli assetti spaziali continua ad avere una grande rilevanza e l'ente locale è comunque da considerarsi il soggetto unico responsabile per il bene comune: ci deve essere un piano pubblico nel quale i progetti privati devono trovare coerenza.

Legata al PIT 2007 e al PSR, la legge n. 1/2005 se da un lato arricchisce della dimensione strategica il Piano Strutturale, dall'altro conferma, in linea con la prima legge sul governo del territorio (la n. 5 del 1995), lo strumento di governo del territorio come piano di struttura, i cui principali contenuti restano non negoziabili (le invarianti strutturali) e assumono il rilievo di "statuto".

La strategia è per sua definizione variabile, processuale, mentre il Piano Strutturale è un quadro di riferimento stabile, valido a tempo indeterminato e questa differenza non è priva di conseguenze.

D'altra parte, in controtendenza con quanto maturava in quegli anni, come sopra accennato, la Provincia di Siena nel PTCP 2000 aveva invece mantenuto forte la dimensione regolativa di direzione e controllo degli assetti fisici, introducendo anche ulteriori procedure per la verifica dei piani comunali, che certo mantenevano ed anzi accentuavano i rapporti gerarchici formali tra gli enti.

Insomma, la "terza via" del modello toscano, che da un lato tenta di mantenere forte il controllo pubblico sulla pianificazione territoriale, in grado di garantire la tutela ed il potenziamento delle risorse territoriali, ed allo stesso tempo assegna una forte autonomia agli enti locali e, almeno in via teorica, alla partecipazione dal basso, apre una stagione di sperimentazione che ha avuto esiti abbastanza contraddittori, da cui sono derivati strumenti territoriali molto differenziati tra loro.

L'ambizione della legge regionale, di tenere insieme statuto e strategia all'interno dello stesso piano, non ha prodotto una effettiva semplificazione delle procedure e non ha neppure raggiunto quella "flessibilità regolata" che l'urbanista Campos Venuti auspicava per il governo del territorio. Le varianti, che lo stesso Campos Venuti definiva la "peste" dell'urbanistica, hanno continuato ad essere la sola soluzione utile per adattare i Piani Strutturali alle condizioni mutevoli del contesto e per rettificarne le strategie.

Molto attento alla discussione disciplinare che si svolgeva in quegli anni, il Piano Strutturale di Siena può prima di tutto essere letto come un tentativo di accentuare, più che l'attività regolativa, che pure lo connota, la sua dimensione strategica, distinta dalla sua dimensione statutaria. La dimensione strategica può essere riassunta nella capacità di coinvolgere tutti i più significativi soggetti ed attori delle decisioni nella formazione e attuazione del piano, nell'individuazione di un più stretto legame tra le scelte del piano e gli effetti conseguenti (procedure di valutazione) e nella ricerca di obiettivi ampiamente condivisi (Talia, 2005).

Il P.S. di Siena si trova quindi ad assumere come principale riferimento questo modello, tanto che nel numero di Urbanistica in cui – insieme a Andrea Filpa – presenta il piano, Michele Talia scrive: *"E' peraltro evidente che la capacità trainante di un'idea di città non si affida soltanto al rigore e all'approfondimento del "Quadro conoscitivo", o all'incisività di tecniche di simulazione quali gli scenari, ma deve far leva sul dialogo tra amministratori e cittadini sui risultati*

*conseguiti dalle politiche pubbliche e sulla necessità di modificare gradualmente le previsioni di piano per adattare a un contesto in continuo mutamento”.*

Un’“idea di città”, come gli stessi autori chiamano il piano per Siena, dovrebbe essere frutto di sforzi e sinergie degli attori locali, collegata ad un’idea di sviluppo partecipata e democratica. L’idea di città è però una dimensione immateriale, per quanto il meno astratta possibile, mentre il Piano Strutturale allude alla dimensione fisica del territorio e alle sue componenti costitutive.

Pur non essendo ancora “regolativo”, il P.S. ha dunque un grande potere discriminante e non è così permeabile e aperto come nelle retoriche della sua comunicazione si vorrebbe che fosse, e non ha una natura intrinsecamente processuale. Così come concepito dalla legge toscana è addirittura un “piano di struttura”, che focalizzandosi su di una articolazione normativa sconta poi la staticità e la settorialità dei tradizionali strumenti urbanistici, seppure di carattere territoriale. D’altronde un “progetto di territorio” deve porsi il problema degli assetti spaziali e della loro trasformazione fisica, della “forma” alla quale tendere e della tutela delle risorse che lo connotano. Pur essendo senz’altro, per la mobilitazione degli attori sociali che può comportare, un momento strategico destinato ad incidere per un tempo indeterminato, il P.S. si conclude con la sua approvazione – dopo aver verificato la coerenza formale con gli strumenti sovraordinati - e non comporta, di per sé, lo sviluppo di un processo costante e sistematico di pianificazione strategica.

Il P.S. di Siena si trova così a scontrarsi con la labile interconnessione tra pianificazione strategica e fisica della città, nonostante la stessa forma del piano fosse stata concepita come processuale, variabile al variare dei quadri conoscitivi (vedi Andrea Filpa, “La forma del piano e le sue componenti”, in *Urbanistica* 129, 2006). Non solo: il piano deve anche fare i conti con le diverse geografie che variano con il variare delle situazioni amministrative, che sono poi il luogo deputato alle politiche<sup>1</sup>.

Su questo tema, parallelamente ad un piano così concepito, si sviluppa anche un altro processo di pianificazione, coordinato dallo stesso gruppo di lavoro del piano senese, quello dello SMaS – Schema Metropolitan Area Senese: *“Io Schema metropolitano rappresenta dunque a pieno titolo la cornice in cui collocare la formazione degli strumenti urbanistici dei prossimi anni e, in questo senso, diventa fondamentale la proiezione delle sue politiche nell’ambito di un Piano strategico capace di dare forza e operatività alla realizzazione delle linee d’intervento e alle relative azioni”* (V. Lingua, *Urbanistica* 129).

Non è dunque un caso che le “politiche” enunciate dal P.S. di Siena si riferiscano a quanto emerso dalle esperienze maturate nello SMaS e che avrebbero dovuto trovare corrispondenza anche in quelle dei comuni vicini.

L’ambizione era quella dell’inserimento di una strategia locale nell’ambito di una strategia generale di livello sovralocale. Non c’è dubbio, infatti, che quella dello SMaS sarebbe senz’altro stata la scala più adatta per lo sviluppo di un piano strategico che costituisse davvero il punto di riferimento per i Piani Strutturali comunali. Le stesse amministrazioni comunali coinvolte avevano convenuto allora sulla necessità di prevedere l’evoluzione dello SMaS in un “piano strategico” propriamente detto. In fondo lo stesso piano di Bernardo Secchi, il P.R.G. approvato nel 1996, demandava ad un “piano intercomunale” il tema del decentramento, dello svago, della cultura e dello sport.

Tuttavia le condizioni, anche politiche, che avevano reso possibile quell’esperienza di lì a poco sarebbero state ridimensionate, tanto che gli stessi comuni coinvolti hanno proceduto per loro conto, non senza qualche contraddizione, alle scelte di sviluppo territoriale all’interno dei propri strumenti urbanistici.

Le indicazioni dello SMaS, di fatto, non sono risultate vincolanti per nessuno dei comuni interessati.

Il nuovo Piano Operativo e la variante parziale al P.S., si trovano ora ad affrontare una fase completamente differente, sul piano disciplinare oltre che su quello istituzionale, rispetto a quella in cui maturò prima il P.S. e poi il R.U. e certamente anche l’esperienza dello SMaS, all’interno del quale la Provincia di Siena aveva un ruolo determinante.

---

<sup>1</sup> “Anche nella letteratura urbanistica italiana è ormai invalso l’uso anglosassone, acquisito dalle scienze politiche, del termine *policy*. Talora *policy*, o politica, è usato come sinonimo di piano, talora con significato diverso: le politiche come parti del piano, ovvero il piano come sistema di politiche tra loro in qualche modo correlate. Ma più spesso il termine politica, nel senso di *policy*, è quasi contrapposto al termine piano per sottolineare la dinamicità e la flessibilità delle politiche in opposizione alla staticità ed alla rigidità del piano”. L. Mazza, *Progettare gli equilibri*, Franco Angeli, Milano, 2004.



La nuova legge sul governo del territorio, la L.R. 65/2014, ed il nuovo PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale hanno proceduto a circoscrivere più precisamente il ruolo del Piano Strutturale comunale e lo stesso quadro istituzionale ha visto invertire il processo di decentramento avviato con la riforma del Titolo V della Costituzione.

Se per molti versi la nuova legge e il PIT-PPR, ridisegnando le competenze, tornano ad accentrare alla Regione Toscana la facoltà di pianificazione, viste anche le procedure previste (conferenza di copianificazione per le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e conferenza paesaggistica alla fine del procedimento di approvazione del piano comunale), una certa ambiguità rimane rispetto ai rapporti che il piano comunale deve intrattenere con il P.T.C. di Siena, approvato nel 2012 nella sua più recente versione (redatta ancora sulla base della L.R. 1/2005), che mantiene prescrizioni anche di tipo procedurale che ora si sovrappongono a quelle regionali.

Gli scenari formulati per il P.S. seguivano quelli con cui si erano confrontate le riflessioni dello SMaS. Allora si intendeva soprattutto interrompere quel fenomeno di suburbanizzazione – ovvero l'aumento degli abitanti dei comuni della cintura a scapito del capoluogo – che generava una sempre più critica *“dicotomia tra territorio dell'abitare e territorio del produrre”* (SMaS, Relazione generale).

L'interruzione drastica dei processi di crescita edilizia, da considerarsi non congiunturale ma dovuta piuttosto a fenomeni strutturali, e la stessa maggiore tutela, garantita dalla L.R. 65/2014 e dal PIT-PPR, rispetto alla nuova occupazione di suolo agricolo, sembrano scongiurare l'affermazione di fenomeni di crescita diffusa e lo stesso ridimensionamento complessivo del peso insediativo dell'area dove era stato previsto il nuovo stadio – vedi la *Variante al servizio della città* del 2015 – danno ora prospettive diverse allo sviluppo territoriale.

Il Comune di Siena si trova così ad affrontare la redazione del nuovo Piano Operativo con la necessità di ricalibrare le strategie del Piano Strutturale. Oggi il piano urbanistico, ma potremmo allargare queste considerazioni a ogni piano, si trova a dover affrontare problemi assai complessi, dalla crisi ecologica alla crisi economica, che non possono essere considerati separatamente, affinché una soluzione non pregiudichi l'altra. Siena deve riconsiderare molte cose e probabilmente, anche in relazione alle prospettive di futuro, deve prepararsi ad un importante mutamento di paradigma. In attesa del nuovo P.S. è ora con il Piano Operativo che si propongono progetti fattibili nell'arco dei prossimi cinque anni, che speriamo guardino alla città e al territorio con la capacità di dare concretezza alle più limitate ipotesi di sviluppo territoriale nella necessità di governare una difficile fase di transizione.

## La costruzione del Piano Operativo: temi e problemi

### Le dinamiche del sistema

Le analisi condotte lungo il processo di costruzione del piano confermano sostanzialmente l'esistenza di un sistema senese, costituito da un centro (Siena) e da una corona (i cinque comuni confinanti). Un aspetto non trascurabile per il rapporto tra centro e corona è quello riferibile alla densità degli abitanti, da cui emerge che il Comune di Siena ha una densità tipicamente urbana (circa 465 ab/Kmq), molto superiore a quella dei comuni circumvicini, tra i quali si differenziano un po' Monteriggioni e Monteroni d'Arbia. Per Siena poi si deve tener conto dei cosiddetti *city users*<sup>2</sup>, che equivalgono più o meno agli abitanti residenti.

Se guardiamo ad esempio i flussi di traffico al cordone, ovvero i veicoli entranti ed uscenti da Siena, si stimano circa 51.000 veicoli, a cui dovrebbero corrispondere non meno di 56.000 persone. Il valore rilevato nel 2014 durante la fascia di punta del mattino corrisponde ad un incremento del 33% rispetto all'analoga rilevazione del 1999, con incrementi significativi sia in ingresso sia in uscita, a testimoniare il crescente livello di integrazione dei sistemi produttivi dislocati nei Comuni limitrofi<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Il termine inglese si riferisce ad un'ampia gamma di utilizzatori giornalieri della città, cioè chi va regolarmente in una città in cui non è residente, per lavoro, per usufruire di servizi, per fare acquisti, per turismo, ecc.

<sup>3</sup> Dati riportati nel rapporto "Indagine sul trasporto privato nel Comune di Siena", a cura di Siena Mobilità – TIEMME Toscana Mobilità, agosto 2014.

Negli anni successivi all'approvazione del P.S. si è infatti assistito ad una crescente interdipendenza funzionale degli insediamenti riferibili all'area vasta (non solo o non sempre coincidenti con i territori dello SMaS).

Questa interdipendenza include anche altri comuni, come ad esempio Colle di Val d'Elsa, che del sistema senese possono essere considerati come una estensione, dato il continuo allargarsi dei fenomeni rilevati e dovuti al decentramento dei servizi e delle abitazioni e alla tendenza del mercato immobiliare. Del resto è ormai noto che tutto ciò ha accompagnato un progressivo cambiamento nelle abitudini abitative, portando sempre più senesi a scegliere la propria abitazione in località economicamente più accessibili.

Anche nell'incontro con i rappresentanti delle Contrade, che si è svolto durante la prima fase di lavoro, nell'ambito del processo partecipato *"Costruiamo insieme il futuro della nostra città"*, il tema dell'accessibilità, declinato in tutti i suoi significati – economici, trasportistici, ecc. – è stato sollevato in relazione al progressivo spopolamento del centro storico (un altro è quello della specializzazione turistica). A conferma di un'area allargata si osserva anche l'allontanamento dal centro delle famiglie contradaiole, che un tempo si limitava alle aree urbane limitrofe più recenti del capoluogo e che negli anni ha invece visto allargarsi sempre di più i suoi effetti, tanto che non è raro veder sventolare le bandiere delle contrade anche in comuni esterni alla cintura come nel caso di Colle Val d'Elsa.

Al di là dei fenomeni alternati, di "urbanizzazione" e "suburbanizzazione", corrispondenti alle fasi in cui Siena è cresciuta e a quelle in cui ha invece ceduto popolazione, a posteriori, si conferma la sostanziale stabilità della popolazione del sistema. Analizzando più nel dettaglio l'andamento demografico del settantennio postbellico si può osservare che il peso insediativo attuale del Capoluogo non differisce in modo sostanziale da quello rilevato nel 1951, a fronte di un consistente incremento dei poli valdelsani (vicini al raddoppio) e chianini (sostanzialmente statici). Per contro, tutti i Comuni dello SMaS, inizialmente caratterizzati da una contrazione demografica, presentano poi una netta inversione di tendenza, che porta Monteriggioni ad un incremento netto di popolazione dell'ordine del 90%, Monteroni del 60% e Sovicille del 30%. Più deboli risultano invece le dinamiche di Castelnuovo Berardenga ed Asciano in cui la crescita degli ultimi decenni non è stata comunque in grado di recuperare i valori demografici del 1951.

Questo andamento può essere messo in relazione a numerosi fattori: uno dei principali è costituito certamente dalla rilocalizzazione di quote rilevanti di residenti verso i cinque comuni limitrofi Monteriggioni, Castelnuovo Berardenga, Asciano, Monteroni d'Arbia e Sovicille, che insieme al capoluogo costituiscono il sistema, caratterizzato oggi da un peso insediativo vicino ai 100 mila residenti. Tale sistema, peraltro, estendendosi su un territorio molto ampio (oltre 850 kmq.), continua a presentare densità relativamente ridotte, di poco superiori ai 115 ab/kmq. Ciò rispecchia l'esistenza di relazioni funzionalmente urbane, che si sviluppano però a maglie molto più larghe rispetto a quanto si verifichi nelle aree del paese più propriamente classificabili come "metropolitane". Maglie così larghe che fanno pensare a un *cluster* di insediamenti o, ancor meglio, ad un sistema che, come una galassia di realtà urbane differenti tra di loro, ma strettamente connesse, si sviluppa intorno ad un comune "centro di massa", costituito dalla città di Siena.

Innegabile la centralità del capoluogo e le dinamiche centripete di alcuni fenomeni, come l'aumento dei prezzi degli immobili che va in direzione inversa allo spostamento degli abitanti. Dal punto di vista del mercato immobiliare osserviamo infatti la conferma di una regolarità quasi perfetta con uno schema a fasce concentriche, con gradienti abbastanza regolari nei prezzi, anche se va detto che probabilmente negli ultimi anni si sono arrestate alcune dinamiche interne al sistema e il numero dei residenti nel capoluogo si è stabilizzato a cavallo dei 54.000 abitanti.

Osservando le oscillazioni della popolazione nel Comune di Siena assistiamo ad un aumento – seppur modesto – fino al 2010, a cui segue un calo nel 2012 e una sostanziale stabilità negli ultimi 5 anni (nel 2014, 53.943, nel 2018 53.937 abitanti, fonte Comune di Siena).

Secondo i dati ISTAT 2011 la popolazione residente di Siena si addensa principalmente nei quartieri centrali; infatti seppur nelle tre zone del centro storico (Terzo di Camollia, Terzo di San Martino e Terzo di Città), gli abitanti risultano 9.298, corrispondenti al 17,6% del totale urbano, considerando anche le zone immediatamente circostanti il peso insediativo raggiunge le 20.748 unità, ovvero il 39,3% dell'intera popolazione. Ad ovest del centro, il quartiere dell'Acquacalda e le altre zone contermini contano 13.604 abitanti pari al 25,7% del totale, mentre a nord quello di San Miniato raggiunge soltanto i 7.546 abitanti, pari al 14,3% della popolazione comunale.

La popolazione, comunque, tende a distribuirsi intorno al centro storico non tanto per settori concentrici, quanto per linee radiali, che rispecchiano l'orografia dei luoghi. Conseguentemente, ancor più limitato risulta il contributo delle zone esterne di Poggio alle Rose-S. Andrea (4.117 ab.), Taverne d'Arbia (3.922) e Cerchiaia-Isola d'Arbia (2.901).

A questo proposito è necessario rimarcare come l'evoluzione urbana di Siena sia senz'altro l'esito di una precisa volontà programmatica, ribadita da decenni e dai numerosi piani urbanistici, di preservare la stretta relazione paesaggistica storicamente formatasi fra la città ed i territori delle Crete, della Val d'Arbia e della Val di Merse.

La struttura economica della città è tradizionalmente incentrata sul terziario e la dinamica delle imprese in base ai dati di Movimprese mostra tendenze diverse per i diversi settori economici, che comunque risentono della particolare fase di crisi economica nazionale. Va inoltre specificato che le attività terziarie a Siena non sono legate solamente al commercio e al turismo, ma anche alle funzioni più avanzate della ricerca e della intermediazione finanziaria.

Confrontando i valori numerici della popolazione attiva occupata con i dati degli addetti all'interno del Comune di Siena, si nota come la città assuma un profilo di attrattore netto di forza lavoro: il numero di occupati totali non copre il numero di posti lavoro dichiarati (addetti), con oltre undicimila persone che provengono dal di fuori del Comune. Il confronto tra gli addetti e gli occupati, infatti, presenta un saldo positivo in tutti i settori, con una particolare rilevanza del settore dei servizi pubblici.

La distribuzione degli addetti alla scala comunale evidenzia che le aree urbane centrali concentrano da sole 20.640 addetti, pari al 58,8% del totale (di cui il 19,2% nelle sole tre zone strettamente riconducibili al Centro Storico), segnale che la città di Siena ha una forte componente di attività del settore terziario e servizi opportunamente localizzata nelle aree urbane centrali. La stessa presenza dei *city users* è sicuramente un indicatore di un buono stato di salute della città. La vivacità e l'efficienza di una città determina il suo grado di attrazione e la varietà della popolazione che vi risiede e/o la usa segnala la sua competitività e la sua capacità di essere accogliente.

## Il centro storico

Le famiglie residenti nell'area del Sito UNESCO sono oggi poco più di 5.400 ed occupano, tenendo conto delle coabitazioni, circa 5.100 alloggi su un totale di 7.866, cioè il 65%; una parte non irrilevante degli alloggi non occupati da residenti è comunque utilizzata, essendo affittata a studenti e abitanti temporanei.

Il tema dello spopolamento del centro è molto sentito, eppure il fenomeno non pare troppo strettamente legato alla "concorrenza" attribuita dal piano ad altri usi, sicuramente non da parte di destinazioni diverse da quella residenziale (intesa nel caso di Siena in senso ampio), che è praticamente sempre ammessa dalla disciplina urbanistica del R.U. (salvo alcuni edifici e complessi speciali, che nel piano sono identificati come CS3). La funzione residenziale è stata in pratica l'unica destinazione ammessa lungo le strade della Y rovesciata (CS2), fatta eccezione per i piani terra<sup>4</sup>. Si tratta della parte senz'altro più frequentata del centro storico, dove si sviluppano le principali vie commerciali e gli edifici più rappresentativi della città e dove la funzione residenziale entra più frequentemente in "conflitto" con i flussi turistici e con quelli degli utilizzatori giornalieri della città (in prevalenza lavoratori del settore terziario), che l'attraversano.

La regola ha tra le altre cose sottovalutato il progressivo diffondersi di *bed and breakfast* e affitti turistici brevi, che stanno soppiantando le strutture ricettive tradizionali, favorite da minori oneri gestionali e da maggiore flessibilità organizzativa; è evidente che queste attività, pur formalmente appartenenti alla destinazione residenziale, hanno poco a che fare con l'abitare ed anzi ne contrastano la permanenza.

Confrontando i dati dell'epoca di formazione del Piano Strutturale si vede che il numero di posti letto nel Centro Antico è rimasto quasi invariato, con una leggera riduzione del numero di posti letto nelle strutture alberghiere, mentre sono aumentati sensibilmente i posti letto nelle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile

---

<sup>4</sup> "Non è ammesso modificare la destinazione d'uso della residenza, ad eccezione dei locali accessori non direttamente comunicanti con unità immobiliari residenziali, mentre i cambi d'uso verso la residenza sono consentiti" (Comma 4, art. 87 – Tessuto del Centro Storico 2 - CS2 - del R.U.).

abitazione (da circa 640 a 997 a fine 2017), ai quali dovrebbero essere aggiunte le varie formule di affitto turistico, al momento non comprese nel monitoraggio dell'Osservatorio turistico.

Senz'altro è anche per questo le disposizioni "protezionistiche" del R.U. non sono state sufficienti a fermare il fortunatamente lento esodo dei residenti verso quartieri magari meno centrali ma anche meno faticosi dove abitare.

Come evidenziato bene anche nei rapporti sul processo di partecipazione, la pressione turistica può costituire un ostacolo alla qualità della vita dei residenti, per le modificazioni che induce sulla distribuzione commerciale, sull'utilizzo dello spazio pubblico, per gli spazi residenziali che occupa con la rete dei *b&b*, per la disparità competitiva che genera nell'offerta di alloggi in affitto e per la stessa compravendita degli immobili.

Il fenomeno a Siena non ha comunque ancora raggiunto le dimensioni davvero preoccupanti riscontrate in altre città d'arte, ma è certo che si pone il problema del suo governo. Su questo il piano urbanistico incide relativamente, visto che difficilmente può impedire utilizzi legittimi degli immobili che i soggetti scelgono principalmente per convenienza economica (almeno nell'immediato).

La percezione diffusa è quella che Siena si trovi davanti ad un bivio o comunque ad una soglia che si presenta come decisiva: rafforzare il suo essere città-città, luogo per abitare, o attrezzarsi al turismo che non potrà che essere sempre più pervasivo e dominante, proprio all'interno della città murata.

Sappiamo che la città antica mal si presta agli usi intensivi ed in generale oppone resistenza ad alcune possibili pratiche contemporanee. Risanare e riqualificare il patrimonio edilizio privato, favorire l'avvicinamento di nuovi abitanti e migliorare la qualità della vita degli abitanti attuali, recuperare servizi collettivi e promuovere le attività economiche locali possono darsi come obiettivi di medio termine sui quali impostare un complesso di politiche urbane che abbiano nella cultura il perno principale. Per favorire la residenzialità si devono integrare i servizi privati, che comprendono una gamma molto articolata di attività, dall'artigianato e ai servizi alla persona ed alla residenza, alle nuove professionalità e a quei servizi innovativi che siano capaci di legare il luogo dell'abitare e quello del lavoro.

Rispetto al passato occorre assumere un differente paradigma: si tratta di rendere le città accoglienti per gli abitanti, perché questo è il fattore che genera nuove economie.

Le azioni dell'Amministrazione pubblica possono favorire la residenza permanente ed altri modi virtuosi per mantenere una appropriata vitalità della città, ad esempio facilitando l'accessibilità al centro antico, regolamentandone le modalità anche in funzione della compatibilità con le peculiari caratteristiche dei luoghi e della compatibilità ambientale per la qualità di vita e rendendo più facilmente raggiungibili i servizi esterni, in particolare quelli che con maggiore difficoltà si possono trovare nella città antica.

## L'abitare e il lavorare

L'impostazione data allo sviluppo della città dal Piano Piccinato-Bottoni-Lucini (poi rafforzato dalle successive varianti elaborate dallo stesso Piccinato), che ha determinato lo sviluppo di quartieri satellite e insediamenti specializzati come le zone commerciali-artigianali di viale Toselli-Due Ponti e di Massetana Romana e Cerchiaia (un approfondimento meriterebbero l'evoluzione della "Strada Fiume" e i progetti di riorganizzazione previsti dal Piano Secchi, che non si sono concretizzati), ha avuto il grande merito di salvaguardare i cunei verdi che si spingono fin dentro le mura, pur avendo innescato relazioni complesse tra città antica e città moderna, via via accentuate dai fenomeni di interdipendenza e dall'urbanizzazione dei contesti posti ai margini degli altri comuni del sistema senese.

*"Nel complesso tali politiche abitative hanno determinato l'emersione di una questione periferica anche nella realtà senese, che oltre a comportare effetti assai negativi per il sistema della mobilità e per la gestione dei servizi pubblici (trasporti, scuola, assistenza sociale, ecc.), ha finito per generare nuovi paradigmi insediativi, che puntano ad accentuare la frammentazione della struttura urbana e ad aumentare l'articolazione e l'eterogeneità degli episodi edilizi presenti nel territorio"*<sup>5</sup>. San Miniato, Vico alto, Petriccio, Acquacalda, Coroncina, Taverne, Isola d'Arbia... presentano, anche se in differente grado, tipici problemi di accessibilità propri delle periferie e necessitano di specifiche azioni di

---

<sup>5</sup> "Schema metropolitano dell'area senese. Il sistema insediativo dell'area senese", in Economia territoriale, a cura di Corazza, Saviani, Savino, Talia, 2004.

riqualificazione dello spazio pubblico e dei servizi alla persona. Manca l'“effetto città”, come denunciato nel corso degli incontri di partecipazione nel corso dei quali spesso si richiedono specifiche politiche per aumentarne i collegamenti e interventi mirati a ridurre gli squilibri tra centro e periferia.

Il dover ora lavorare sul già costruito, senza immaginare espansioni ulteriori, offre però importanti occasioni anche per i quartieri residenziali. I quartieri urbani devono essere luoghi vitali, sicuri e belli da vivere e la questione non è solo estetica, ma ancor più economica e sociale. L'arricchimento delle dotazioni pubbliche previsto dal P.O. va in questa direzione. Isola, Taverne, Coroncina, Acquacalda, San Miniato sono interessati da progetti che alle differenti scale cercano di qualificare spazi e attrezzature pubbliche per aumentarne la qualità insediativa. Al piano però dovranno affiancarsi politiche e interventi minuti, per lo spazio pubblico, che vanno dalle misure di moderazione del traffico e l'istituzione di zone 30, alla migliore progettazione del verde e degli spazi aperti, recuperando un senso della cura che tanto contribuisce al miglioramento dell'immagine della città e del territorio e della stessa qualità della vita.

Resta aperto il tema del cambiamento, di un disegno organizzato della città e delle sue parti, che dovrà misurarsi con la razionalizzazione e la diversificazione dei tessuti già costruiti, senza nuova occupazione di suolo.

Questo rappresenta un significativo cambio di paradigma, anche per Siena.

Un piano è considerato abitualmente uno strumento di progettazione e di coordinamento di azioni future, uno strumento di *trasformazione*. Ora ci dobbiamo abituare al fatto che il piano urbanistico dispiega la sua previsione di trasformazione nell'arco di “soli” cinque anni e che inoltre questa può avvenire solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (conferenza di copianificazione a parte, che però per come è concepita dalla legge in qualche modo prescinde dal piano generale<sup>6</sup>). A partire da questo nuovo paradigma è però forse utile ragionare intorno ad una questione sostanziale: Siena ha conseguito i migliori risultati non tanto con la parte del piano che si riferisce alla trasformazione, quanto piuttosto al rispetto tributato alla città esistente e da un forte senso di obbligazione alla tradizione. I maggiori successi della pianificazione senese sono stati conseguiti con il mantenimento del principio insediativo di crinale, la salvaguardia del paesaggio e dello straordinario rapporto tra le valli e la città, la tutela delle valli verdi, la pedonalizzazione del centro e molto altro ancora. Anche quando i piani di Siena prevedevano la sostituzione di parti della città esistente, interpretavano la parte sostituita *in rapporto alla città esistente*. Gli stessi piani hanno invece affidato a progetti ambiziosi il disegno del futuro e la costruzione del cambiamento, quasi sempre senza fortuna.

Il sistema della mobilità completo ed equilibrato immaginato da Piccinato, la rigorosa coerenza degli schemi direttori e dei progetti norma di Secchi, l'ipotesi del nuovo stadio e della nuova città dell'Arbia, per quanto fossero progetti più o meno affascinanti, utili o opportuni, non sono stati realizzati.

Già il P.R.G. Secchi aveva individuato sei schemi che strutturavano il piano - l'attraversamento, il fiume, i luoghi centrali, dentro e fuori le mura, la tangenziale, il parco fluviale -, con la definizione di sequenze di interventi strategici disciplinati attraverso i Progetti Norma, selezione e sintesi ragionata dei progetti raccolti nel “Repertorio”.

Il R.U. poi ha proposto una serie di interventi specifici - che rimandano ai paradigmi di polarizzazione, integrazione e riequilibrio e rafforzamento delle reticolari - con Schede Progetto e Dossier Progettuali e Valutativi, con valore di guida per le successive fasi di approfondimento ed attuazione. In pratica però nessuno di questi progetti o comunque nessuna delle Aree di Trasformazione Integrata ha trovato attuazione. Lo stesso progetto del Polo scientifico tecnologico, immaginato dal P.R.G. nella zona dell'Acquaviva e poi trasformato nel piano per il comparto che fa capo alla sede di GSK (prima Novartis), non è riuscito ad assumere quel ruolo primario che, viste le potenzialità del settore nel contesto senese, avrebbe potuto ricoprire anche nell'assetto urbano.

L'esperienza senese, non dissimile da quanto è stato nelle altre città italiane, sembra confermare che per i progetti di cambiamento non è sufficiente che il piano li abbia previsti come utili. Occorre che un attore specifico, pubblico o privato, individuale o collettivo, abbia un'intenzione progettuale concreta e fondata. L'equivoco è quello di considerare

---

<sup>6</sup> La conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, viene convocata su richiesta dei comuni laddove si preveda di occupare nuovo suolo all'esterno del perimetro del T.U. per interventi di trasformazione non a destinazione residenziale.

La conferenza può essere convocata in ogni momento e la previsione non estende il perimetro del territorio urbanizzato ed ha anch'essa una durata limitata ai cinque anni. Implicitamente così si formalizza la possibilità di introdurre varianti al piano riconoscendo di fatto che i progetti - tali sono quelli da portare alla conferenza - non sono più il prodotto della previsione del piano, ma di una intenzione specifica.

il piano urbanistico di per sé in grado di governare ed attivare le trasformazioni senza che si debba far ricorso a politiche intenzionali mirate coordinate tra di loro. Inoltre, come l'esperienza della rigenerazione laddove ha funzionato insegna, il rinnovo urbano deve nascere in un contesto collaborativo tra attori istituzionali e privati. Posizioni di rendita, costellazioni di interessi e carenze regolative possono essere un ostacolo, vista anche la necessità di dover contare solo sul territorio già costruito.

Ora è evidente che Massetana romana, la strada fiume da Siena nord fino al Ruffolo, le aree produttive di Isola d'Arbia e di Cerchiaia hanno bisogno di progetti. Se però esaminiamo le tendenze economiche comprendiamo che i presupposti per proseguire lungo la traiettoria abituale degli investimenti non esistono più e che laddove il contesto suggerirebbe risposte innovative – e progetti che siano tali – non può essere corso il rischio di facilitare scorciatoie e operazioni di mera valorizzazione immobiliare. Tutti questi elementi suggeriscono atteggiamenti di cautela, tanto più necessari per un piano che si pone come transizione tra differenti scenari di sviluppo.

In primo luogo non deve sfuggire la grande sofferenza che in questi anni ha investito il settore manifatturiero ed in generale più o meno tutte le imprese artigiane, con un calo che è superiore alla media toscana. L'area produttiva di Renaccio è a tutt'oggi incompiuta, mentre quella esistente di Isola d'Arbia ha visto importanti dismissioni e per ora esclusivamente richieste di conversione in attività commerciali di grande e media superficie di vendita.

La città può però già contare su importanti attività nel settore delle scienze della vita e registra incrementi di attività nelle professioni scientifiche, che nei prossimi anni avranno senz'altro la possibilità di rafforzarsi e non ha ancora valorizzato l'importante ruolo che può svolgere, anche dal punto di vista produttivo nella trasformazione, distribuzione e commercializzazione del prodotto, nel settore agroalimentare.

Dove potranno trovare lo spazio le nuove iniziative imprenditoriali che auspicabilmente si dovranno attrarre nei prossimi anni, per differenziare un sistema economico che non può e non deve dipendere dai flussi turistici o dall'intermediazione finanziaria? Siena è una città dove innovazione e tradizione si legano in modo peculiare e deve essere capace di non interrompere il processo di formazione di preferenze intelligenti.

Per queste finalità il piano sceglie di differenziare il destino di Massetana romana e della strada fiume.

Nella prima i servizi più tradizionali, del commercio e del terziario in generale, perché da un lato questa è già la forte caratterizzazione che nel tempo ha assunto l'area e dall'altro perché, affiancata com'è alla tangenziale, non presenta problemi particolari di congestione e ben si presta anche a soddisfare le richieste di consumo di un'area più estesa.

La strada fiume invece va protetta da eventuali nuovi attrattori di traffico e deve poter costituire, nei prossimi anni, il riferimento per nuovi investimenti "produttivi" e iniziative imprenditoriali che offrano lavoro qualificato e attività ad alto valore aggiunto. Sappiamo da tempo che per i lavoratori maggiormente professionalizzati e creativi, le scelte di insediamento sono dettate dalle preferenze per lo stile di vita offerto da una località e non dalla presenza di domanda di lavoro. Contesto accogliente e stimolante, piuttosto che metropoli rese anonime e insicure dal crollo della coesione sociale, da stress collettivo generalizzato, da sfiducia e marginalità. Siena è una città dove è diffusa una elevata qualità della vita e la strada fiume vede già la presenza di importanti attività e poli produttivi e terziari qualificati. La ferrovia e l'Università possono svolgere per questo un ruolo complementare, rafforzandone la vocazione originaria, per cui era stata pensata e per come, certo con forme completamente nuove, potrà evolvere.

## Le previsioni

*Il P.S. 2007 riconosceva come "L'individuazione dei luoghi della trasformazione è stata un problema costante della storia urbanistica di Siena e quindi dei suoi piani.*

*Il PRG del 1959 scelse di salvaguardare dalla edificazione le valli verdi e le pendici meridionali ed orientali dei rilievi sottostanti le mura, avviando le trasformazioni delle zone a nord della città e nei fondovalle.*

*Il PRG del 1996 puntò sul rafforzamento dell'asse del fondovalle nord (la strada-fiume), di alcuni poli isolati e filamenti, nonché sulla trasformazione di aree già urbanizzate.*

*Il P.S. prende atto della sostanziale saturazione delle opportunità di espansione a nord (che lasciano comunque aperti alcuni problemi di riassetto) e dei fondovalle, che una volta completate alcune iniziative in atto quali l'edificio lineare, la*

nuova sede provinciale e la “variante viale Bracci basso”, vedranno, in linea di massima, occupato tutto lo spazio a disposizione”<sup>7</sup>.

Come vedremo più avanti, a fronte di un quadro demografico sostanzialmente stabile, lo spazio a disposizione era richiesto per la crescita di nuovo accentrata sollecitata dalle strategie prefigurate per il sistema senese.

Il P.S. prevede infatti un deciso incremento residenziale relazionato alla crescita della popolazione di Siena, che nella stima avrebbe toccato la soglia dei sessantamila abitanti entro il 2015, unitamente ad importanti realizzazioni nel campo infrastrutturale e nella dotazione di aree verdi e a servizi, il tutto con alla base l’idea di decongestionare il sistema centrale ed allo stesso tempo dislocare nei tessuti della città novecentesca e contemporanea nuovi attivatori di centralità, valorizzando le aree interessate da processi di dismissione funzionale nella città storica.

È su questa ipotesi che venne impostato il primo Regolamento Urbanistico, con il quadro previsionale di breve periodo. Non diversamente dal precedente Piano Regolatore Generale, il R.U. di Siena prefigura un complessivo disegno compiuto della città, che traduce integralmente le strategie del Piano Strutturale, teoricamente proiettate su un orizzonte temporale di lungo periodo (all’epoca corrispondente al 2020).

Il Regolamento Urbanistico, elaborato come abbiamo visto in un contesto socio-economico molto lontano da quello attuale e in un quadro di normative sovraordinate significativamente differente da oggi, conteneva previsioni piuttosto consistenti (anche se quelle assegnate al primo R.U. sono pari a circa un terzo del totale del P.S.), difficilmente realizzabili nel lasso di tempo di validità a loro attribuito dalla legge ed infatti attuate solo in piccola parte.

Dall’adozione del R.U., avvenuta il 18 maggio 2010, al 19 luglio 2016, cioè alla scadenza quinquennale dall’efficacia delle previsioni, nelle aree di trasformazione (individuata come AR, TU e ATI) gli alloggi realizzati o in corso sono in totale 134 (53% da nuova edificazione) cioè circa il 7,5% del totale, per il comparto terziario è stata attivata una quota inferiore al 3%, per il settore produttivo circa l’1%, mentre per la funzione turistico-ricettiva non è stato attuato alcun intervento; per quanto riguarda mobilità e reticolarità le previsioni del R.U. sono attuate per circa il 16%.

Allo stesso tempo però va evidenziato come il recupero del patrimonio edilizio esistente a Siena abbia raggiunto livelli superiori a quelli minimi definiti dal P.S., attraverso cambi di destinazione d’uso e frazionamenti, rispettivamente con nuovi 160 e 55 alloggi (dato del 2017).

Oltre a quanto completato si deve tenere conto inoltre di quanto è in corso di progettazione ed attuazione, che va ad aggiungersi ad un’offerta di per sé abbastanza cospicua, almeno per quanto riguarda la destinazione residenziale e quelle ad essa assimilabili, visti i numeri degli alloggi liberi o ancora non occupati, anche se tanta parte di essi è in realtà affittata a studenti o turisti, soprattutto nelle aree centrali.

Considerando tutti questi elementi, quindi, il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo non può che essere fortemente ridimensionato rispetto al Regolamento Urbanistico.

UTOE	Residenziale			
	nuovo + ampliamento pratiche (n)	nuovo + ampliamento volume (mc)	recupero pratiche (n)	recupero volume (mc)
UTOE 1 - Sito Unesco	0	0,00	54	25.731,23
UTOE 2 - Propaggini nord	1	1.438,08	9	2.753,41
UTOE 3 - Propaggini sud	3	2.711,81	20	5.302,43
UTOE 4 - Massetana-Cerchiaia	0	0,00	1	326,72
UTOE 5 - Siena Nord	3	5.369,25	13	4.695,52
UTOE 6 - Stazione-Toselli	2	2.888,32	1	0,00
UTOE 7 - Le Scotte	3	5.264,61	17	17.628,42
UTOE 8 - Arbia-Bozzone	3	7.617,34	14	5.050,14
UTOE 9 - Città dell'Arbia	0	0,00	6	3.120,32
UTOE 10 - Coroncina	2	1.526,98	30	4.872,86
UTOE 11 - Costafabbi-Costalpine	1	567,36	23	7.213,22
UTOE 12 - Lecceto	0	0,00	1	63,90
UTOE 13 - Belriguardo	0	0,00	11	2.060,13
<b>totale Comune</b>	<b>18</b>	<b>27.383,74</b>	<b>200</b>	<b>78.818,30</b>

<sup>7</sup> Piano Strutturale di Siena, Relazione generale, pag. 39, 2007.

## Le regole morfologiche

Tra i problemi sorti nella gestione quotidiana del R.U. vigente acquista un particolare significato quello dell'attuazione delle norme morfologiche del R.U. del 2011.

Le indicazioni su alcuni aspetti d'impianto dei nuovi interventi, sui raccordi con l'intorno e in generale quello che si esprime con indicazione di forma, fanno parte integrante dell'urbanistica contemporanea, a partire dagli anni '80.

Siena è tra le prime a sperimentarle con il "piano Secchi" attraverso quello che venne chiamato per la prima volta "progetto di suolo" e la proposta di trasformazione della città attraverso il disegno dei "progetti norma" ed anche il R.U. del 2011 aggiunge alle norme tecniche le "Schede progetto" che riguardano le aree di trasformazione (in realtà talvolta anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono dettagliati in una scheda).

Abbandonato il progetto di suolo, che disegnava i perimetri di tutti gli spazi aperti, piantumati, pavimentati e comunque "trattati" di uso pubblico – e anche quelli privati di interesse storico – le Schede progetto del R.U. non devono più riordinarsi ne "La struttura del piano", che nel P.R.G. di Secchi doveva salvaguardare la coerenza morfologica tra piani attuativi e piano generale. Ne deriva che per governare i processi di trasformazione della città con tale strumentazione occorre un monitoraggio continuo degli effetti e anche una certa capacità di aggiustamento, quando non una visione d'insieme dello scacchiere in cui si muovono i singoli operatori.

Al di là delle evidenti differenze metodologiche, questo approccio nel R.U. ha comunque mostrato difficoltà simili e nuovi limiti nella gestione.

Nonostante il P.S. del 2007 evidenziasse come la complessa "macchina" del P.R.G. di Secchi fosse troppo rigida per quanto attiene ai Progetti Norma, richiedendo spesso varianti per la modifica del perimetro e/o il ridisegno dei tracciati viari, analoghe criticità possono essere rilevate anche per le "Schede" delle trasformazioni previste dal R.U., dove la maggior parte dei contenuti hanno valore prescrittivo, praticamente senza margini di aggiustamento o flessibilità nelle fasi di approfondimento progettuale, che sia in sede di intervento diretto o di piano attuativo, salvo appunto procedura di variante urbanistica oppure, limitatamente a modifiche dei contenuti non prescrittivi, elaborazione di piano attuativo. Fatto sta che un buon numero di schede progetto ha avuto una attuazione differente da quanto previsto.

Si è avuto così un effetto analogo a quello visto per i Progetti Norma del P.R.G., attraverso i quali si intendeva invece snellire l'attuazione degli interventi garantendo comunque un adeguato controllo degli esiti fisici delle trasformazioni previste.

Il tema degli effetti spaziali dell'attuazione del piano è comunque destinato a ripresentarsi anche adesso, viste le procedure di approvazione del Piano Operativo attraverso la conferenza di paesaggio che obbliga alla prefigurazione degli esiti delle trasformazioni più importanti.

A questo proposito il tentativo fatto nella disciplina operativa è quello di introdurre opportuni margini di modifica parziale in assenza di variante, non foss'altro che per tenere conto della maggiore accuratezza dei rilievi cartografici disponibili nel passaggio di scala e diversi livelli di prescrittività, in riferimento sia alle specificità dei contesti sia alle peculiari condizioni di compatibilità paesistica da verificare in occasione della stessa conferenza paesaggistica.

## Le regole ordinarie

Il piano però non è solo trasformazione e una parte notevole del piano riguarda la città esistente. Anzi, la città esistente costituisce l'oggetto di gran parte delle attività amministrative, tecniche e produttive dell'urbanistica e dell'edilizia.

Non a caso la legge toscana distingue le due parti del piano. Rientrano nella previsione i progetti edilizi e urbani di sostituzione e di trasformazione non marginali. Alla gestione sono invece demandati tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi quelli di sostituzione e di ampliamento che possono comunque essere considerati marginali o meglio, ordinari.

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato oggetto di una limitata serie di varianti parziali, nella maggior parte dei casi legate a problematiche strettamente pertinenti a singoli luoghi ed interventi e come spesso avviene, conseguenti agli approfondimenti progettuali, in sede di piano attuativo o di progetto definitivo, per la cessione di strade ed opere



pubbliche in genere. Fa eccezione la *Variante al servizio della città*, che si proponeva invece di affrontare questioni di carattere più generale. Proprio quella variante, con la sua entrata a regime, avrebbe costituito il nucleo fondamentale dell'articolato normativo da porre alla base del nuovo strumento urbanistico.

La costruzione del Piano Operativo, nella prima fase descritta in premessa, viene impostata in modo da porsi in continuità con i piani vigenti, ponendosi l'obiettivo di operare una complessiva opera di "manutenzione" sul corpo normativo e sul quadro delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente. Correggere le discipline che riguardano il centro storico, quelle riferite ai "BSA comunali", ovvero gli *edifici ed i resede di matrice storica* schedati dal P.S. e implementati dal R.U. e come abbiamo già visto operare un forte ridimensionamento delle aree di trasformazione del piano vigente costituiscono i principi su cui si sviluppa in prima fase il lavoro per il P.O.

Con la seconda fase si è deciso di dare una maggiore impronta di novità al corpo normativo del piano.

Un tratto che ha comunque caratterizzato l'intero percorso di costruzione del piano è stato quello del diretto e costante confronto con la macchina amministrativa e la sistematica attività di accompagnamento degli uffici comunali nella verifica e valutazione dei progetti in corso e delle proposte che negli anni sono state portate all'attenzione del Comune. Questa attività, tra le altre, ha consentito di comprendere le cose che hanno o non hanno funzionato nel R.U., in modo tale che le N.T.A. del P.O. si configurano come un testo che comprende regole nuove e regole sedimentate.

Questo garantisce l'autonomia e le specifiche prerogative dell'Ufficio e allo stesso tempo fa sì che agli uffici ed agli operatori non venga lasciato uno strumento "orfano" nella fase della gestione che seguirà la sua approvazione.

Il P.O. è un atto "ordinativo", cioè diretto a ordinare costituito da un insieme di documenti ed elaborati che stabiliscono una disciplina puntuale per singole zone, che possono essere conservate, adeguate o trasformate ai fini edilizi o urbanistici. Per questo una buona regola dovrebbe essere quella di fare in modo che solo le disposizioni che abbiano un carattere prescrittivo entrino a far parte delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo.

Tuttavia non si può non considerare che il piano urbanistico ha anche la necessità di ottemperare alle molte discipline settoriali che hanno un'influenza significativa sul territorio e deve dar conto di aver risposto alle disposizioni dei piani sovraordinati. Il risultato è che il piano costituisce un insieme di diversi tipi di regole, che sono l'applicazione delle leggi urbanistiche, l'ottemperanza alle disposizioni dei piani sovraordinati e di settore e l'espressione delle regole proprie del piano: regole che definiscono il grado di intensità che possono avere gli interventi sugli edifici esistenti, la loro possibilità di incidere sull'uso del suolo e che talora rimandano a regole dettagliate ancora da definire e infine regole che specificano i criteri con cui saranno valutati gli interventi stessi.

Principalmente in relazione a questi aspetti il P.O. ha comunque delle parti, molto poche, nelle quali prendono campo disposizioni con valore prevalentemente indicativo e rimandi a specifiche discipline (di settore o di area) e in cui il valore ordinativo perde di forza, lasciando il campo a scelte successive. Queste spesso sono soluzioni che devono essere affrontate alla scala del Regolamento Edilizio o comunque ad un livello "esecutivo", comunque non pertinenti alla disciplina di livello urbanistico.

In generale il P.O. di Siena tenta di percorrere la strada dell'essenzialità e della chiarezza semantica, tentando di formulare espressioni che abbiano il minimo grado di ambiguità. Questa capacità è rafforzata dal modo in cui le regole sono espresse graficamente nelle carte del piano.

Pur senza rinunciare nella scelta di alcuni testi ad una componente descrittiva, che è comunque finalizzata a motivare le ragioni delle scelte, in particolare per gli ambiti urbani e le discipline di intervento degli edifici o per consentire una più facile verifica delle coerenze del piano con i piani sovraordinati.

Determinante la scelta di introdurre nelle tavole di progetto la maggior parte delle informazioni utili a ritrovare le diverse prescrizioni attribuite ad ogni area o elemento individuato. Più avanti vedremo come più precisamente dev'essere letto il disposto norme-tavole, mentre nelle pagine che seguono il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

## Piano urbanistico e PUMS

Non si deve dimenticare che il traffico è una funzione della distribuzione spaziale delle attività e degli usi del suolo e che per questo pianificazione urbanistica e piano della mobilità devono essere quanto più possibile integrati.

Questa integrazione riconosciuta come necessaria può, in due strumenti diversi, esplicarsi in forma più efficace.

Il PUMS infatti sviluppa delle ipotesi che sono proiettate in scenari di breve, medio e lungo termine, mentre il P.O. è per sua natura strumento urbanistico di breve-medio periodo, volto ad identificare in modo circostanziato i soli interventi effettivamente realizzabili nell'arco di un quinquennio o al limite a definire condizioni di propedeuticità per misure da attuarsi in una fase successiva. Esso deve pertanto concentrarsi sulle trasformazioni fisiche del sistema, necessarie per attuare nel breve termine un disegno strategico per la mobilità senese a cui tendere nel medio-lungo periodo.

Il P.O. ha cercato, dal punto di vista dell'urbanistica, di integrare quanto più possibile le diagnosi riferite alle criticità alle soluzioni più appropriate all'immagine della città di Siena, avendo sempre come riferimento il "sistema senese", come peraltro gli studi del PUMS confermano. La necessità di riferirsi ad una geografia allargata è, per le interdipendenze demografiche, sociali, economiche e culturali che abbiamo riassunto, particolarmente evidente per quello che riguarda il tema dell'accessibilità al sistema urbano.

I dati sinteticamente riportati possono fornirci una prima idea delle dinamiche evolutive in atto, che sono così riassunte:

- la stabilità confermata nel tempo del sistema insediativo costituito dal "sistema senese", che comprende il capoluogo e i confini confinanti di prima cintura;
- la concentrazione ancora attuale degli spostamenti di scambio da e verso nord e secondariamente verso sud-est (Asciano e la Siena-Bettolle);
- la crescente interdipendenza funzionale dei territori nell'area vasta, considerando che attorno a Siena le condizioni insediative vanno modificandosi;
- la struttura della città di Siena che evolve come economicamente articolata, fisicamente policentrica, funzionalmente integrata ad una propria area di gravitazione extracomunale.

Il Piano Operativo di Siena, considerando tutti questi fattori, assume tra gli elementi qualificanti un nuovo assetto della mobilità e gli strumenti per garantire un alto livello di prestazione trasportistica unita ad una elevata qualità urbana.

Abbiamo già visto come il tema dell'accessibilità sia avvertito da molti soggetti sociali come problematico anche in relazione allo spazio abitabile della città, in particolare del suo centro storico, ed anche su questo aspetto si mantiene un certo dualismo tra quello che accade fuori e dentro le mura.

Attraverso le analisi condotte per lo "Studio di traffico a supporto del Piano Operativo", si richiamano significativi aspetti: *«Al grande pregio storico, architettonico e culturale della città antica corrisponde una città fuori mura costituita da centri di istruzione e ricerca, poli sanitari di eccellenza, produzione di qualità, distretti commerciali, attività amministrative, direzionali e finanziarie, che danno identità a Siena in quanto città moderna. Ma questa identità non si esplicita attraverso un sistema di continuità territoriali coordinate tra loro, secondo schemi tipici della città borghese europea, bensì attraverso una molteplicità di episodi che, nel loro insieme, formano una sorta di "arcipelago urbano"<sup>8</sup>»*. La città arcipelago presenta dunque aspetti peculiari, che incrociano anche la dimensione paesaggistica.

La qualità urbana – e paesaggistica – è strettamente connessa alla efficienza dei sistemi di mobilità urbana, visto che la congestione e il traffico generano difficoltà di accesso ai beni e ai servizi urbani, oltre a generare alti costi (economici ed ambientali) connessi al trasporto privato. Una risposta chiara ed efficiente ai problemi della mobilità deve essere intesa come diritto ad una accessibilità generalizzata e deve avere come orizzonte un sistema integrato ed intelligente di relazioni, attività e servizi.

Il tentativo fatto, che ha tenuto insieme le riflessioni del piano urbanistico e gli approfondimenti del PUMS, è quello di intervenire sulla struttura urbanistico-funzionale della città progettando al contempo lo spazio della mobilità e di garantire buone condizioni di accessibilità a tutti i cittadini, utilizzando i sistemi già disponibili, che costituiscono senz'altro un patrimonio rilevante.

---

<sup>8</sup> Studio di traffico a supporto del Piano Operativo, A. Debernardi, 2019.

Un ruolo essenziale rivestono, in questa logica, il trasporto collettivo e i nodi di scambio con il trasporto privato. Fra tali argomenti affrontati dal PUMS, quelli che sembrano poter essere trattati in modo coerente e con maggiore efficacia all'interno del P.O. riguardano il sistema dei parcheggi di scambio e degli approdi turistici.

Un fondamentale elemento di connessione fra la città storica e quella moderna è costituito dalla viabilità primaria di distribuzione urbana, che fa perno, da un lato, sull'asse della "strada fiume" (v.le Giovanni Paolo II, v.le Toselli) e dall'altro sulla strada di Pescaia. Quest'ultimo asse è interessato da tre aree di grande interesse per il sistema dei parcheggi di scambio e per gli approdi turistici (Fagiolone, ex SITA, Fagiolino), visto che presenta caratteristiche geometrico-funzionali che offrono senz'altro un buon potenziale di inserimento paesistico. In tal senso, le riflessioni condotte dal P.O. sul sistema dei parcheggi possono trovare un opportuno complemento nello sviluppo di ipotesi di riconfigurazione della piattaforma stradale, volte a garantire la piena e sicura funzionalità in rapporto anche al loro inserimento paesaggistico. Queste ipotesi di ridisegno urbanistico, prima che viabilistico, si spingono più a sud, alla strada Massetana Romana e al sistema degli insediamenti terziari-commerciali che la attorniano, finalizzato in primo luogo a rendere più chiaro e sicuro il sistema degli accessi, anche attraverso forme di ricomposizione dei lotti interni al comparto.

Si è arrivati così a individuare i parcheggi della Coroncina, dei Tufi, dei Due Ponti, del Palasport e del Fagiolone, che dovranno essere direttamente collegati al centro da un sistema di navette transitanti da Porta Tufi, Porta Camollia, Porta Pispini, Porta Romana e Fontebranda. I parcheggi scambiatori sono distribuiti lungo gli assi di maggiore penetrazione della città e diventano in taluni casi anche luoghi di accesso ad importanti servizi alla scala urbana (Palasport e Cerchiaia). L'approdo attrezzato dei bus turistici può trovare adeguata collocazione nell'area ex SITA e nel vicino Fagiolino lungo la strada di Pescaia.

La scelta necessariamente selettiva che è stata effettuata dal P.O., tra le diverse opzioni presentate dal PUMS, è l'esito di accurate riflessioni che obbligatoriamente considerano in maniera rilevante anche la dimensione temporale degli interventi. Nelle prospettive di sviluppo individuate è ritenuto prioritario il dare risposta alla qualità dell'abitare e alla richiesta di servizi di accessibilità per chi vive e lavora a Siena. Per questo è fondamentale rendere interdipendenti, in uno spazio circoscritto come quello della città, le risposte ambientali, sociali ed economiche che gli abitanti richiedono, per il centro storico e per i quartieri più popolosi. A queste domande il piano intende dare nel breve periodo una risposta coordinata con il PUMS, razionalizzando e potenziando il trasporto pubblico e i parcheggi di scambio.

In una prospettiva di medio termine si dovrà attrezzare l'area ex SITA per i bus turistici, recuperando i volumi esistenti per le finalità correlate di sosta e ristoro. A questo proposito è utile sottolineare che il P.O. prevede circa 90 posti autobus per ex SITA e Fagiolino, a fronte di un fabbisogno di circa 350 posti stimato prima della crisi determinata dalla pandemia del COVID-19, che avrà importanti ricadute su tutta l'economia, proprio a partire dal turismo. Difficile immaginare che quelle stime possano confermarsi come valide nel breve periodo.

Per quanto riguarda invece l'interscambio con il sistema di trasporto collettivo, il piano indica il nodo della stazione ferroviaria (autolinee nazionali), a monte dell'edificio lineare in viale A. Sclavo, in evidente complementarietà con i servizi ferroviari e le attività previste in questa zona (parcheggio di scambio e Palasport, Università, ...).

Un ultimo campo di potenziale interesse che supera però le competenze del P.O. e che potrebbe trovare riscontro in aspetti regolamentari più settoriali, riguarda la messa in sicurezza della rete locale, interna ai quartieri (Acquacalda, S. Miniato, S. Prospero...) ed eventualmente anche alle frazioni (Taverne, Isola...).

Le misure di moderazione del traffico prospettate dal PUMS potrebbero in questo caso essere gestite attraverso un apparato regolamentare e/o un abaco tipologico di soluzioni, da assumere quale riferimento per la riorganizzazione delle piattaforme stradali, in termini di dimensioni minime/ottimali degli spazi destinati alla circolazione pedonale, ciclabile, autoveicolare e dei mezzi di trasporto pubblico, così come di schemi planimetrici finalizzati alla valorizzazione e/o alla messa in sicurezza di singoli nodi di traffico.

La riqualificazione e la messa in sicurezza di alcuni assi stradali di distribuzione, nonché eventualmente la disciplina delle misure di moderazione del traffico e protezione della mobilità ciclopedonale a livello di quartiere e anche di frazione esterna, valorizzando lo spazio pubblico, è però una scelta che attiene senz'altro più alle politiche – nel senso di *policy*, da intendere come linea di azione – o da altri strumenti regolamentari, più che al piano urbanistico.

## Richieste e contributi

Un primo punto sulle istanze presentate è stato fatto già in occasione dell'Avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, a luglio 2017. Il Settore Urbanistica del Comune aveva in quel momento raccolto le istanze pervenute a partire dall'approvazione del R.U., circa 130 richieste, in parte già valutate e considerate nell'ambito delle varianti parziali al Regolamento Urbanistico approvate, in particolare attraverso la revisione normativa effettuata con la *Variante al servizio della città*.

Ad esse si sono via via aggiunte quelle inserite nella "Mappa dei contributi" *on line*, attivata a fine aprile 2017 nel sito del Comune, nella quale sono state sinteticamente riportate anche le istanze pervenute in altra forma (cartacea, per posta elettronica certificata e non). A fine marzo 2019, termine ultimo fissato per la presentazione delle istanze, in tutto si contano quasi cinquecento contributi ricevuti, in qualche caso ripresentati più volte nel tempo.

Senza entrare nel merito di singole questioni, si possono riconoscere alcuni temi che, con riferimento soprattutto al periodo più recente, ricorrono con maggiore frequenza e rivestono un maggiore interesse per il P.O., gran parte dei quali messi in evidenza anche dal processo partecipativo.

Diverse istanze richiedono la riconferma di previsioni di intervento appartenenti alla categoria delle TU (trasformazioni urbane), nella zona nord (Vico Alto, Stellino, Montarioso) e nella zona sud (Cerchiaia, Coroncina), ma nella maggior parte dei casi si chiedono anche delle modifiche alle tavole del R.U. che riguardano principalmente la perimetrazione dei comparti (riduzione della dimensione, suddivisione in subcomparti, esclusione di parti), oppure le misure di perequazione, ritenute per lo più troppo onerose.

A queste si aggiungono molte richieste di nuova edificazione, generalmente qualificate come completamenti a destinazione residenziale.

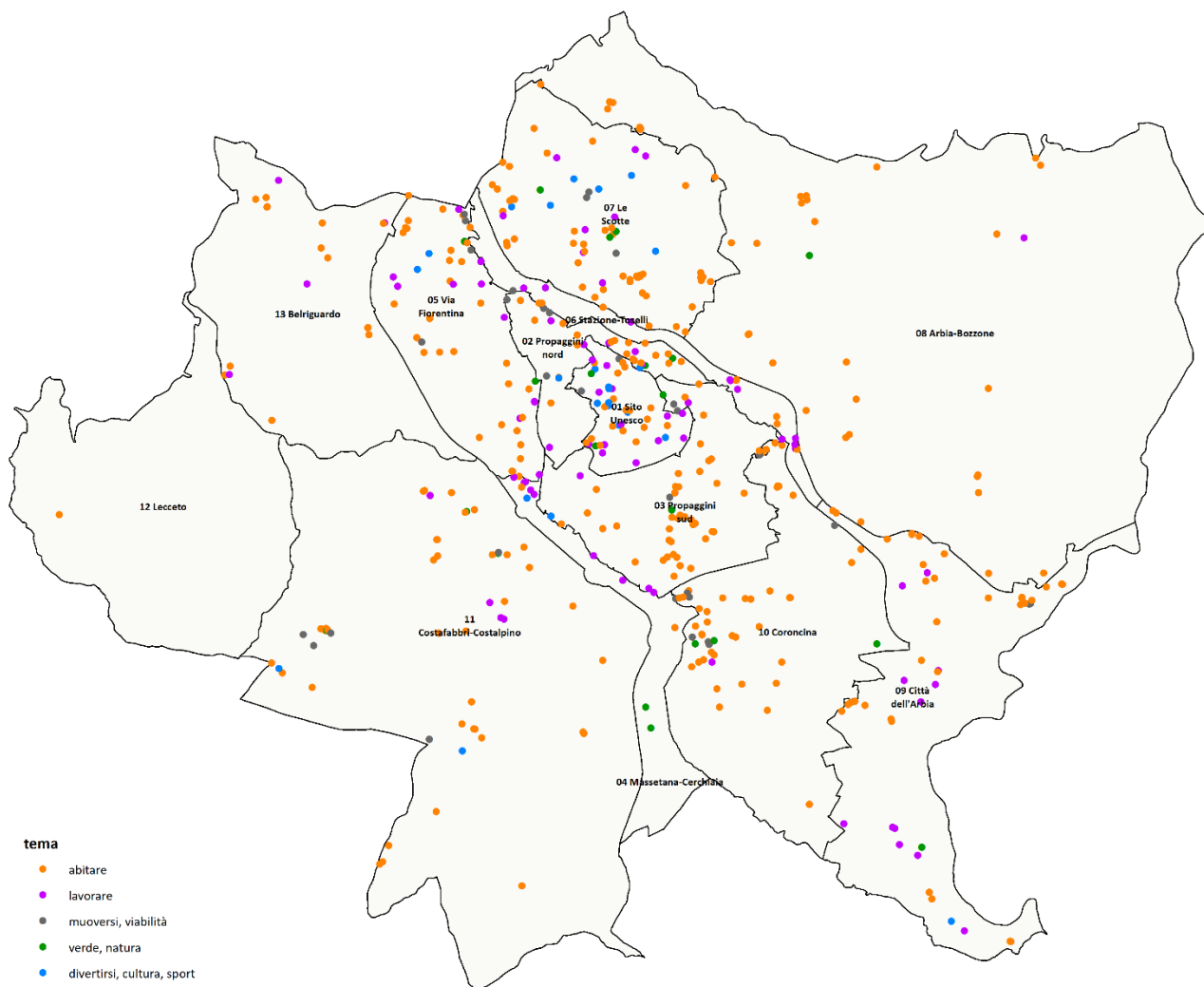
Ci sono poi richieste per la modifica dei tipi di intervento ammessi su singoli edifici e manufatti esistenti, spesso tese a ristrutturare e trasformare in residenza fabbricati secondari e piccoli annessi collocati in prossimità di abitazioni esistenti. Più richieste riguardano gli interventi pertinenziali nei resede dei Beni Storico Architettonici identificati dal P.S.

Più richieste provengono da gruppi di cittadini che avanzano proposte di sistemazione ed attrezzatura di spazi aperti di uso collettivo, che a volte implicano la revisione o l'eliminazione di previsioni di nuova edificazione, come ad esempio nel caso del Parco di Busseto e a Scacciapensieri (definitiva abolizione delle ipotesi di edificazione all'Acquaviva).

Anche da parte di alcune Contrade sono state presentate richieste di realizzazione di nuovi spazi coperti a supporto delle attività svolte, esigenza che è comune praticamente a tutte le società.

Numerose le richieste di interventi migliorativi sulla viabilità, con l'individuazione di adeguati spazi per i pedoni o i ciclisti e/o con la riduzione della pericolosità di alcuni tratti o incroci.

*Raggruppando i contributi ricevuti secondo cinque grandi temi, la parte preponderante è riferibile al tema dell'abitare (oltre il 67%), seguito dal tema del lavorare (quasi il 17%) e la mobilità (circa al 7%).*



*localizzazione delle istanze e dei contributi cartografabili a fine marzo 2019*

Oltre al lavoro di esame e di catalogazione delle richieste pervenute il lavoro di questi mesi è anche stato dedicato all'incontro di portatori d'interessi specifici, comunque in relazione a richieste pubblicate.

Gli incontri si sono svolti negli uffici del Comune alla presenza degli urbanisti del gruppo incaricato e del responsabile del procedimento ed hanno avuto lo scopo di meglio comprendere le esigenze manifestate. Sono stati così esaminati casi di aree da sottoporre a recupero urbanistico o dove insistono previsioni dell'attuale R.U. che si intendono confermare anche per la fase avanzata di definizione che hanno raggiunto, ma si sono anche analizzate insieme ai proprietari quali potrebbero essere le destinazioni d'uso di edifici molto importanti all'interno della città storica e le prospettive che si stanno aprendo rispetto ad una diversa distribuzione di attività istituzionali. A tali incontri hanno a volte fatto seguito sopralluoghi puntuali per accertarsi delle condizioni di manutenzione e delle caratteristiche distributive degli edifici più importanti.

Vanno infine ricordate le attività di partecipazione e ascolto svolte nella fase preliminare, in particolare attraverso gli incontri con le cinque Consulte cittadine a maggio 2017 e il workshop aperto a cittadini e *stakeholder* - una giornata di studio presso il Santa Maria della Scala a giugno 2017 su quattro tavoli tematici: abitare, muoversi e lavorare, ambiente e paesaggio, cultura e turismo -, dalle quali sono emersi molti interessanti e utili elementi e spunti per la redazione del piano.

Per quanto riguarda i **contributi pervenuti da parte dei soggetti consultati a partire dall'Avvio del procedimento**, oltre a quanto riferito specificamente nei documenti di Valutazione Ambientale Strategica e in quella sede esaminato, si deve fare cenno al documento trasmesso quale verbale del Nucleo Tecnico comunale di V.A.S. e V.I. del 17/10/2017.

Il nucleo ha ritenuto infatti di richiedere l'approfondimento di alcune problematiche in aggiunta a quanto evidenziato nei contributi alla V.A.S.:

- approfondire il tema della mobilità ed attracco degli autobus turistici e linee lunghe percorrenze / tali aspetti sono stati affrontati e studiati dal P.O., per quanto di propria competenza, tenendo conto di quanto parallelamente analizzato e programmato dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS); il P.O., pur senza entrare nel merito di interventi e misure propri degli strumenti di settore e muovendosi in uno quadro previsionale prevalentemente di breve periodo, propone un riordino ed un potenziamento delle aree di sosta per le diverse componenti, ritenendo necessario in primo luogo ampliare l'offerta nei parcheggi scambiatori e individuare luoghi di attracco/sosta dei bus facilmente raggiungibili dall'esterno e che consentano un'agevole accesso pedonale alle aree centrali;
- proporre soluzioni e modalità applicative per una riqualificazione energetica degli edifici pubblici / questo tema, pur di primaria importanza, non può essere sviluppato nel dettaglio dallo strumento urbanistico che comunque consente di intervenire per migliorare gli edifici per il risparmio energetico e attribuisce le più ampie possibilità di adeguamento e miglioramento per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fermo restando la tutela degli edifici di valore storico-documentale o di pregio architettonico;
- proporre una gestione unitaria ed una salvaguardia delle fasce urbane poste a monte ed a valle dei costoni arenaceo-tufacei in degradazione attiva, impedendo l'aumento del carico urbanistico o incentivando la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti tramite processi di compensazione urbanistica; prevedere risorse da destinare alla compartecipazione da parte del Comune per interventi di messa in sicurezza di tali scarpate di proprietà privata qualora ricadenti su infrastrutture pubbliche / il P.O. non prevede per queste aree incrementi del carico urbanistico; per gli interventi dovrà essere osservata la disciplina delle fattibilità in rapporto alla completa revisione delle mappe di pericolosità; eventuali forme di gestione unitaria potranno essere attivate attraverso strumenti diversi dal piano urbanistico, così come l'assegnazione di risorse;
- per quanto riguarda le distese argillose si ritiene debbano essere dettate linee guida per la loro gestione agricola, ovvero migliore e maggiore regimazione delle acque per ridurre l'erosione e il trasporto solido che produce frequenti e importanti criticità nel reticolo viario e fognario e nel reticolo naturale, degradando i terreni da un punto di vista agronomico / per quanto di propria competenza il P.O. tratta queste tematiche attraverso le discipline di fattibilità sopra citate e norme riferite all'impermeabilizzazione del suolo ed alla regimazione delle acque superficiali; la definizione di linee guida per la gestione agricola potrà essere demandata a successivi piani di settore o regolamenti;
- in merito all'obiettivo della valorizzazione delle valli verdi e del parco urbano si ritiene che debba essere approfondito il quadro conoscitivo degli aspetti paesaggistici e ambientali, delle colture in atto oltre che dell'assetto della proprietà privata per evidenziare emergenze, criticità e potenzialità effettive / su questo tema si rinvia alla Relazione sul territorio rurale e gli assetti agrari;
- per quanto riguarda il tema della rigenerazione urbana si suggerisce di approfondire le modalità di attuazione differenziandole in considerazione della peculiarità dei diversi tessuti urbani e indicando le azioni da adottare volte ad incentivare questo processo di sostituzione e riqualificazione dell'edificato esistente (bonus volumetrici, compensazioni urbanistiche ecc.) / come meglio esplicitato nel seguito, l'insediamento senese ha caratteristiche piuttosto peculiari o comunque non del tutto assimilabili a quelle di altre città analoghe e per questo la rigenerazione difficilmente può assumere le forme e soprattutto l'estensione alle quali si pensa usando questo termine; le stesse possibilità di sostituzione già consentite dal Regolamento Urbanistico non hanno avuto successo e certo non per mancanza di incentivi; il P.O. interviene dunque principalmente su alcuni luoghi specifici, guidandone la riconversione, confermando comunque discipline che, per il patrimonio edilizio esistente non di valore, ammettono un generale rinnovamento.

## La definizione del perimetro del territorio urbanizzato

Ancor prima di articolare il sistema insediativo senese nei tessuti descritti dal PIT-PPR per la terza invariante e in qualche modo affinché l'analisi morfotipologica non sia fine a sé stessa, ma possa essere in grado anche di orientare il progetto, è senz'altro utile ricostruire la storia urbanistica recente della città e di come si sia, nel tempo, inteso interpretare la forma urbana nelle sue diverse articolazioni. Sebbene l'apparato analitico da solo non sia sufficiente a legittimare le scelte e ad applicare un metodo rigoroso, per poter interpretare le forme e i principi della città occorre prioritariamente una profonda conoscenza della sua storia e dell'evolversi delle sue modalità insediative.

Siena, ancora oggi, ci appare come un caso eccezionale tra le città italiane e cogliere gli elementi di questa eccezionalità è un compito al quale si sono dati molti dei migliori progetti che l'hanno interessata.

Come noto, le principali coordinate dello sviluppo fuori mura della città furono stabilite dal Piano Piccinato-Bottoni-Luchini del 1956, con la localizzazione del Policlinico, la definizione di nuove zone produttive-artigianali lungo viale Toselli, la proposta di centro direzionale alla Lizza e nuovi quartieri di edilizia sociale.

L'idea fondamentale che caratterizza il lavoro di Piccinato e che ha quindi anche condizionato il lavoro del Piano Regolatore Generale del 1956, è la concezione di *città come organismo*, come elemento unitario e coerente. Varie "membra" costituiscono e caratterizzano l'entità urbana, da cui derivano una serie di scelte conseguenti. Il piano deve essere capace di tracciare un disegno d'insieme, di progettare delle parti (ordinarie o eccezionali) e di tradurre quel disegno in regole e norme.

La "città organismo" così concepita vive e cambia nel tempo e il suo sviluppo può comprometterne l'equilibrio, la leggibilità, la funzionalità. Tale equilibrio si perde quando non si dà coerenza tra territorio e insediamento, tra natura e forma urbana. La città non presenta le stesse proprietà nelle sue diverse parti e in tutte le direzioni ed il piano urbanistico deve "strutturare un organismo", indirizzando la sua crescita, fedele alla storia dei luoghi, impedendo l'espansione a macchia d'olio.

*«Esemplare e decisiva era stata, in ogni caso, l'impostazione di netta chiusura nei confronti del tentativo di invadere le valli verdi interne alle mura e la decisione di bloccare ogni edificazione attorno alla città murata, processo peraltro già in corso, che rischiava di cancellare ogni preciso confine tra la città e la campagna. Si era indicato un modello direzionato di sviluppo urbanistico; l'espansione edilizia doveva concentrarsi nel solo quadrante settentrionale, a nord e ad est (Marciano – Torre fiorentina – Vico Alto – Scacciapensieri), attraverso la realizzazione di una costellazione di piccoli quartieri che, secondo la lettura del modello antico, avrebbero occupato i crinali delle colline, lasciando liberi, ad uso dell'agricoltura, il fondovalle<sup>9</sup>».*

Tali scelte hanno evidentemente impresso il più marcato segno sulla struttura e nell'organizzazione dell'insediamento urbano senese e per certi versi ancora oggi distinguono le diverse funzioni nei diversi settori urbani. Va detto anche che il piano del 1956 recepisce pienamente l'indicazione proveniente dalla *Commissione d'orientamento* istituita dal Comune, che escludeva l'utilizzazione delle aree verdi entro le mura per nuove abitazioni, anticipando così i principali criteri di intervento che saranno posti alla base della conservazione dei centri storici italiani.

Antonio Cederna, che segue la vicenda della formazione del piano di Siena in quegli anni, loda il lavoro della commissione d'orientamento che precede il piano: *«Perché imposta il problema di Siena in modo unitario. Ampio e complesso. Dopo un'accurata indagine delle molteplici difficoltà di conservazione e sviluppo, che una tale città presenta: perché (si può dire per la prima volta in casi del genere) un'antica città viene considerata non già una serie di monumenti o di gruppi di monumenti, ma come un tutto vivo e organico, nell'insieme del suo tessuto urbanistico, cioè nel suo "ambiente" integrale: perché viene ribadita, entro quell'ambiente eccezionale, l'incompatibilità fisica tra vecchio e nuovo e l'impossibilità, oggi, di "modernizzare" una città antica: solo un agile rapporto di complementarietà tra la città vecchia e la nuova può garantire ad entrambe le rispettive specifiche possibilità di vita...<sup>10</sup>».*

La città storica non deve essere circondata dai nuovi quartieri, anzi. Le espansioni edilizie devono svilupparsi con quartieri a sé stanti, cercando di ripetere semmai il principio insediativo della città antica. Emerge un disegno che è alla base di numerosi altri piani redatti da Piccinato, nell'arco della sua lunga carriera: lo sviluppo della città residenziale verso direzioni privilegiate, la creazione o lo spostamento del centro, il risanamento della città antica e la sistemazione

---

<sup>9</sup> C. Nepi, Una città laboratorio. Gli anni senesi di Giancarlo De Carlo, Fondazione Monte dei Paschi di Siena, 2013.

<sup>10</sup> A. Cederna, su "Il Mondo" del 30 novembre 1954.

della rete viaria. In particolare per quest'ultimo punto a Siena occorre organizzare una circolazione che ritrovi una equilibrata gerarchia con assi principali (esterni) e assi minori di distribuzione interna.

*«Il piano dunque prevede di allacciare le comunicazioni da Firenze, da Grosseto, da Roma, da Arezzo e dal Chianti, mediante un sistema di due tronchi dorsali, uno occidentale lungo la valle del Tressa, l'altro orientale lungo il Rilugo, capaci di raccordare tra loro le grandi nazionali permettendo la penetrazione in vari punti e principalmente in correlazione con il nuovo centro della Lizza<sup>11</sup>».*

Va detto però che, in particolare per quanto riguarda il sistema della mobilità urbana, l'attuazione della politica di espansione e decentramento di quel piano, sul lungo periodo, ha dato luogo ad esiti di non univoca interpretazione.

Quando infatti nel 1986 si avviò la redazione del nuovo piano regolatore, affidata a Bernardo Secchi, il sistema insediativo fuori le mura si presentava più frammentato, fisicamente e morfologicamente, rispetto agli anni cinquanta ma continuava a mantenere intensi rapporti funzionali con la città storica.

*«Concorrono a definire la struttura del territorio senese i rapporti tra natura geo-morfologica del terreno, occupazione ed uso del suolo: il situarsi dell'insediamento prevalentemente sui crinali; l'uso differenziato dei loro luoghi d'incontro, delle sommità collinari, delle "valli, delle scarpate e dei versanti; l'utilizzo dei luoghi orograficamente singolari per ubicarvi fabbriche di scala differente da quella delle altre strutture tipologiche; la scelta di un fronte e di un retro, l'assegnazione di caratteri differenti allo spazio interno ed esterno della città, la scelta dei luoghi nei quali i due spazi si incontrano fisicamente o visivamente; il rapporto tra la natura dei percorsi, dei luoghi e le funzioni che vi si svolgono<sup>12</sup>».*

Questo brano di un articolo pubblicato sulla rivista Casabella e scritto da Bernardo Secchi, rende perfettamente conto sia della peculiare dimensione paesaggistica dell'insediamento senese, che dei principi che ne hanno guidato la formazione. Secchi osservò come a Siena si disponesse di *«due città, (...) quella storica e quella contemporanea, che entrano in contatto secondo modalità complesse<sup>13</sup>»*; vale a dire con rapporti non facilmente ordinabili gerarchicamente, distinguibili in cause ed effetti e richiama l'importanza che nella costruzione dell'immaginario di Siena hanno avuto *«la città murata da una parte ed il sistema di appoderamento ed uso del territorio rurale dall'altra: nell'una e nell'altro sono depositati per ciascun senese i maggiori valori simbolici. La città esterna, il materiale urbanistico costituitosi nell'ultimo secolo della storia senese, è all'opposto luogo "necessario" cui si richiedono solo adeguate prestazioni tecniche<sup>14</sup>».*

Queste disparità, nella qualità dello spazio, riguardano soprattutto la "città pubblica", a cui il piano dedicherà alcuni schemi di progetto, aventi come denominatore comune un adeguato "progetto di suolo". Proprio dalla metà degli anni ottanta del novecento e poi per tutto il decennio successivo, Bernardo Secchi conduce un'intensa riflessione sulle forme della città e del territorio contemporanei. Sono anni segnati da un cambiamento profondo nella lettura dei rapporti fra spazio, società e progetto, anche in reazione allo stato della disciplina urbanistica. Con riferimento all'esperienza del Piano di Siena (1986), Secchi osservava come *«mai il distacco tra urbanistica e società era apparso tanto grande: mai l'urbanistica [...] era apparsa altrettanto priva di un proprio definito e legittimo posto nella società<sup>15</sup>».*

L'attenzione preminente alla morfologia posta in quegli anni conduce ad una inclusione del progetto di architettura nel piano urbanistico. A partire dal progetto di suolo l'urbanistica deve fornire nuove idee intorno al modo in cui sarà possibile abitare le molte società parziali presenti nella città. *«È per questo che a Siena abbiamo elaborato una serie piuttosto numerosa di progetti, meglio sarebbe dire di schemi di progetto, entro e fuori le mura entro e fuori la città; li abbiamo organizzati entro un esteso "progetto di suolo" ed articolati attorno ad alcuni principali "temi"<sup>16</sup>».* Tali "progetti norma" sono parte organica del piano, la naturale prosecuzione allo svolgimento e alla risoluzione dei temi e dei problemi emersi durante la fase conoscitiva della città.

Di fatto la duplicità di Siena (antica-moderna, città-campagna) si è nei decenni successivi approfondita. Al grande pregio storico, architettonico e culturale della città antica corrisponde una città fuori le mura costituita da centri di istruzione e

---

<sup>11</sup> Dalla relazione intermedia del PRG 1956.

<sup>12</sup> B. Secchi, Siena, su "Casabella", n. 545, aprile 1988.

<sup>13</sup> B. Secchi, Piano della mobilità e della sosta, Comune di Siena, marzo 1993.

<sup>14</sup> B. Secchi, Siena, su "Casabella", n. 545, aprile 1988.

<sup>15</sup> B. Secchi, Siena. L'importanza della forma, in Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992, a cura di G. Campos Venuti e F. Oliva, Laterza, Roma-Bari 1993, p. 349.

<sup>16</sup> B. Secchi, Siena, su "Casabella", n. 545, aprile 1988.



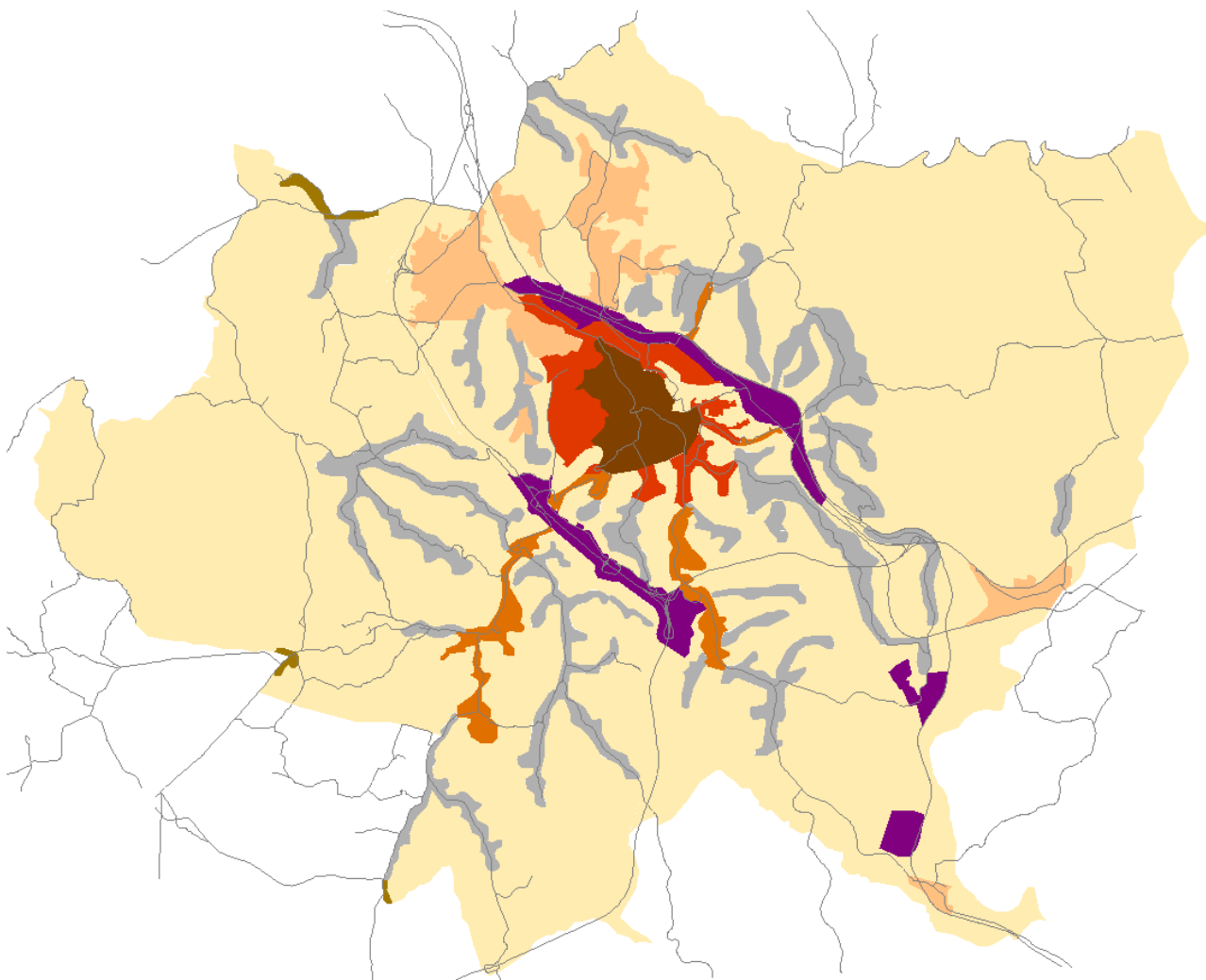
ricerca, poli sanitari di eccellenza, produzione di qualità, distretti commerciali, attività amministrative, direzionali e finanziarie, che danno identità a Siena in quanto città moderna<sup>17</sup>.

Alla maggiore articolazione urbana degli insediamenti si accompagna, nel tempo, una crescente interdipendenza funzionale dei territori sull'area vasta. Come approfondito in varie occasioni (con maggiore sistematicità, negli studi per lo SMaS del 2004), negli anni successivi all'approvazione del P.R.G. di Secchi attorno a Siena le condizioni insediative vanno modificandosi.









Il piano Secchi è l'ultimo dei P.R.G. fondati sulla legge nazionale, la legge 1150 del 1942. La riforma toscana del 1995, che ha separato in due il vecchio P.R.G., comporta una più schematica distinzione tra analisi e progetto. Il Piano Strutturale sarà il piano valido a tempo indeterminato e delle strategie di sviluppo, mentre il Regolamento Urbanistico dovrà, ogni cinque anni, dare corpo alle previsioni urbanistiche propriamente dette. È a partire da questa distinzione che devono essere letti i piani ancora vigenti nel Comune di Siena.

Il P.S. di Siena, approvato nel 2007, pone ancora una volta una grande attenzione alla morfologia della città, ai rapporti dell'insediamento con il suolo e articola il sistema urbano di Siena attraverso un'analisi che si estende all'intero territorio comunale, distinguendo le differenti modalità insediative che ne connotano ciascuna parte.

Lo "Statuto della città e degli insediamenti" fa riferimento a nove "Sottosistemi funzionali degli insediamenti" (rispettivamente Centro storico, Propaggini del centro storico, Urbanizzato compatto, Filamenti urbani, Filamenti del territorio aperto, Insediamento rurale diffuso, Urbanizzato di confine, Aree miste, Verde urbano e territoriale).



<sup>17</sup> Una sintesi efficace su Siena contemporanea si trova nello "Schema metropolitano dell'area senese. Economia territoriale", a cura di Corazza, Saviani, Savino, Talia, novembre 2004.

	Aree miste
	Centro storico
	Propaggini del centro storico
	Urbanizzato compatto
	Urbanizzato di confine
	Filamenti urbani
	Filamenti del territorio aperto
	Insediamiento rurale diffuso

*il sistema funzionale degli insediamenti del Piano Strutturale*

*«Per il Centro Storico e le sue Propaggini acquistano particolare rilievo gli obiettivi riguardanti la conservazione dell'integrità dell'impianto urbanistico, la prosecuzione dell'attività di manutenzione e restauro del patrimonio (ricercando forme opportune di incentivazione), l'incremento della diversificazione delle funzioni e delle attività economiche di qualità nel tessuto storico ed infine la riorganizzazione della mobilità mediante l'introduzione di elementi di filtro dei flussi in ingresso, il potenziamento della sosta in corrispondenza delle risalite e la previsione di una disciplina che garantisca la sosta dei residenti.*

*Per quanto riguarda l'Urbanizzato compatto acquistano invece particolare rilievo gli obiettivi riguardanti la ricucitura e la riqualificazione dei tessuti, mettendo in campo a tale fine un ventaglio di strumenti e iniziative comprendenti la progettazione delle aree libere, la previsione di addizioni residenziali e di nuovi servizi di base (anche in coordinamento con i comuni limitrofi), la creazione o la valorizzazione di luoghi centrali attraverso la collocazione di servizi di pregio, il rafforzamento degli insediamenti produttivi, il completamento della rete viaria, il rafforzamento del TPL e l'incremento delle connessioni basate su parchi territoriali con funzione di connettivo tra gli insediamenti compatti e a servizio dell'intera comunità senese.*

*Per i sottosistemi dei Filamenti Urbani e del Territorio Aperto risulta fondamentale la transizione da forme urbane elementari, impostate quasi esclusivamente su di un asse viabilistico, a tessuti più articolati e complessi, ma mentre nel primo caso tale obiettivo presuppone l'ispessimento del sistema insediativo mediante la realizzazione di limitati interventi di completamento, nel secondo l'incremento del carico urbanistico dovrà risultare comunque compatibile con la tutela della integrità dei beni storici e architettonici presenti al loro interno.*

*Per quanto riguarda l'Insediamento rurale diffuso il P.S. tende a graduare attentamente le previsioni di nuovi interventi, considerando fondamentali gli obiettivi della tutela e della riqualificazione del patrimonio rurale, e del mantenimento delle attività agricole.*




























*Nel richiamare gli obiettivi che caratterizzano il sottosistema dell'Urbanizzato di Confine conviene ricordare innanzitutto il carattere non organico di questi contesti insediativi, la cui perimetrazione dipende più dalle trasformazioni avvenute di recente nei territori dei comuni contermini, che non dalle modificazioni subite dal territorio senese. Per essi vale comunque l'obiettivo di limitare le ulteriori trasformazioni insediative ai soli interventi finalizzati alla razionalizzazione della struttura urbana e alla riorganizzazione della mobilità, attraverso una procedura di collaborazione sovra-comunale anticipata dallo SMAS che dovrà essere formalizzata dagli accordi di co-pianificazione che il Comune di Siena dovrà sottoscrivere con le altre amministrazioni comunali interessate.*

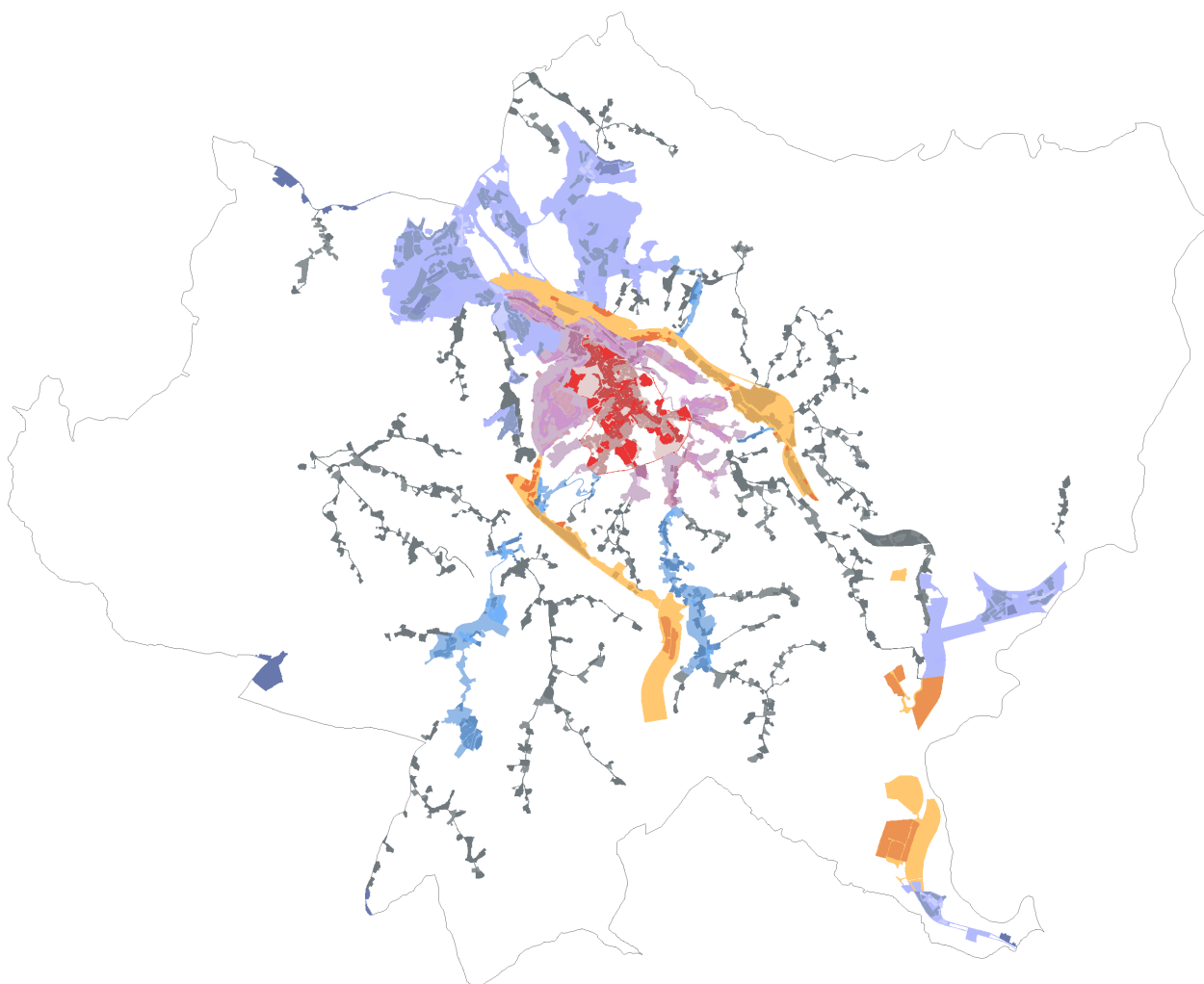
*Per quanto riguarda poi il sottosistema delle Aree Miste l'obiettivo del rafforzamento del sistema produttivo locale punta anche in questo caso alla realizzazione di accordi con i comuni contermini, finalizzati a conseguire più efficienti livelli di specializzazione a scala territoriale. Più in particolare la riqualificazione della struttura insediativa passa attraverso il miglioramento della dotazione di opere di urbanizzazione e il trasferimento delle attività produttive non compatibili con l'attuale ubicazione, con evidenti implicazioni per le politiche infrastrutturali e per la mobilità.*

*Passando infine al sottosistema del verde è opportuno sottolineare l'importanza assegnata a quest'ultimo dal P.S., che gli attribuisce il carattere di sistema integrato di spazi pubblici, o comunque aperti alla fruizione pubblica, finalizzato all'incremento della qualità insediativa mediante l'offerta di opportunità ricreative associate in misura variabile a forme di tutela della biodiversità e di creazione della rete ecologica. In coerenza con questa impostazione assumono priorità gli obiettivi concernenti il ripristino delle reti ecologiche, l'istituzione di nuovi parchi urbani e territoriali e l'utilizzo delle aree a parco o di aree agricole fruibili per la connessione tra i diversi sottosistemi insediativi<sup>18</sup>».*

<sup>18</sup> Comune di Siena, Piano Strutturale, Relazione generale, novembre 2006.

La successiva elaborazione del Regolamento Urbanistico, approvato nel 2011, si è mossa a partire dall'individuazione dei Sottosistemi funzionali degli insediamenti del Piano Strutturale – il *Centro storico*, le *Propaggini del Centro storico*, l'*Urbanizzato compatto*, l'*Urbanizzato di confine*, le *Aree miste*, i *Filamenti urbani* ed i *Filamenti del territorio aperto*, oltre all'*Insedimento rurale diffuso* ed al *Verde urbano e territoriale* - ciascuno dei quali possiede un elevato grado di omogeneità sotto i profili della genesi storica, della forma urbana, delle caratteristiche prevalenti e delle funzioni insediate.

 CS - centro storico	 UC - urbanizzato compatto	 FU3 - filamenti urbani di tipo 3
 CS1 - centro storico di tipo 1	 UC1 - urbanizzato compatto di tipo 1	 FU4 - filamenti urbani di tipo 4
 CS2 - centro storico di tipo 2	 UC2 - urbanizzato compatto di tipo 2	 AM - aree miste
 CS3 - centro storico di tipo 3	 UC3 - urbanizzato compatto di tipo 3	 AM1 - aree miste di tipo 1
 PR - propaggini	 UC4 - urbanizzato compatto di tipo 4	 AM2 - aree miste di tipo 2
 PR1 - propaggini di tipo 1	 CO - urbanizzato di confine	 AM3 - aree miste di tipo 3
 PR2 - propaggini di tipo 2	 FU - filamenti urbani	 FA - filamenti del territorio aperto
 PR3 - propaggini di tipo 3	 FU1 - filamenti urbani di tipo 1	 FA1 - filamenti del territorio aperto di tipo 1
 PR4 - propaggini di tipo 4	 FU2 - filamenti urbani di tipo 2	 FA2 - filamenti del territorio aperto di tipo 2



A tale lettura effettuata a scala territoriale si è affiancata quella proposta dal piano Secchi, nel quale la chiave di descrizione è l'individuazione delle modalità insediative: nel P.R.G. il riconoscimento delle sottozone e delle aree corrisponde ad una lettura dettagliata che, articolando i caratteri fisici, di natura morfologica e tipologica, restituisce con precisione ogni contesto e gli elementi dai quali è formato e che ne sono parte essenziale.

L'approfondimento conoscitivo per il Regolamento Urbanistico si è così focalizzato sul ripercorrere le differenti parti di città per verificarne la continuità e la riconoscibilità delle regole insediative, confrontando le classificazioni fatte dal

previgente P.R.G. e le trasformazioni intercorse, per mettere a punto un'articolazione dei Sottosistemi funzionali – mutuati dal P.S. – che potesse risultare fertile ai fini della disciplina di piano. Per gli ambiti individuati per ciascun Sottosistema (con esclusione dell'*Insediamiento rurale diffuso* e del *Verde urbano e territoriale*, trattati con altri strumenti di analisi, ma compresi i *Filamenti del territorio aperto*, seppure connotati da strutture poco dense e debolmente urbane), si è scelto di utilizzare il termine di “tessuti insediativi”, allusivo della capacità di costituire porzioni del mosaico urbano ed insediativo dotate di proprie caratteristiche distintive; rispetto a tali caratteristiche, la classificazione in tessuti insediativi non è neutrale, ma esprime un orientamento normativo, esplicitato nella selezione degli elementi distintivi, ad esempio mettendo in evidenza l'unitarietà di alcuni contesti, segnalata quale valore da preservare.

*«La città entro le mura (Centro storico) è da sempre oggetto privilegiato di studio e di ricerca, anche grazie ai numerosi piani e progetti di dettaglio e di settore che sono stati elaborati per un contesto di tale rilievo. In particolare si è ritenuto interessante fare riferimento in prima battuta al Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni, approvato nel 2001, che, a partire dal PRG e basandosi su una dettagliata analisi del patrimonio edilizio, ha delineato una disciplina degli usi e degli interventi fortemente correlata alle caratteristiche tipologiche ed insediative rilevate, introducendo quindi non secondarie differenziazioni in ambiti solo apparentemente omogenei.*

*Nel tessuto del Centro storico indicato come CS1 (es. le vie San Marco e Vallerozzi), localizzato in genere nelle aree del centro più esterne o comunque non a contatto diretto con gli assi principali, prevale la funzione residenziale, con quote limitate di altre funzioni (commerciali o direzionali).*

*Nel tessuto CS2 si raggiunge invece un consistente grado di mixité, specie in corrispondenza degli assi più frequentati e più attrattivi (Banchi di Sopra, via di Città) e, più spesso delle tipologie a schiera, si riscontrano i palazzi, anche per il ruolo di rappresentanza che gli spazi più centrali hanno sempre avuto.*

*Il tessuto CS3, infine, è costituito da complessi e manufatti che emergono nel tessuto urbano ordinario, costituendo una eccezione alla relativa ripetitività delle regole insediative ricorrenti, non solo per le dimensioni, ma anche per le posizioni che occupano (luoghi morfologicamente o orograficamente singolari, punti strategici, ecc.). Nel CS3 le funzioni ospitate sono prevalentemente di interesse collettivo, grandi attrezzature pubbliche o sedi di istituzioni, cardini dell'identità della città.*

*Le Propaggini del Centro storico e l'Urbanizzato compatto comprendono la città consolidata intorno al centro antico ed i quartieri più periferici di Taverne e Isola d'Arbia.*

*Tali Propaggini sono state oggetto di specifici approfondimenti mirati a indagare in dettaglio i contesti, connotati da aspetti problematici, legati ai cambiamenti che le hanno interessate nel tempo, soprattutto per quanto riguarda il traffico, in buona parte determinato dalla prossimità al centro antico (San Prospero, Ravacciano). Si tratta in genere di parti di città dove si rileva una forte omogeneità, e spesso unitarietà, soprattutto come esito, nei quartieri più recenti, della pianificazione promossa attraverso strumenti e progetti rilevanti. Sono però fortemente differenziate per densità e tipologia, per dotazione e distribuzione di spazi pubblici e attrezzature.*

*Le Aree miste comprendono parti di insediamento quasi prive di residenza, e dove l'articolazione è riferita prevalentemente ad aspetti di tipo funzionale. Si tratta infatti di tessuti per lo più connotati da soluzioni ricorrenti nelle modalità insediative, a grana meno fine. Allo stesso tempo però esistono differenze importanti nella connotazione, soprattutto riguardo i tipi edilizi, più omogenei negli ambiti propriamente produttivi (es. AM3, Renaccio, Cerchiaia e Isola d'Arbia), rispetto a quelli dove è più significativa la presenza di attività commerciali e direzionali, e attrezzature di interesse collettivo, in particolare nel tessuto AM1 (zona della Stazione, viale Sardegna e San Marco), dove ci sono insediamenti di tipo specialistico e dove negli ultimi anni si stanno attuando significativi interventi di ristrutturazione urbanistica. L'asse Strada-fiume-viale Toselli-viale Europa, sul lato est, e quello San Marco-Massetana-Cerchiaia, a ovest, sono di fatto le più consistenti direttrici della città contemporanea.*

*Il territorio di Siena è caratterizzato inoltre da una rete insediativa diffusa che si addensa, fuori dalle aree urbanizzate più compatte del centro e dei quartieri, in diverse strutture insediative lineari. Una declinazione particolare è quella denominata Urbanizzato di confine, che corrisponde ad insediamenti lineari lungo strade principali, ai confini comunali e in continuità con nuclei e centri abitati importanti dei Comuni contermini, con i quali sono in stretta correlazione.*

*Più articolati sono i Filamenti urbani, costituiti da insediamenti lineari organizzati sui percorsi di antico impianto, che conducevano alle porte della città, e che nel tempo si sono accresciuti, in parte con alterazioni del principio originario, in parte con lo sviluppo di una maggiore diversità funzionale, con la conseguente crescita di una certa autonomia dalle aree centrali. L'analisi dei singoli contesti mostra sequenze di interventi, che si sono giustapposti gli uni agli altri,*

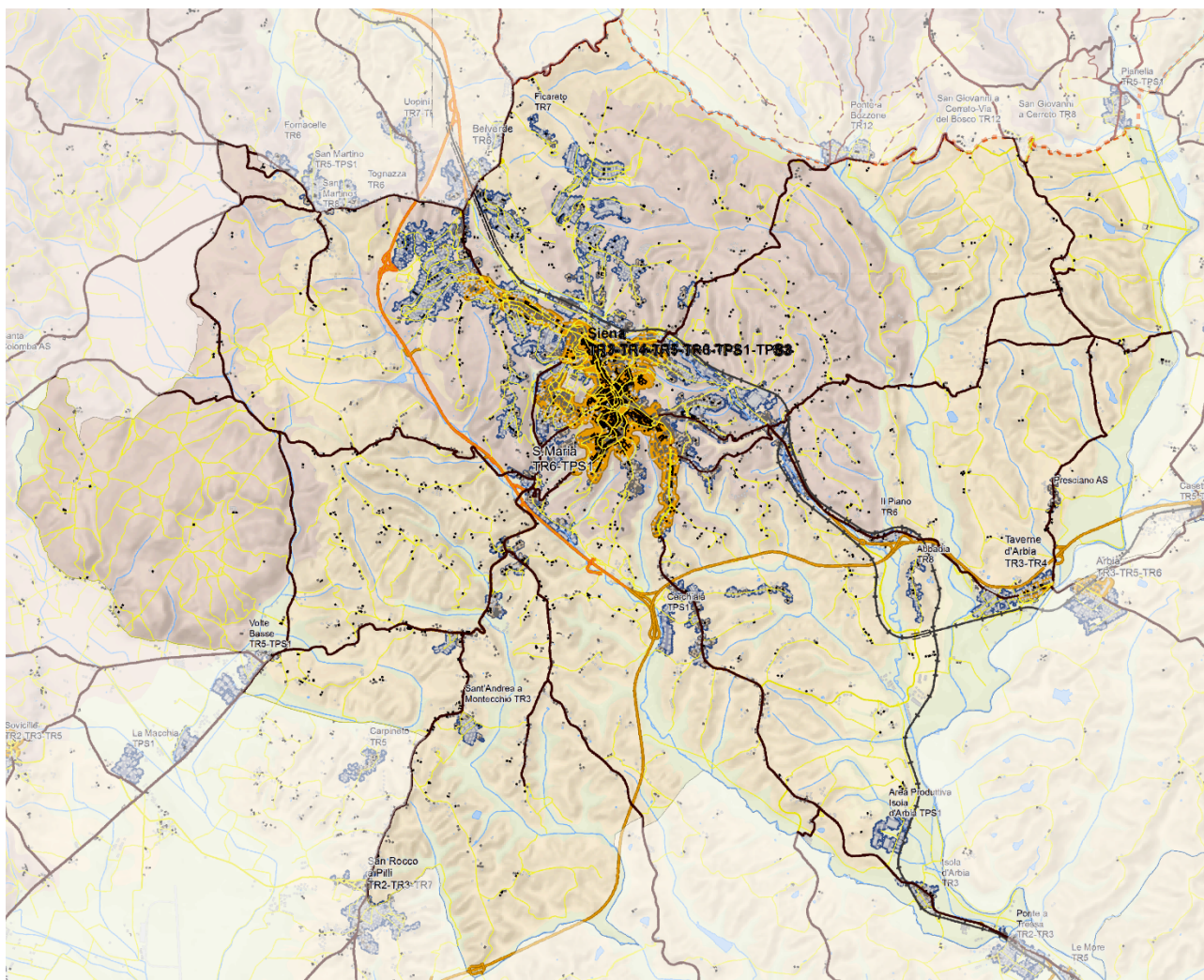


piuttosto che sovrapporsi o compenetrarsi: una sorta di stratificazione che tende a saldare la struttura discontinua originaria.

Nei filamenti più a ridosso della città murata l'insediamento di matrice storica è chiaramente riconoscibile, sia nei complessi che mantengono rapporti diretti con la viabilità (FU1), e anche con maggior grado di mescolanza funzionale, sia nei tessuti con tipi prevalenti a villa e villino (FU2). All'esterno prevalgono gli insediamenti di matrice rurale (FU4) - oggi inglobati dalla crescita urbana ma che conservano alcune caratteristiche originarie - con edifici dotati a volte di ampi spazi di pertinenza, soprattutto nel caso di beni storico architettonici. Gli inserti più recenti, che hanno saturato gli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato di riferimento o che hanno occupato la fascia dietro la prima cortina edificata (es. il caso dei PEEP di Cerchiaia o di Costalpino), sono designati come FU3.

I Filamenti del territorio aperto in ambito urbano (FA1) costituiscono in qualche modo lo stadio precedente a quello dei Filamenti urbani; vi prevalgono nuclei di origine rurale, o comunque suburbani con l'aggiunta di edifici più recenti e sporadici insediamenti di maggiore consistenza, esito di interventi contemporanei, anche con destinazione specialistica.

I Filamenti del territorio aperto in ambito rurale (FA2), infine, sono costituiti da edifici realizzati in epoca recente, che hanno contribuito ad ispessire il costruito lungo direttrici connotate in origine solo da ville, fattorie e case coloniche. Con gli ambiti di antico impianto, individuati come Beni storico architettonici, essi formano la trama insediativa del territorio aperto, oggi caratterizzato in prevalenza da usi residenziali»<sup>19</sup>.



estratto dalla carta del territorio urbanizzato del PIT-PPR

<sup>19</sup> A. Calocchi e S. Rizzotti, La ricognizione dei tessuti insediativi, su "Urbanistica", n. 150-151, luglio-dicembre 2012 gennaio-giugno 2013.

Abbiamo anche visto come, a partire dal Piano Regolatore del '56, tutti i piani per Siena abbiano cercato di porsi in continuità, non solo con la struttura profonda dell'insediamento urbano senese, ma anche con le scelte più significative degli stessi piani urbanistici che li hanno preceduti, al fine di non disperdere quanto di meglio era stato fatto da quelli. La distanza temporale consente una loro valutazione *ex post* e di verificare quali decisioni non sono più attuabili, quali hanno perso di attualità e quante invece hanno bisogno di un nuovo slancio per renderle più efficaci, magari attraverso nuove interpretazioni e significati.

Tutti i piani di Siena comunque, ai fini del progetto urbanistico, mantengono alcuni principi basilari - la disposizione sui crinali, la tutela della città antica e delle viste che la interessano - che nel tempo si sono dimostrati i più risolutivi nel dare ordine e valore alla città di Siena.

Più esplicitamente il P.S. ed il R.U., con l'inclusione dell'elemento temporale, accentuano il carattere processuale del piano, intendendo per questo la capacità del disegno di definirsi attraverso un processo incrementale, disponibile a successive implementazioni o modificazioni.

Sulla base di questi principi il Piano Operativo può dare nuove interpretazioni a partire da specifici aspetti.

Un edificio non è mai un oggetto isolato, ma fa sempre parte di un contesto, urbano, rurale o naturale che sia. Il contesto a sua volta è un fatto complesso di elementi, nel quale si distinguono tessuti sociali, economici, culturali, civili, di cui la città è, per eccellenza, l'espressione. Il tentativo fatto un po' da tutti i piani urbanistici di Siena di leggere i diversi tessuti insediativi, di saperne comprendere le logiche relazionali, le permanenze e le differenze, ha costituito la base del progetto della loro modificazione e trasformazione.

Il lavoro per la definizione del territorio urbanizzato deve dunque partire dalle più significative questioni poste dalla distinzione in sottosistemi funzionali effettuata dal P.S., che ora diventa anche utile all'individuazione del territorio urbanizzato. Si è così ragionato sulle caratteristiche che contraddistinguono i differenti tessuti insediativi - a loro volta già articolati dal R.U. a partire dai sottosistemi - e più in generale le forme insediative riconosciute nel territorio comunale. Questo riconoscimento ha riguardato allo stesso tempo anche i criteri di individuazione dei *morfortipi dell'urbanizzazione contemporanea*, definiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico. A questo proposito va detto però che a Siena - vale per questo anche aver esaminato la genesi delle diverse parti di città - le forme proprie dell'urbanizzazione contemporanea sono limitate ai quartieri ed alle zone produttive/commerciali o specialistiche e che la loro individuazione non è sufficiente a descrivere buona parte delle forme insediative del territorio senese, che mantengono una forte impronta storica o comunque caratterizzata dalla permanenza del principio insediativo storico. Per una prima definizione del perimetro del territorio urbanizzato i sottosistemi funzionali degli insediamenti del P.S. e i tessuti insediativi del R.U. sono stati riconsiderati alla luce delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e rielaborati in modo da individuare "tipi di insediamenti" appartenenti al territorio urbanizzato, distinti dalle forme insediative che fanno parte del territorio rurale.

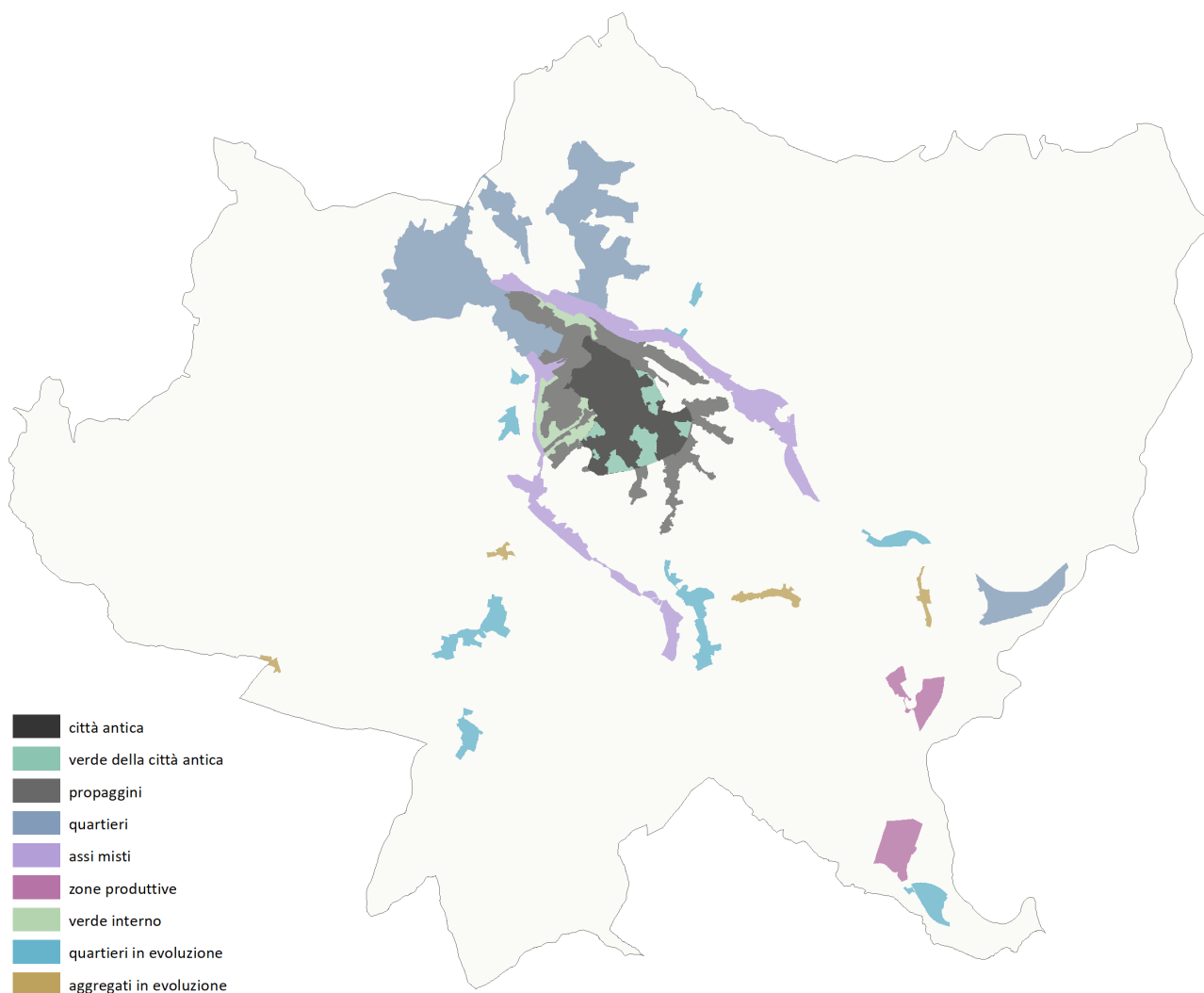
Un primo gruppo di tipi di insediamenti nel territorio urbanizzato corrisponde alle parti di città di impianto più antico: la città antica (il centro storico) e il verde ad essa strettamente correlato (le valli verdi), che insieme formano l'ambito riconosciuto quale Sito UNESCO, a cui si aggiungono quelle parti di città a che il P.S. definisce come propaggini (e per questo, in qualche modo, storicizzate). Sono questi ambiti storici ai quali non si applica il riconoscimento nei *morfortipi dell'urbanizzazione contemporanea*, che semmai vi si potrebbero ritrovare solo sporadicamente e marginalmente, fortemente improntati come sono dalla matrice storica che ne regola la struttura; costituiscono una parte del territorio urbanizzato ormai consolidata, nella quale il progetto urbanistico deve essere rivolto, oltre che alla tutela ed alla valorizzazione, ad eventuali interventi puntuali di riqualificazione, ma certo non al completamento o all'addizione, né ad una nuova definizione dei margini, già chiaramente precisati.

Un secondo gruppo raccoglie invece le parti di città nelle quali diventa pertinente il riconoscimento dei *morfortipi dell'urbanizzazione contemporanea*: i quartieri, gli assi misti e le zone produttive.

Sono questi tessuti urbani esito di scelte pianificatorie, anche se non necessariamente caratterizzati da unitarietà o chiarezza d'impianto, ai quali principalmente si deve la conformazione e lo sviluppo recente dell'area urbana: i quartieri Petriccio e Acquacalda, Vico Alto, San Miniato, Malizia e Scacciapensieri, il quartiere satellite di Tavernelle d'Arbia, la Strada-fiume e la strada Massetana, fino a Cerchiaia, la zona industriale di Isola d'Arbia e Renaccio e infine il blocco specialistico

delle Scotte. Corrispondono al territorio urbanizzato costituito dai tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista – tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (TR.2), tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR.3), tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR.4) - e dai tessuti della città produttiva e specialistica – tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS.1) e insule specializzate (TPS.3). Sono parti di città già fortemente strutturate, per lo più dotate di infrastrutture e attrezzature tali da configurarle come elementi autonomi del sistema urbano, pur non sempre chiaramente connotate. Sono per questo ancora suscettibili di completamento ed integrazione, anche ai fini della riqualificazione e ridefinizione dei margini, che spesso si confrontano con la città antica e le sue propaggini storicizzate. Spesso risultano separate da queste tramite fasce di “verde interno”, anch’esso da considerare come territorio urbanizzato, pur con un ruolo differente e complementare a quello dei tessuti urbani edificati.

Altri ambiti urbani non risultano avere un assetto compiuto, comparabile ai precedenti due tipi: si tratta di parti che, anche per dimensione, non hanno ancora raggiunto il rango di veri e propri quartieri ma che si candidano ad assumerlo, attraverso strategie di integrazione e riqualificazione orientate ad una nuova definizione del margine urbano.



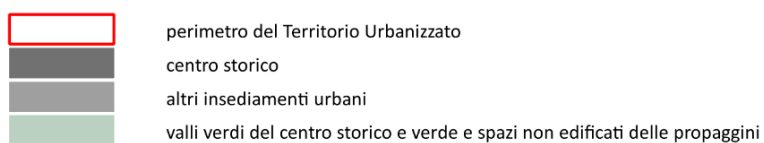
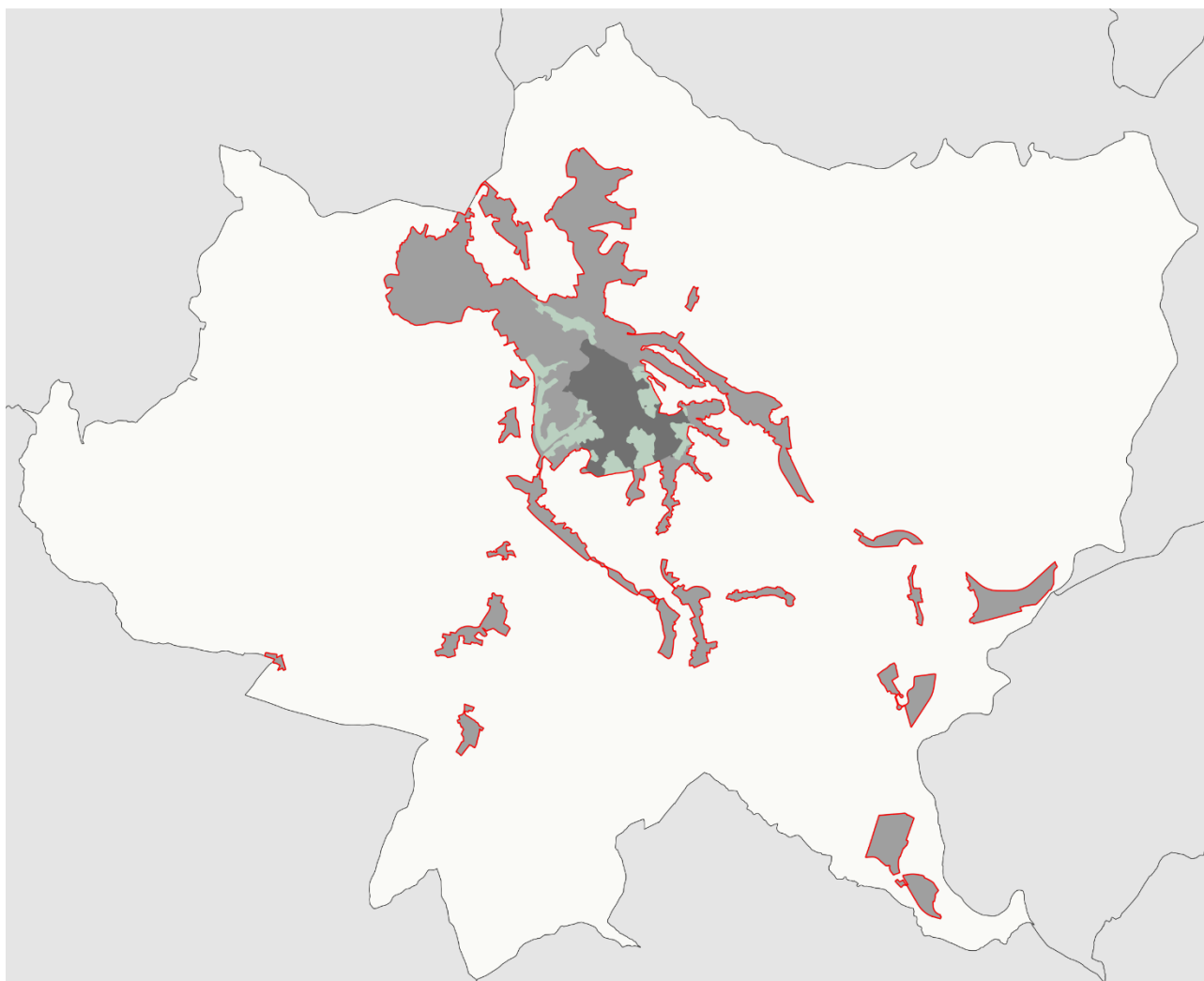
*tipi di insediamenti del territorio urbanizzato*

I tipi dei “quartieri in evoluzione” (Cerchiaia-Coroncina, Ruffolo, Isola d’Arbia, Costalpino, Sant’Andrea, Cappuccini, Botteganuova) sono costituiti per la maggior parte da tessuti a tipologie miste (TR.6) e tessuti sfrangiati di margine (TR.7), frequentemente intrecciati con insediamenti di antica formazione, dove l’esito di processi cumulativi e non coordinati/pianificati, richiede interventi di riorganizzazione e maggiore qualificazione, soprattutto per gli spazi pubblici e la viabilità.

Infine rientrano nel territorio urbanizzato alcuni insediamenti più esterni corrispondenti ad aggregati di matrice antica che però a seguito di un più intenso sviluppo recente, del tutto frammentario, hanno assunto una consistenza tale da rappresentare entità chiaramente identificabili. Sono tipi distinti dall'insediamento a carattere diffuso che, con minore densità ma comunque secondo precise regole, interessa tutto o quasi il territorio comunale. Sono "aggregati in evoluzione" parti di insediamento urbano quali Abbazia a Renaccio, Costafabbi, le Volte Basse o Istieto, descrivibili come "filamenti" dotati di una certa densità e complessità nelle modalità insediative, comunque assimilabili principalmente ai tessuti lineari (TR.8) dell'Abaco del PIT-PPR.

Il territorio esterno al perimetro urbanizzato è composto da morfologie insediative per lo più di matrice rurale, tendenzialmente assimilabili alla campagna abitata (TR.10) e prevalentemente disposte a formare "filamenti" lungo i percorsi di crinale o altri tracciati principali, con rarissimi episodi di campagna urbanizzata (TR.11) o di piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR.12). Quasi mai gli episodi di urbanizzazione contemporanea in ambito rurale hanno carattere di tessuti (invece che di insediamenti puntuali).

In coerenza con la definizione delle criticità e degli obiettivi operata dall'Abaco del PIT-PPR in riferimento ai differenti morfotipi, l'individuazione del territorio urbanizzato proposta intende rendere espliciti i criteri di intervento per gli ambiti urbani riconosciuti, sopra descritti, indirizzando così le discipline per il Piano Operativo.



L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato proposta è dunque stata sviluppata in coerenza con la definizione delle criticità e degli obiettivi operata dall'Abaco delle invarianti strutturali del PIT-PPR, in riferimento ai



differenti morfotipi. A questo proposito è stato fondamentale il confronto con il “Tavolo tecnico di sperimentazione disciplinare”, come richiamato in premessa. In quella sede, attraverso una serie di riunioni operative, sono state esaminate e valutate congiuntamente le differenti forme insediative presenti nel territorio comunale e le modalità di evoluzione sopra descritte. Il lavoro ha portato alla condivisione di un assetto preliminare specificamente riferito alle peculiarità del territorio senese e pienamente coerente con le disposizioni della L.R. 65/2014.

Dagli approfondimenti svolti congiuntamente è emersa anche l’opportunità di dare adeguata protezione agli spazi aperti che appartengono al territorio urbanizzato, ma che devono conservare la connotazione di aree verdi e inedificate: per queste aree, tra le quali sono ovviamente comprese le valli verdi interne alle mura, dovranno essere previste, già a livello di Piano Strutturale, specifiche discipline di tutela e di valorizzazione. Peraltro le aree verdi svolgono un ruolo importantissimo anche ai fini della qualità urbanistica e paesaggistica della città di Siena e la loro salvaguardia e qualificazione costituiscono uno specifico obiettivo del nuovo Piano Strutturale.

## Il progetto del Piano Operativo

Come disposto dalla legislazione urbanistica regionale, il nuovo Piano Operativo si compone di due parti tra loro differenziate per oggetto e validità: la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valida a tempo indeterminato e la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, che invece mantiene la sua validità solo per i cinque anni successivi alla sua entrata in vigore, come per cinque anni varranno i vincoli preordinati all’esproprio per le aree oggetto di previsioni di opere pubbliche.

A partire da questa distinzione preliminare il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando le proprie riflessioni su due aspetti principali, tra loro strettamente correlati ai fini della disciplina urbanistica: l’individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti e la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali.

Se infatti guardiamo al sistema insediativo, il riconoscimento dei sottosistemi e dei tessuti consente una visione sintetica delle diverse condizioni insediative date e allo stesso tempo dell’assetto che il piano intende dare alla città. La lettura effettuata attraverso una serie di strati tematici (periodizzazione, morfologia, tipi edilizi prevalenti, caratterizzazione funzionale, ecc.), permette di isolare alcune aree nelle quali si riconoscono caratteristiche omogenee e consente di immaginare strategie di intervento altrettanto omogenee.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina degli interventi e agli usi del patrimonio edilizio esistente.

Gli ambiti della città storica (CS) rappresentano quelli dove la permanenza dei valori insediativi ed architettonici garantiscono la riconoscibilità e la qualità dello spazio urbano. Gli interventi ammessi sono volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico storico, nonché a mantenere la popolazione residente, le attività pubbliche di rappresentanza, quelle direzionali e la qualità dello spazio pubblico.

Gli ambiti urbani organizzati su una morfologia ormai consolidata (PR) consentono l’adeguamento degli edifici esistenti agli usi contemporanei con interventi modesti, che ne assicurino la compatibilità funzionale e l’innalzamento della qualità dell’uso prevalentemente residenziale.

In generale laddove i caratteri lo consentono le discipline degli interventi hanno l’obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l’adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l’efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l’abitare e per le attività.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all’uso residenziale e non; norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale. Le destinazioni d’uso sono regolamentate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell’intorno.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, sulla base dell’articolazione in sistemi di paesaggio e sottosistemi ambientali operata dal Piano Strutturale, tenendo conto

delle aree di pertinenza paesaggistica individuate dal P.T.C. di Siena e delle altre componenti di rilevanza storico-paesaggistica. Sistemi e sottosistemi hanno una differente attitudine a sostenere eventuali interventi, determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità, che comporta in particolare una specifica declinazione delle norme che governano le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali.

Il territorio rurale presenta ora una più organica disciplina per le nuove costruzioni realizzabili con o senza programma aziendale, a partire da una accurata riflessione sulla ruralità del territorio senese. Il P.O. opera affinché la tutela e la salvaguardia dei valori rurali siano associati alle attività agricole affidando alla loro dimensione multifunzionale il ruolo di presidio e di cura in piena conformità con le leggi regionali e lo stesso PIT-PPR.

Più ricca e articolata la gamma degli usi del patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola, per il quale il principio assunto è sempre quello della tutela dei valori storico paesaggistici, che l'esclusivo uso residenziale consentito dal R.U. non poteva certo garantire. Discipline specifiche sono previste, per gli edifici e i complessi di matrice storica oggetto di schedatura nel P.S. e nel R.U. (in quelli chiamati BSA e nel nuovo P.O. *edifici e resede censiti*).

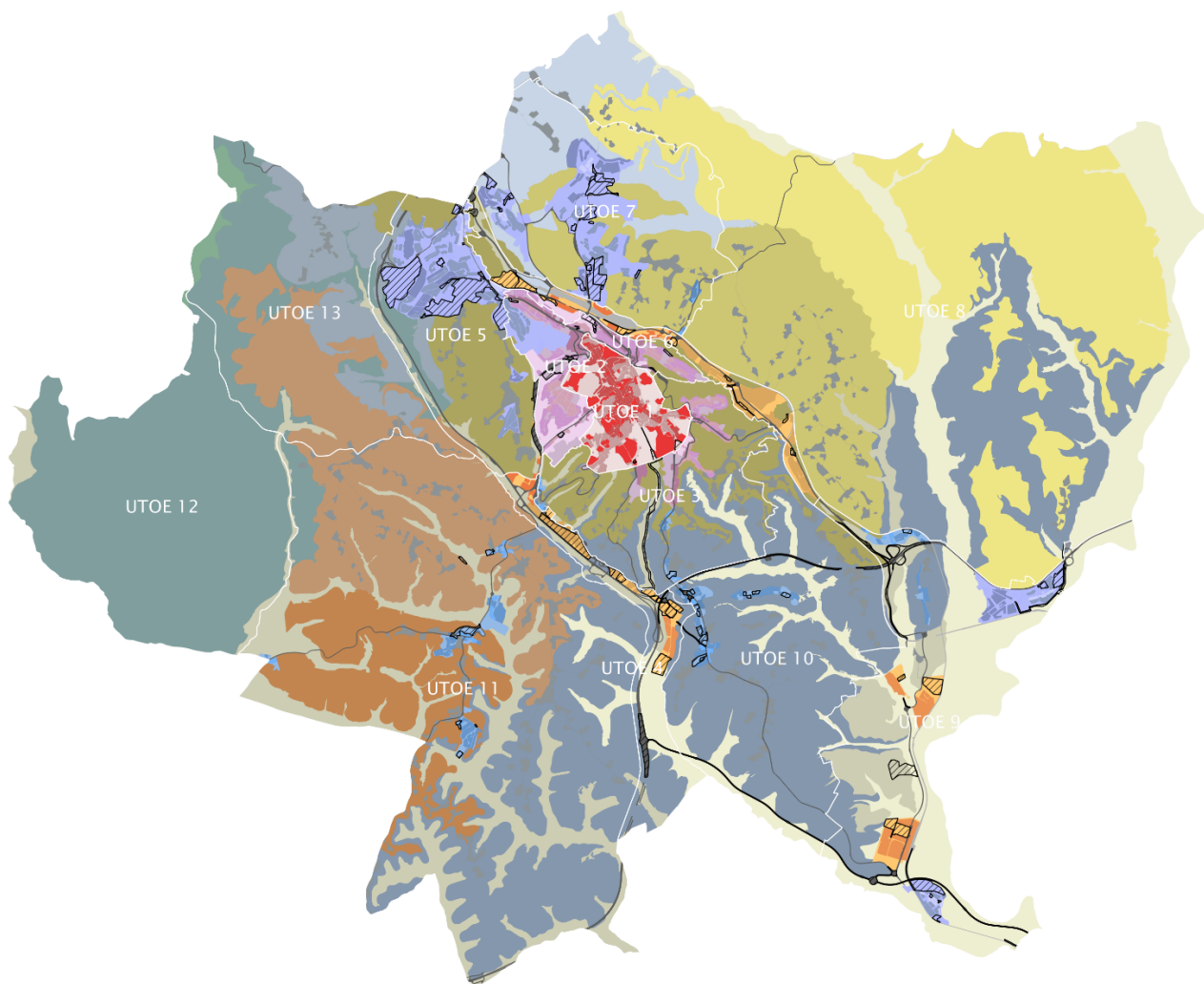
Le discipline per le trasformazioni selezionano le principali azioni strategiche che traducono gli indirizzi e gli obiettivi esplicitati nei capitoli precedenti nel quadro previsionale riferito al primo quinquennio dall'entrata in vigore del Piano Operativo; si tratta di un insieme strutturato di interventi che integrano recupero, rinnovo, riqualificazione e completamento del sistema insediativo riconosciuto.

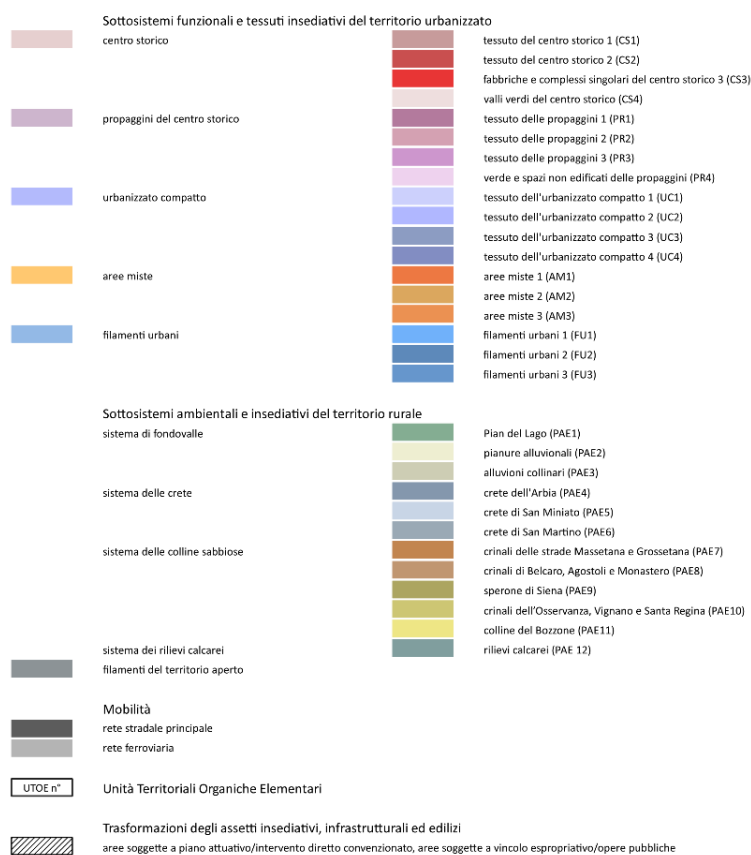
Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - riportata a seguire - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Spesso nel testo si farà riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, mettendo a confronto le discipline del P.O. con quelle del R.U.: il lavoro di redazione del Piano Operativo come già visto è nato dalla necessità di revisionare, aggiornare e integrare il Regolamento Urbanistico, piuttosto che dalla scelta di redigere uno strumento completamente diverso; il riconoscimento e la suddivisione delle diverse parti di città del R.U. sono stati ritenuti ancora validi e condivisibili e sono quindi ripresi e confermati per quanto possibile dal P.O., anche per garantire la piena coerenza con il Piano Strutturale che è ancora oggi vigente e la lettura interpretativa del quale, sia per quanto riguarda il sistema degli insediamenti sia per quanto riguarda i sottosistemi ambientali, resta il riferimento primario per il riconoscimento dell'articolazione dei contesti e la loro regolamentazione nello strumento operativo.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV · Tutele sovraordinate	
	Titolo V · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI · Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
	Titolo VII · Territorio urbanizzato	Capo I · Sottosistema funzionale del Centro Storico
		Capo II · Sottosistema funzionale delle Propaggini del centro storico
		Capo III · Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto
		Capo IV · Sottosistema funzionale delle Aree Miste
		Capo V · Sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani
	Titolo VIII · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale
		Capo II · Edifici esistenti nel territorio rurale
		Capo III · Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura
	Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo IX · Quadro previsionale
Titolo X · Disposizioni generali per le trasformazioni		
Titolo XI · Le trasformazioni previste per U.T.O.E.		Capo I · U.T.O.E. 1 Sito Unesco
		Capo II · U.T.O.E. 2 Propaggini nord
		Capo III · U.T.O.E. 3 Propaggini sud
		Capo IV · U.T.O.E. 4 Massetana-Cerchiaia
		Capo V · U.T.O.E. 5 Siena nord
		Capo VI · U.T.O.E. 6 Stazione-Toselli
		Capo VII · U.T.O.E. 7 Le Scotte
		Capo VIII · U.T.O.E. 9 Città dell'Arbia
		Capo IX · U.T.O.E. 10 Coroncina
		Capo X · U.T.O.E. 11 Costafabbi-Costalpino

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:15.000, che mostra l'articolazione in sottosistemi funzionali e tessuti insediativi nel territorio urbanizzato, in sottosistemi ambientali e insediativi nel territorio rurale e la mobilità, con le principali aree di trasformazione previste. Nell'immagine nelle pagine seguenti questi elementi sono sintetizzati insieme con la suddivisione in Unità Territoriali Organiche Elementari.





## Discipline generali e gestione degli insediamenti esistenti

Le norme del Piano Operativo di Siena si compongono di diverse Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano. Ciascuna Parte è suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelle. Quando necessario i Titoli sono suddivisi a loro volta in Capi.

La Parte prima delle Norme si occupa delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si definiscono i contenuti e si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia, vale a dire quali azioni consente e quali invece interdice nella fase di transizione, dal R.U., alla sua piena efficacia, nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano e richiamate le modalità di attuazione.

Il Titolo II definisce e sotto-articola, esemplificandole, le destinazioni d'uso a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con chiarezza e adeguata flessibilità, garantendo opportune compatibilità e appropriatezza rispetto alle caratteristiche dello specifico contesto. Il Piano Operativo compie su questo un generale riordino, rispetto alle discipline del R.U., che vengono così integrate ed aggiornate, non soltanto per tenere conto delle innovazioni normative avvenute ma anche per inquadrare meglio un campo certamente complesso e per certi versi in continua evoluzione, con l'emergere di attività a volte difficilmente rapportabili alle funzioni canoniche.

Nello stesso Titolo si disciplinano anche le dotazioni di parcheggi e le caratteristiche e prestazioni richieste per i materiali che compongono la maggiore più diffusa parte dello spazio pubblico contemporaneo, cioè parcheggi e aree verdi, e le reti principali della mobilità – rete stradale primaria e rete ferroviaria – che insieme alla viabilità locale, alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali e/o ciclopedonali costituiscono il connettivo all'interno della città e nel territorio; il disegno e le modalità di realizzazione e cura di questi elementi, anche se più propriamente pertinenti ad ambiti progettuali/programmatori differenti da quello dello strumento urbanistico generale, rappresentano aspetti molto

importanti per il piano proprio per la loro pervasività e per questo vengono forniti indirizzi e criteri da applicare in modo estensivo.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di articolazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene; ciò significa definire limiti di intervento via via più ampi, inversamente proporzionali al valore architettonico, storico-documentale e/o insediativo riconosciuto all'edificio o al complesso tenendo conto del contesto di appartenenza.

Su questo il Piano Operativo introduce una profonda revisione delle discipline del Regolamento Urbanistico, che fanno sostanzialmente riferimento alle categorie di intervento di legge (almeno nella versione attualmente vigente, esito di varianti al piano così come originariamente approvato) e prevedono il restauro e risanamento conservativo o la ristrutturazione edilizia *tout court* per parti molto cospicue degli insediamenti urbani e non. Ciò dopo diversi anni di applicazione e gestione del piano non si è dimostrato sempre del tutto appropriato alle caratteristiche di edifici e manufatti, alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio e alla tutela stesso dello specifico valore del patrimonio; inoltre in alcuni casi il R.U. non individua con precisione l'intervento ammesso ma rinvia a verifiche e valutazioni a volte complesse e non completamente convincenti.

Per il P.O. si è dunque proceduto riconoscendo gruppi omogenei di edifici e relative pertinenze e attribuendo a essi una classe di valore (architettonico, storico-documentale e/o insediativo), per poi individuare quali siano le opere e gli interventi appropriati e compatibili con tali classi e tali valori e così, in base ad essi, ridefinire i tipi di discipline di intervento da applicare in modo univoco al patrimonio edilizio esistente.

Per il territorio di Siena il P.O. ha individuato così sei tipi di discipline di intervento, per ciascuna delle quali viene definito ciò che l'intervento può/non può comportare ed eventuali specifiche prescrizioni/condizioni da rispettare, tenendo presente che ogni tipo comprende tutte le opere e gli interventi ammessi dal tipo precedente, con l'eccezione del tipo 1 che è attribuito a edifici e complessi 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, senza ulteriori discipline prescritte dal piano.

Le discipline di intervento sono articolate nei seguenti tipi:

- t1 / edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I); gli interventi. esclusi dalle limitazioni poste dalla disciplina di P.O. sono sottoposti esclusivamente al parere della Soprintendenza;
- t2 / edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale; sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni definite dal P.O., finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- t3 / edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese; edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione; sono consentiti, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, con le limitazioni definite dal P.O.;
- t4 / edifici e complessi edilizi di matrice storica ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie; edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato ma caratterizzati da tipologie, materiali e

finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; edifici realizzati a seguito dell'applicazione del Piano Operativo e del R.U. previgente;

sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio, e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni definite dal P.O.;

- t5 / edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti; edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni definite dal P.O.;

- t6 / edifici e complessi edilizi di formazione recente e appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario;

oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, con le limitazioni definite dal P.O. anche in riferimento a sottosistemi o tessuti.

territorio urbanizzato	territorio rurale	t1	restauro	
		t2		ristrutturazione edilizia di tipo conservativo con limitazioni e condizioni
		t3		ristrutturazione edilizia di tipo conservativo con limitazioni e condizioni
		t4		ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino a demolizione e ricostruzione fedele e interventi pertinenziali con limitazioni e condizioni
		t5		ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, anche con addizione volumetrica nel caso di residenze e strutture alberghiere esistenti con limitazioni e condizioni
	solo aree urbane	t6		ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, sostituzione edilizia, addizione volumetrica



Ancora il Titolo III, oltre alle regole per il riconoscimento e trasferimento dei crediti edilizi sui quali torneremo nel capitolo successivo, si occupa di altri temi di primaria importanza per il miglioramento della qualità degli insediamenti e del territorio come la riduzione dei consumi energetici e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e il contenimento dell'impermeabilizzazione, obiettivo complementare al contrasto al nuovo consumo di suolo.

Il Titolo IV richiama le tutele sovraordinate riferite in particolare agli aspetti paesaggistici (immobili ed aree di notevole interesse pubblico, che interessano la quasi totalità del territorio di Siena, e aree tutelate *ex lege* – fasce lungo i corsi l'acqua, boschi, parchi e riserve, zone di interesse archeologico -) e alla Zona Speciale di Conservazione ZSC "Montagnola Senese".

Viene inoltre qui introdotto il tema nuovo per gli strumenti urbanistici toscani della potenzialità archeologica, innovazione di rilevante importanza in un territorio quale quello senese, già ricco di emergenze note attribuibili a periodi che vanno dalla preistoria al medioevo passando dai periodi etrusco, romano e tardoantico. Rinviamo alla Relazione sulle risorse archeologiche, con lo Schedario, gli approfondimenti sul lavoro svolto in stretta collaborazione con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo e nello specifico con Jacopo Tabolli, funzionario archeologo per l'area della Provincia di Siena, preme qui evidenziare le ricadute a livello di norma urbanistica con l'individuazione cartografica di aree con classe di potenziale/rischio archeologico maggiore di 2 (in una scala di 5 gradi) per le quali in funzione del maggiore potenziale negli interventi che implicano scavi e opere al suolo devono essere adottate cautele e misure di salvaguardia crescenti, mettendo in campo ove opportuno tipologie specifiche di indagine e verifiche puntuali.

Il Titolo IV definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo tramite specifiche schede di fattibilità e mappe di dettaglio in scala 1:2.000 o 1:5.000 per gli interventi di trasformazione, mentre

per gli altri interventi si devono utilizzare gli abachi con riferimento alle classi di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) così come ridefinite ai sensi della normativa vigente e in conformità ai piani sovraordinati - Piano stralcio Assetto Idrogeologico (ex bacino regionale fiume Ombrone) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) -, in variante al vigente Piano Strutturale.

La Parte seconda delle Norme si occupa dei differenti ambiti del territorio, a partire dall'individuazione operata in sede di variante al Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

In premessa all'articolazione delle discipline per il territorio urbanizzato e per quello rurale, al Titolo VI, si definiscono le ulteriori specifiche componenti di rilevanza storico-paesaggistica che interessano l'intero territorio comunale. Si tratta in primo luogo delle aree di pertinenza paesaggistica individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, per le quali vengono recepite le norme di tutela sovraordinate, articolate in riferimento ai beni storico-architettonici (BSA) e agli aggregati; le aree di pertinenza paesaggistica costituiscono ambiti di tutela di particolare rilevanza che coinvolgono contesti piuttosto estesi soprattutto nelle zone dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina e di Belcaro, Agostoli e Monastero e dei crinali delle strade Massetana e Grossetana. Oltre al testo normativo anche le cartografie di progetto del Piano Operativo vengono integrate in tal senso, rispetto al Regolamento Urbanistico, rappresentando graficamente gli ambiti di tutela.

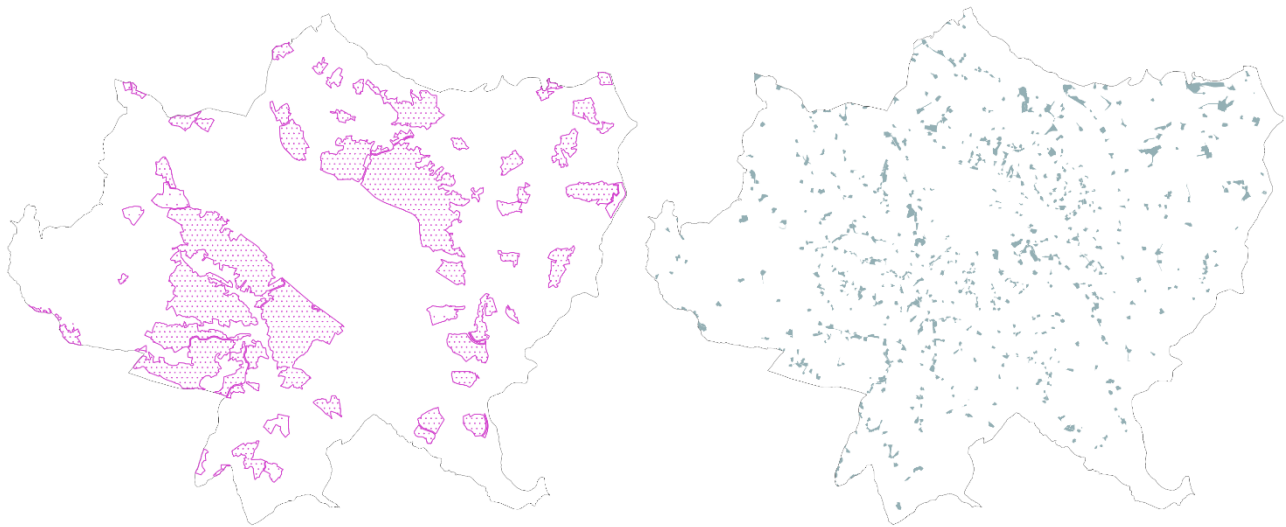
Altra componente che nel piano di Siena assume un'importanza fondamentale, già presente nel Regolamento Urbanistico, è costituita da edifici e resede di matrice storica censiti nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto" contenuta nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale nonché nelle "Schede di rilievo in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1), contenute nel Quadro Conoscitivo dello stesso R.U., riconosciuti quali emergenze del sistema insediativo da sottoporre a specifica disciplina di tutela.

Si tratta di una costellazione di edifici e complessi che testimonia la diffusa rete insediativa di antica formazione presente sul territorio e che, in ambito rurale, corrisponde alla maggioranza del patrimonio edilizio, se si escludono i fabbricati più recenti aggiunti seguendo la regola del "filamento" lungo i percorsi, soprattutto sui crinali, e altri - molto più rari - manufatti "dispersi".

Il territorio di Siena è connotato da una serie di insediamenti puntuali e di piccoli nuclei o aggregati accuratamente disposti secondo la morfologia dei terreni e generalmente caratterizzati da elevati valori storico-documentali per lo più tutt'ora conservati e che per fortuna solo raramente si trovano in stato di abbandono, con episodi - in realtà tutt'altro che poco frequenti - di straordinaria qualità architettonica. Per tutti questi complessi edilizi il Piano Operativo definisce discipline specifiche, riferite a ciascun edificio, riportate nelle 860 Schede normative allegate alle N.T.A. Tali discipline si basano sulle informazioni, sulle classificazioni e sulle valutazioni svolte nel Quadro Conoscitivo del P.S. e del R.U., non essendo stato possibile per la redazione del P.O. condurre una nuova campagna di rilievi di portata generale; si è però ritenuto opportuno riconsiderare alcuni dispositivi del R.U. vigente, in particolare ricalibrando in parte la preminenza della valutazione del resede ai fini della definizione degli interventi ammessi per i singoli edifici o nel resede stesso; si è ad esempio ritenuto che per un edificio di matrice storica con valore medio fossero adeguate discipline di intervento di tipo 3 (t3) anche nel caso di appartenenza ad un resede di valore eccezionale, mentre restano naturalmente confermate le regole che inibiscono nuovi interventi o trasformazioni nei resede di qualità più elevata.

Il Titolo VI riporta dunque prescrizioni, indirizzi e criteri validi per tutti gli edifici e complessi censiti, dove necessario differenziando ambito urbano e ambito rurale, come ad esempio per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse.





*pertinenze paesaggistiche del P.T.C.P. (a sinistra) e edifici e resede di matrice storica censiti (a destra)*

Il Titolo VII è dedicato alle discipline per il territorio urbanizzato, così come ridefinito in conformità alla L.R. 65/2014, e con riferimento ai tipi di insediamenti individuati in quella sede e cioè centro antico e sue propaggini, quartieri consolidati e aree miste, quartieri e aggregati in evoluzione.

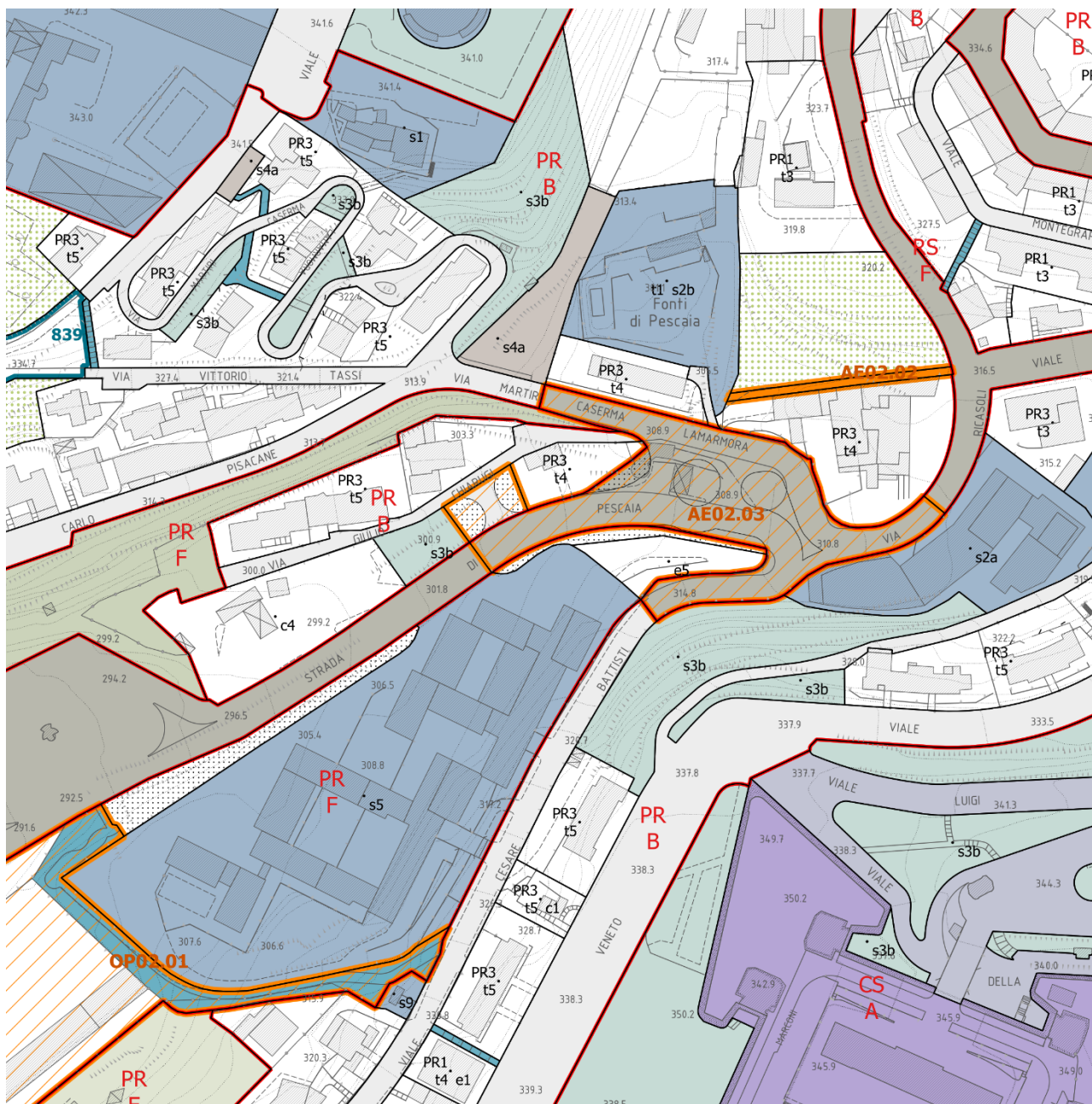
Anche il Piano Operativo, come il Regolamento Urbanistico, articola gli insediamenti secondo quanto definito dal Piano Strutturale vigente, precedentemente descritto, con il Sistema funzionale degli insediamenti, ma rispetto al R.U. vengono introdotte alcune modifiche e semplificazioni nella suddivisione dei sottosistemi che derivano principalmente dalla nuova perimetrazione del territorio urbanizzato – che ha comportato l’esclusione di una parte degli insediamenti esistenti - e dunque incidono principalmente su tessuti più esterni; si ha così ad esempio una più chiara distinzione tra filamenti urbani e filamenti del territorio aperto (questi ultimi appartengono tutti al territorio rurale) e la riclassificazione dell’urbanizzato di confine, all’epoca identificato in una prospettiva di co-pianificazione con i Comuni contermini che preludeva ipotesi di sviluppo oggi non più attuali.

































































Oltre ad una generale revisione delle perimetrazioni nell’articolazione in tessuti o ambiti dei sottosistemi funzionali, con il P.O. sono stati anche individuati come ambiti specifici quelli corrispondenti ai grandi spazi aperti che permangono e si insinuano nell’urbano, “protetti” di solito dalla morfologia che li contraddistingue, cioè le cosiddette valli verdi all’interno delle mura e le fasce inedificate delle propaggini della città antica – come i costoni tra San Prospero e Pescaia o tra il Laterino e Fontebranda oppure il versante tra l’Antiporto di Camollia e la Stazione; anch’essi fanno parte del territorio urbanizzato ma per loro sono definite discipline specifiche che ne possano assicurare insieme la tutela e la manutenzione e anche la valorizzazione, come parte integrante dell’assetto urbano.

Le discipline per i sottosistemi funzionali e la loro articolazione in tessuti e ambiti attengono così, sulla base delle caratteristiche proprie di ciascuno di essi, a interventi prevalentemente ammessi, destinazioni d’uso consentite, frazionamenti e dotazione di parcheggi per le differenti funzioni, oltre alla regolamentazione degli spazi pertinenziali degli edifici e delle altre aree verdi in area urbana. In questo modo la disciplina per la localizzazione e distribuzione delle funzioni è orientata a gestire la compatibilità sia con le caratteristiche del singolo edificio o complesso sia con le potenzialità e le criticità del contesto di appartenenza, agendo in particolare sulla dislocazione delle attività maggiormente attrattive per utenza e traffico veicolare e avendo a mente i settori urbani dove sono proprio le strategie di recupero diffuso e puntuali a incidere più profondamente, come nel caso del centro storico del quale si è più volte parlato in questo documento.

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area urbana perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle corrispondenti a tessuto/ambito (in alto a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a sinistra) e uso (in basso a sinistra), oltre al numero di riferimento nel caso degli edifici e complessi del centro storico

classificati come CS3; l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali. Una linea continua rossa con le corrispondenti sigle identifica il sottosistema funzionale e la zona territoriale omogenea attribuita. A seguire è riportata la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.



<b>Usi</b>			
	residenziale		abitazioni con superficie prevalente adibita ad uso abitativo
	industriale e artigianale		produzione industriale e laboratori artigiani
			attività estrattive
	commerciale al dettaglio		esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
			medie strutture di vendita/grandi strutture di vendita
			impianti per la distribuzione dei carburanti
	turistico-ricettiva		ospitalità alberghiera
			ospitalità extralberghiera
			campeggi
			aree sosta attrezzate per autocaravan
	direzionale e di servizio		attività a carattere direzionale e uffici in genere
			servizi di assistenza
			servizi ricreativi e per la cura
			servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive
			autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura
	commerciale all'ingrosso e depositi		
	servizi pubblici o di interesse pubblico		servizi per l'istruzione di base
			attrezzature di interesse comune
			impianti sportivi all'aperto
			giardini pubblici o di uso pubblico
			orti urbani
			piazze e spazi pedonali pubblici
			parcheggi pubblici a raso/in struttura
			servizi per l'istruzione superiore
			servizi universitari e di alta formazione
			servizi ospedalieri
			parchi pubblici o di uso pubblico
			servizi tecnici e tecnologici
			servizi cimiteriali
			stazione ferroviaria e autostazione
	rete stradale principale		
	rete ferroviaria		
	viabilità locale		viabilità locale, piazze e percorsi nel centro storico
	piste ciclabili		
	percorsi pedonali		
	verde di ambientazione		
	verde complementare		
<b>Interventi</b>			
	discipline di intervento di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6)		
	edifici e spazi scoperti censiti di matrice storica		
	<b>Zone territoriali omogenee</b>		
<b>Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato</b>			
	centro storico		fabbriche e complessi singoli del centro storico
			valli verdi del centro storico
	propaggini del centro storico		verde e spazi non edificati delle propaggini
	urbanizzato compatto		
	aree miste		
	filamenti urbani		
<b>Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi</b>			
	aree soggette a piano attuativo/intervento diretto convenzionato		
	aree soggette a vincolo espropriativo/opere pubbliche		
	servizi		verde
	viabilità		spazi e percorsi pedonali
	parcheggi		percorsi ciclabili
	aree soggette a piano attuativo/intervento diretto convenzionato vigente		

Il Titolo VIII tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il P.O. contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni per l'agricoltura (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore – (Capo III), sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola (Capo II).

Il territorio rurale è articolato secondo i sottosistemi ambientali individuati dal Piano Strutturale a partire dai sistemi di paesaggio (fondovalle, crete, colline sabbiose e rilievi calcarei), come esplicitato al Capo I. A questi sono trasversali due importanti ambiti, che riprendono e in parte reinterprete quanto contenuto nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico: il Parco territoriale di Lecceto e il Parco agricolo del Buongoverno, ora esteso dalle pendici intorno a Ravacciano verso la strada fiume fino a Ruffolo e lungo il Raccordo fino a Cerchiaia poi sul versante verso Massetana fino a Fontebranda; per questi ambiti, oltre a specifiche norme di tutela, sono definite le azioni prioritarie finalizzate a rendere effettivo il ruolo di "parco", seppure in forme differenti da quelle degli spazi aperti urbani di uso pubblico, promuovendo soprattutto modalità di fruizione compatibili.

Oltre a quanto pertinente agli edifici di matrice storica censiti, sopra descritti, per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale le discipline distinguono l'insediamento diffuso e i filamenti del territorio aperto (tra i quali rientrano anche buona parte dei complessi censiti). A queste diverse fattispecie e alla permanenza o meno della funzione agricola nel caso degli edifici rurali fanno riferimento le disposizioni in merito a usi compatibili e mutamento della destinazione d'uso, interventi ammissibili e frazionamenti ed ancora a sistemazioni degli spazi di pertinenza degli edifici. Per quanto concerne gli usi il piano intende ampliare moderatamente la gamma delle funzioni ammissibili, comprendendo anche alcuni usi che rientrano nella categoria del direzionale e di servizio e che possono costituire un'alternativa a volte addirittura migliore della residenza, soprattutto in presenza di complessi di grande dimensione, dove è auspicabile evitare la frammentazione sia degli spazi costruiti che degli spazi aperti a tutela dei valori riconosciuti; il cambio d'uso verso la residenza è comunque in linea di massima generalmente consentito per gli edifici di particolare pregio e/o di valore testimoniale. La normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Per gli edifici che mantengono la destinazione d'uso agricola e che non sono classificati tra quelli di valore (t1, t2, t3) il P.O. prevede la possibilità di realizzare tutti gli interventi previsti dall'art. 71 comma 1bis e 2 della L.R. 65/2014.

Per i nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura sono definiti in dettaglio i criteri insediativi e gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico per garantire la qualità e la compatibilità delle realizzazioni anche nel caso di opere per le quali non sia prevista la redazione di un programma aziendale, cioè di fatto una gamma molto estesa di interventi che coinvolgono diffusamente gli stessi imprenditori agricoli e che quindi hanno potenzialmente un impatto rilevante sul territorio; ciò naturalmente tiene conto della necessità di sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto, sia a livello amatoriale che aziendale, e delle peculiarità del contesto senese, tra le quali quella dell'allevamento dei cavali.

Su questi aspetti e per una più diffusa trattazione dell'attività agricola nel territorio di Siena si rinvia alla Relazione sul territorio rurale e gli assetti agrari.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall'estratto cartografico riportato nelle pagine seguenti – è analoga a quella per le aree urbane ed evidenzia in primo luogo la suddivisione in sottosistemi ambientali e le componenti di rilevanza storico-paesaggistica.

## Usi

a	residenziale
b	industriale e artigianale
c	commerciale al dettaglio
d	turistico-ricettiva
e	direzionale e di servizio
f	commerciale all'ingrosso e depositi
s	servizi pubblici o di interesse pubblico

a1	abitazioni con superficie prevalente adibita ad uso abitativo
b1	produzione industriale e laboratori artigiani
b2	attività estrattive
c1	esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
c2/c3	medie strutture di vendita/grandi strutture di vendita
c4	impianti per la distribuzione dei carburanti
d1	ospitalità alberghiera
d2	ospitalità extralberghiera
d3	campeggi
d4	aree sosta attrezzate per autocaravan
e1	attività a carattere direzionale e uffici in genere
e2	servizi di assistenza
e3	servizi ricreativi e per la cura
e4	servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive
e5/e6	autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura

s1	servizi per l'istruzione di base
s2	attrezzature di interesse comune
s3a	impianti sportivi all'aperto
s3b	giardini pubblici o di uso pubblico
s3c	orti urbani
s3d	piazze e spazi pedonali pubblici
s4a/b	parcheggi pubblici a raso/in struttura
s5	servizi per l'istruzione superiore
s6	servizi universitari e di alta formazione
s7	servizi ospedalieri
s8	parchi pubblici o di uso pubblico
s9	servizi tecnici e tecnologici
s10	servizi cimiteriali
s11	stazione ferroviaria e autostazione

RS	rete stradale principale
RF	rete ferroviaria
	viabilità locale
	piste ciclabili
	verde di ambientazione
	elementi della tessitura agraria da tutelare

## Interventi

tn°	discipline di intervento di tipo n° (t1, t2, t3, t4)
n°	edifici e spazi scoperti censiti di matrice storica

## Zone territoriali omogenee

A÷F	zone diverse dalla zona A
-----	---------------------------

## Sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale

sistema di fondovalle		Pian del Lago (PAE1)
		pianure alluvionali (PAE2)
		alluvioni collinari (PAE3)
sistema delle crete		crete dell'Arbia (PAE4)
		crete di San Miniato (PAE5)
		crete di San Martino (PAE6)
sistema delle colline sabbiose		crinali delle strade Massetana e Grossetana (PAE7)
		crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8)
		sperone di Siena (PAE9)
		crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina (PAE10)
		colline del Bozzone (PAE11)
sistema dei rilievi calcarei		rilievi calcarei (PAE 12)
filamenti del territorio aperto		

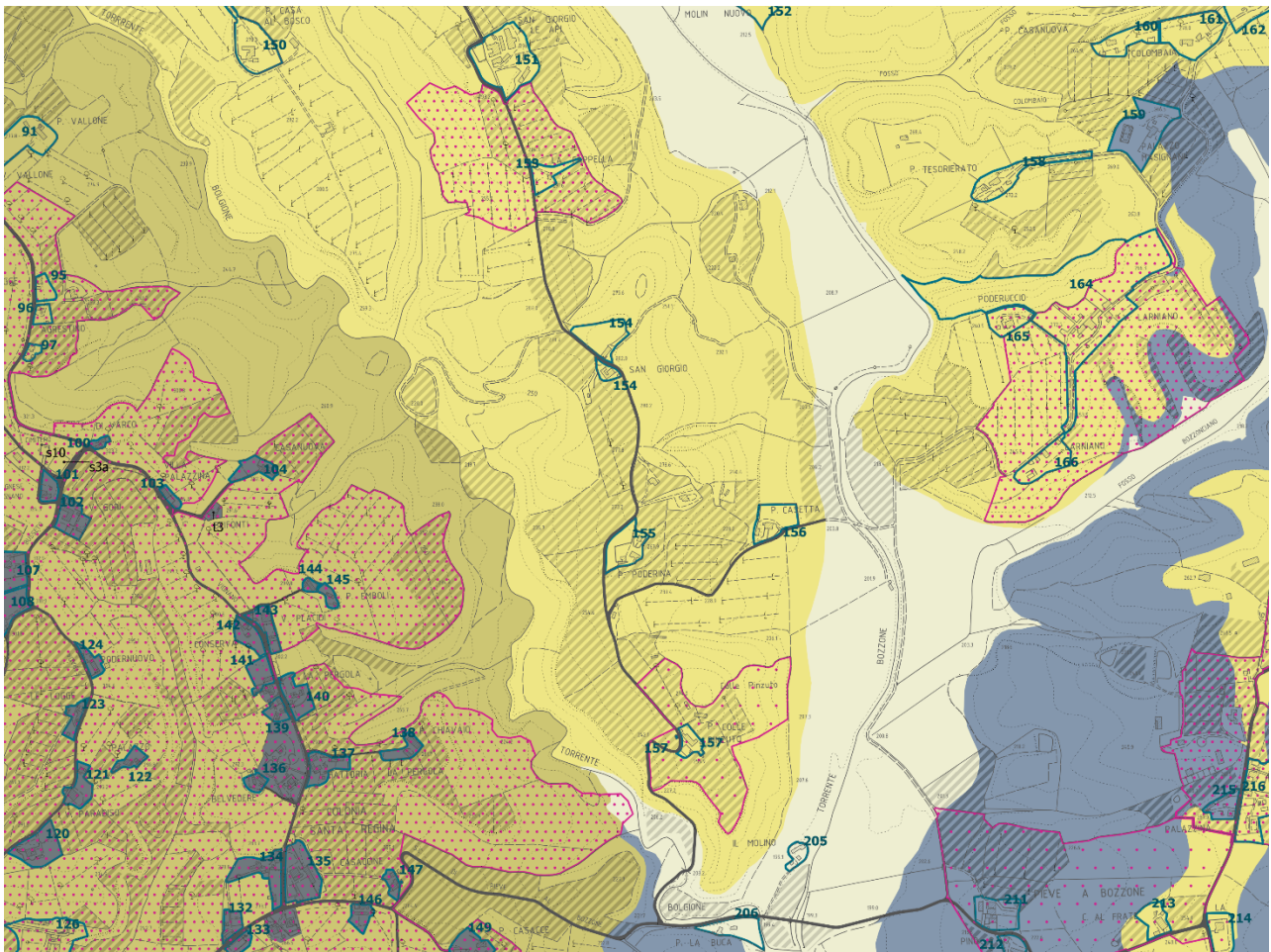
VP1	Parco territoriale di Lecceto
VP2	Parco agricolo del Buongoverno

	aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA) del P.T.C.P. di Siena
	aree di pertinenza degli aggregati del P.T.C.P. di Siena

## Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

PAn°/IDn°	aree soggette a piano attuativo/intervento diretto convenzionato
AEn°/OPn°	aree soggette a vincolo espropriativo/opere pubbliche
	viabilità
	percorsi ciclabili
PVn°	aree soggette a piano attuativo/intervento diretto convenzionato vigente





## Dimensionamento e trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche eventuali altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il dimensionamento del Piano Operativo è definito in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014 e dei relativi regolamenti di attuazione per le differenti categorie funzionali secondo la fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

Per il territorio urbanizzato il quadro previsionale è articolato in interventi di nuova edificazione e interventi di riuso. Nel Piano Operativo di Siena tutti gli interventi di nuova edificazione sono computati nella categoria "Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati" in quanto anche nel caso di attuazione con semplice permesso di costruire è prevista la stipula di una convenzione riferita alle opere di interesse pubblico e/o agli altri impegni di interesse pubblico richiesti come condizione vincolante: tutti gli interventi, proporzionalmente alla loro entità, contribuiscono a rafforzare le infrastrutture e/o le dotazioni pubbliche e collettive, agendo di volta in volta secondo quanto opportuno nei diversi contesti.

Vengono invece distinte e classificate come “premialità connesse a interventi di riuso” le quantità attribuite agli interventi con trasferimento di volumetrie incongrue: si tratta di un dispositivo normativo introdotto dal Regolamento Urbanistico vigente e finalizzato all’eliminazione degli edifici e manufatti incongrui, fatiscenti e precari in base al quale vengono riconosciuti crediti edilizi utilizzabili in “aree di atterraggio” (aree denominate NET nel R.U.) che non hanno un proprio indice di edificabilità. Il meccanismo dell’“aspirapolvere”, proposto in via sperimentale, ha avuto un discreto grado di applicazione dall’approvazione del R.U. e si è ritenuto giusto confermarlo con gli stessi parametri di calcolo dei crediti edilizi e le stesse modalità di attribuzione e prevedendo l’obbligo di trasferimento di crediti edilizi così formati per interventi di nuova edificazione residenziale di completamento e di modesta dimensione nei casi in cui non si riconosce la necessità e l’opportunità di richiedere specifiche opere di interesse pubblico; la riqualificazione operata con l’eliminazione dei manufatti incongrui si configura comunque come una forma di beneficio collettivo.

Nel dimensionamento per il territorio rurale l’unica voce presente è quella della nuova edificazione con Copianificazione, riferita all’intervento di riorganizzazione dei servizi tecnici comunali.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	15.005		1.940	18.330		0	
industriale-artigianale	23.000		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	11.200		0	10.000	0	0	0
turistico-ricettiva	2.300		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	46.370		0	10.950	8.000	0	0
commerciale all’ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>97.875</b>		<b>1.940</b>	<b>39.280</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	16.945	18.330	35.275		0	0	
industriale-artigianale	23.000	0	23.000	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	11.200	10.000	21.200	0	0	0	0
turistico-ricettiva	2.300	0	2.300	0	0	0	0
direzionale e di servizio	46.370	10.950	57.320	8.000	0	8.000	0
commerciale all’ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>99.815</b>	<b>39.280</b>	<b>139.095</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>

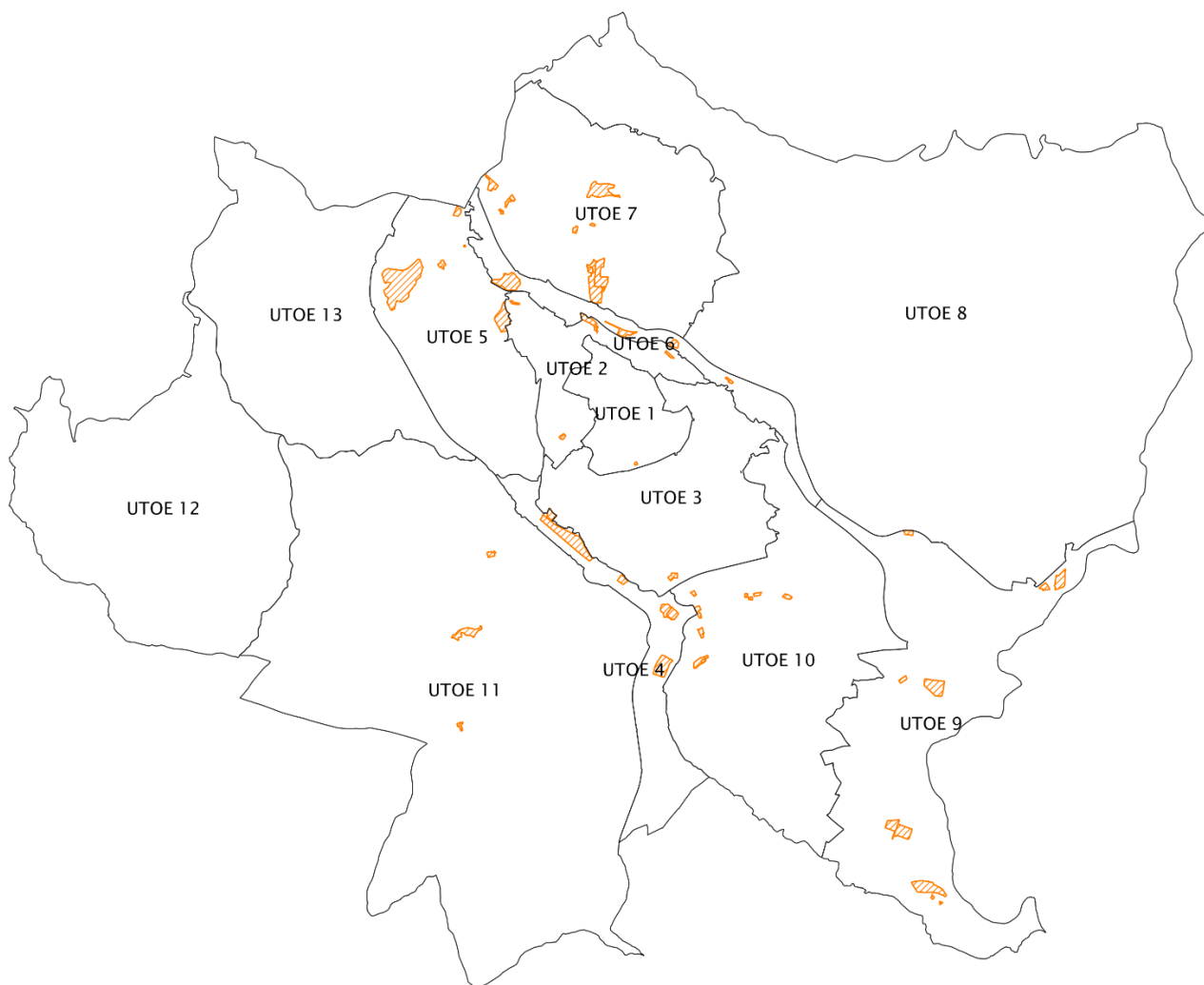
Al dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo concorrono dunque gli interventi di nuova edificazione di completamento o di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) interessate da mutamento d’uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato.

Non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d’intervento di tipo 1, 2, 3, 4, 5 e 6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento di tipo 5 e 6, così come i cambi di destinazione d’uso. Inoltre le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti convenzionati in corso di realizzazione.

Il dimensionamento del riuso nel territorio urbanizzato rappresenta complessivamente meno della metà rispetto alla nuova edificazione: questo non significa affatto che il Piano non persegua quale obiettivo primario quello del recupero, che è anzi fortemente e diffusamente favorito dalle discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente, ma dipende piuttosto dalle caratteristiche degli insediamenti urbani nel territorio senese dove non si riscontra la presenza di estese aree dismesse o sottoutilizzate da riconvertire mentre molte delle situazioni più circoscritte con caratteristiche di quel tipo sono già state oggetto di intervento in passato; tra queste l’area dell’ex Consorzio Agrario a Malizia,

compresa nell'ambizioso e vasto progetto del "Quartiere ecologico" omonimo, per il quale il Piano Operativo propone ora un nuovo assetto a completamento/compimento di quanto attuato solo in parte, con un ridimensionamento delle potenzialità originariamente ipotizzate, meglio commisurato non solo al contesto urbano ma anche a quello socio-economico attuale.

A Siena il tema del riuso si pone soprattutto come recupero di edifici di valore storico-documentale, se non di rilevante o molto rilevante pregio, perpetuando in realtà un'attività da sempre svolta in città, in particolare nel centro antico, con i complessi conventuali diventati scuole o i palazzi adibiti a musei ecc., in un processo che ha natura di ordinarietà non di straordinarietà, anche se è evidente che la semplice introduzione di una funzione piuttosto che un'altra in determinati luoghi rappresenta una mossa altrettanto o più strategica dell'opzione per un intervento più o meno conservativo.



*Le aree di trasformazione comprese nel quadro previsionale strategico riferite alle UTOE*

Per quanto riguarda la distribuzione nel territorio comunale, le quote maggiori del dimensionamento sono attribuite ai quartieri principali ed alle aree miste, in particolare quindi alle UTOE 4 (Massetana - Cerchiaia), 5 (via Fiorentina), 7 (Le Scotte) e 9 (Città dell'Arbia). Si tratta di previsioni che rientrano prevalentemente nella categoria funzionale direzionale e di servizio oppure commerciale al dettaglio e, nel caso dell'UTOE 9, industriale-artigianale (area di Renaccio). Non sono invece attribuite quantità alle UTOE 8 (Arbia – Bozzone), 12 (Lecceto) e 13 (Belriguardo).



UTOE 1 Sito Unesco	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	300		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>300</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 2 Propaggini nord	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	420		0	2.700		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	3.450	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>420</b>		<b>0</b>	<b>6.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 3 Propaggini sud	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	1.200		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 4 Massetana Cerchiaia	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	8.000		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	3.200		0	6.000	8.000	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>11.200</b>		<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 5 Via Fiorentina	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	3.700		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	5.000	0	0	0
turistico-ricettiva	2.000		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	3.200		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>5.200</b>		<b>0</b>	<b>8.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 6 Stazione-Toselli	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	2.400		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	18.600		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>21.000</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 7 Le Scotte	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	2.055		680	7.900		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	800		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	300		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	13.500		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>16.655</b>		<b>680</b>	<b>7.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 8 Arbia-Bozzone	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 9 Città dell'Arbia	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	4.510		0	2.830		0	
industriale-artigianale	23.000		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	5.000	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	7.570		0	1.500	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>35.080</b>		<b>0</b>	<b>9.330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 10 Coroncina	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	3.280		1.260	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>3.280</b>		<b>1.260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 11 Costafabbi-Costalpino	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	4.740		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>4.740</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 12 Lecceto	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 13 Belriguardo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
art. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	art. 25 c. 2 L.R. 65/2014					
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	
<b>totali</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Le modalità di definizione del dimensionamento stabilite dalla L.R. 65/2014 e dai regolamenti di attuazione sono sensibilmente differenti da quelle impiegate per il Piano Strutturale vigente, approvato ai sensi della L.R. 1/2005 nel 2007. Il P.S. esprime il dimensionamento per la funzione residenziale, per il terziario, per il ricettivo e per la funzione industriale e artigianale. Il terziario comprende, come esplicitato all'art. 143 delle norme del P.S., "direzionale, commerciale e di servizi alla persona" o, come riportato nelle tabelle delle UTOE, "commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi".

FUNZIONI	RESIDENZIALE				TERZIARIO	RICETTIVO	INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
UTOE	Primario + Secondario (Abitanti)	Primario + Secondario (Mc)	Edilizia Speciale (Posti letto)	Edilizia Speciale (Mc)	Slp. (Mq)	Slp. (Mq)	Sc (Mq)
1. Sito Unesco	560	85.000	50	5.000	7.000	0	0
2. Propaggini nord	495	75.000	0	0	1.000	0	0
3. Propaggini sud	585	90.000	50	5.000	1.000	0	0
4. Massetana - Cerchiaia	65	10.000	0	0	56.000	6.000	33.000
5. Siena Nord	390	60.000	50	5.000	86.000	2.000	0
6. Stazione Toselli	430	65.000	250	25.000	78.000	0	5.000
7. Le Scotte	1315	200.000	400	40.000	84.000	500	0
8. Arbia - Bozzone	175	30.000	0	0	0	0	0
9. Città dell'Arbia	2730	410.000	500	50.000	40.000	6.500	30.000
10. Coroncina	430	65.000	150	15.000	1.000	0	0
11. Costafabbi - Costalpino	535	80.000	50	5.000	1.000	3.000	0
12. Lecceto	30	5.000	0	0	0	0	0
13. Belriguardo	140	25.000	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>7880</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.500</b>	<b>150.000</b>	<b>355.000</b>	<b>18.000</b>	<b>68.000</b>

Per la residenza il dimensionamento è definito in volume (mc.) e suddiviso, nelle singole Unità Territoriali Organiche Elementari, in quantità derivanti da nuova edificazione, quantità derivanti da recupero e quantità riservate all'edilizia speciale, termine con il quale "si intende qualsiasi intervento di nuova edificazione o di recupero con idonee tipologie, destinato a soddisfare la domanda di posti letto per lavoratori temporanei, diversamente abili e studenti" (soggetto a obbligo di convenzionamento).

Il terziario e il ricettivo sono dimensionati come Superficie Lorda di Pavimento (mq.), mentre la destinazione industriale e artigianale è dimensionata come Superficie Coperta (mq.). Per queste funzioni non è specificato se il dimensionamento includa o meno eventuali interventi di recupero.

Per confrontare il Piano Operativo con il Piano Strutturale si è quindi dovuto adottare alcune “convenzioni”, innanzitutto per rendere omogenei i dati: il volume residenziale è tradotto in Superficie edificabile (o edificata) dividendolo per un’altezza standard di 3 ml.; Superficie Lorda di Pavimento e Superficie Coperta sono considerate equivalenti alla Superficie edificabile (o edificata). Sono stati considerati tutti gli interventi previsti dal Piano Operativo ed inclusi nel quadro previsionale quinquennale, sia di nuova edificazione che di recupero, per tutte le funzioni (anche non residenziali); non sono dimensionati per il P.O. i cambi d’uso derivanti dalle discipline di gestione del patrimonio edilizio esistente (non quantificabili). Nessun intervento del P.O. è qualificato come “residenza speciale”.

Si assume inoltre che il dimensionamento del terziario non comprenda i servizi in senso stretto cioè quelli riferiti ad esempio all’istruzione di base.

UTOE	dimensionamento PS						dimensionamento PS con monitoraggio attuazione					
	residenza		residenza speciale mq	commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (o servizi alla persona) mq	ricettivo mq	artigianale e industriale mq	residenza		residenza speciale mq	commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (o servizi alla persona) mq	ricettivo mq	artigianale e industriale mq
recupero mq	nuovo mq	recupero mq					nuovo mq					
1 Sito Unesco	28.333	0	1.667 50 p.l.	7.000	0	0	16.939	0	1.533 46 p.l.	6.093	0	0
2 Propaggini nord	14.000	11.000	0	1.000	0	0	9.940	9.427	0	951	0	0
3 Propaggini sud	24.000	6.000	1.667 50 p.l.	1.000	0	0	19.846	4.499	1.533 46 p.l.	951	0	0
4 Massetana Cerchiaia	3.333	0	0	56.000	6.000	33.000	2.012	0	0	53.250	6.000	28.741
5 via Fiorentina	16.667	3.333	1.667 50 p.l.	86.000	2.000	0	13.444	1.212	1.533 46 p.l.	81.036	2.000	0
6 Stazione Toselli	7.667	14.000	8.333 250 p.l.	78.000	0	5.000	6.904	11.645	6.233 229 p.l.	74.169	0	4.355
7 Le Scotte	26.667	40.000	13.333 400 p.l.	84.000	1.000	0	17.439	34.267	10.033 367 p.l.	79.770	1.000	0
8 Arbia Bozzone	6.667	3.333	0	0	0	0	4.320	1.213	0	0	0	0
9 Città dell'Arbia	13.333	123.333	16.667	40.000	6.500	30.000	10.967	111.068	12.467	38.035	1.000	25.757
10 Coroncina	7.667	14.000	5.000 150 p.l.	1.000	0	0	5.280	12.099	4.566 137 p.l.	951	0	0
11 Costafabbi Costalpino	10.000	16.667	1.667 50 p.l.	1.000	3.000	0	6.601	14.820	1.533 46 p.l.	951	3.000	0
12 Lecceto	1.667	0	0	0	0	0	1.480	0	0	0	0	0
13 Belriguardo	6.667	1.667	0	0	0	0	5.317	1.501	0	0	0	0

UTOE	residenza		dimensionamento PO				residenza		dimensionamento PS residuo			
	recupero mq	nuovo mq	residenza speciale mq	commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (o servizi alla persona) mq	ricettivo mq	artigianale e industriale mq	recupero mq	nuovo mq	residenza speciale mq	commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi (o servizi alla persona) mq	ricettivo mq	artigianale e industriale mq
1 Sito Unesco	0	0	0	300	0	0	16.939	0	1.533	5.793	0	0
			0 p.l.						46 p.l.			
2 Propaggini nord	2.700	420	0	950	0	0	7.240	9.007	0	1	0	0
3 Propaggini sud	1.200	0	0	0	0	0	18.646	4.499	1.533	951	0	0
			0 p.l.						46 p.l.			
4 Massetana Cerchiaia	0	0	0	25.200			2.012	0	0	28.050	6.000	28.741
5 via Fiorentina	3.700	0	0	8.200	2.000	0	9.744	1.212	1.533	72.836	0	0
			0 p.l.						46 p.l.			
6 Stazione Toselli	0	0	0	21.000	0	0	6.904	11.645	6.233	53.169	0	4.355
			0 p.l.						229 p.l.			
7 Le Scotte	7.900	3.235	0	9.800	300	0	9.539	31.032	10.033	69.970	700	0
			0 p.l.						367 p.l.			
8 Arbia Bozzone	0	0	0	0	0	0	4.320	1.213	0	0	0	0
9 Città dell'Arbia	2.830	4.510	0	14.070	0	23.000	8.137	106.558	12.467	23.965	1.000	2.757
10 Coroncina	0	4.540	0	0	0	0	5.280	7.559	4.566	951	0	0
			0 p.l.						137 p.l.			
11 Costafabbi Costalpino	0	4.740	0	0	0	0	6.601	10.080	1.533	951	3.000	0
			0 p.l.						46 p.l.			
12 Lecceto	0	0	0	0	0	0	1.480	0	0	0	0	0
13 Belriguardo	0	0	0	0	0	0	5.317	1.501	0	0	0	0

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi che abbiamo già definito come non marginali o non ricorrenti, insomma singoli e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione per il governo del territorio e per il miglioramento delle prestazioni delle funzioni di interesse pubblico e/o collettivo.

Un primo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le opere pubbliche e le aree soggette a vincolo espropriativo, cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica, che non sono collegate ad altri interventi di iniziativa privata nelle aree di trasformazione. Per le aree soggette a vincolo espropriativo e per le opere pubbliche (individuate rispettivamente dalla sigla AE e dalla sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE), oltre alle disposizioni contenute nelle discipline generali - con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e per parcheggi pubblici e verde pubblico e, per quanto applicabile, le disposizioni per la qualità e la tutela ambientale e le condizioni alle trasformazioni - il piano prevede disposizioni specifiche correlate alle caratteristiche di ciascun contesto, alla presenza di vincoli e/o tutele o a particolari aspetti di tipo ambientale, che orientano le successive fasi di approfondimento progettuale in modo da contribuire a garantire non solo la funzionalità dell'opera ma anche un adeguato inserimento paesaggistico.

Tra questi interventi figurano alcuni progetti già deliberati e in corso di realizzazione, come nel caso della "nuova Cassia" (Variante alla S.R. 2 Cassia tra Monsindoli e Isola d'Arbia – lotti 1-2) o il "lotto zero" (Raddoppio della E78 Grosseto-Fano, tratto Il Siena-Bettolle – Siena-Ruffolo) o del nuovo complesso scolastico a San Miniato, che si accompagna alla ridefinizione della viabilità locale per rendere continuo lo spazio pedonale con il prolungamento di Piazza della

Costituzione fino all'Emiciclo ed eliminare il pericoloso rettilineo che taglia i luoghi centrali del quartiere, oppure ancora dei nuovi tracciati ciclabili/ciclopedonali (Taverne-Presciano, Isola d'Arbia-Ruffolo).

Alcuni di questi interventi recepiscono, riconfermandole, previsioni recentemente oggetto di variante al R.U. (modifiche alla viabilità tra Viale P. Toselli, Piazza Maestri del Lavoro, Via Bruno Marzi e Strada di Busseto; rotatoria su S.S. 73 di Levante, intersezione con Viale Europa; adeguamento della Strada di Belcaro e Terrensano).

Numerosi interventi consistono appunto nella modifica di intersezioni viarie per migliorare la sicurezza stradale e per risolvere alcuni nodi particolarmente critici dal punto di vista dei flussi di traffico: è il caso del nodo nord di Pescaia, della Cassia Sud a Cerchiaia e della zona di Siena nord, dove è prevista una generale riconfigurazione della viabilità principale.

Ci sono poi una serie di interventi finalizzati al potenziamento dei parcheggi nel quadro della ridefinizione dello schema complessivo di accesso alla città del quale abbiamo avuto modo di parlare nei primi capitoli: oltre alla conferma dell'ampliamento del parcheggio scambiatore dei Tufi (sud), che insieme al nuovo percorso pedonale e ciclabile di collegamento al centro antico dalla Valle di Giustizia andrà a costituire una delle maggiori centralità nel sistema di mobilità urbana, si segnalano in particolare la realizzazione di un parcheggio scambiatore (multipiano) al Palasport (nord) e l'individuazione di un parcheggio riservato agli autobus di lunga percorrenza in sinergia con la Stazione ferroviaria e con il Terminal bus di Malizia, mentre sul fronte ovest l'idea è di intervenire sull'asse di Pescaia per incrementare gli spazi disponibili per la sosta e riordinarli destinando quelli più "esterni" a parcheggio scambiatore e quelli più vicini al centro ai bus turistici (compresa l'area ex SITA, collegata al progetto di ricollocazione dei servizi tecnici comunali); sulla direttrice sud è previsto il potenziamento del parcheggio scambiatore alla Coroncina (abbinato alla modifica della viabilità principale finalizzata alla messa in sicurezza e protezione della mobilità pedonale) e la realizzazione di un nuovo parcheggio di attestamento a Porta Romana, in modo da alleviare la pressione sulla zona di via Piccolomini, Valli e Derna, e con un'ulteriore possibilità di reperire spazi di sosta soprattutto a beneficio dei residenti connessa al recupero dell'attuale caserma al Santa Chiara.

Altro progetto molto importante, sul tema della sosta, è quello di ampliamento del parcheggio multipiano a servizio del Policlinico in viale Bracci, che permetterà un incremento della dotazione attuale pari almeno al 50%, insieme alla realizzazione di sistemazioni verdi di ambientazione e di spazi aperti fruibili dall'area ospedaliera.

Oltre a questa previsione, alcune delle principali operazioni sulla viabilità e sui parcheggi sono poste a carico di interventi di trasformazione privati localizzati nella stessa zona e dunque comunque direttamente interessati dall'attuazione delle opere e dai conseguenti miglioramenti della mobilità; la qualificazione dei progetti comunque come interventi pubblici (AE o OP) è dovuta all'opportunità di rendere possibile una realizzazione autonoma da parte dell'Amministrazione, nel caso di inerzia da parte dell'operatore privato.

Anche il tema del rafforzamento e della riqualificazione degli impianti sportivi trova ampio spazio nel Piano Operativo, anche attraverso la mobilitazione di risorse private, con l'obiettivo di raggiungere una dotazione più equilibrata nel territorio e strutture più adeguate e complete. Su questa linea si collocano ad esempio i progetti di integrazione degli impianti sportivi a Cerchiaia e a Sant'Andrea, ma anche interventi di minore portata come quello a supporto dell'accessibilità al campo da calcio di Taverne.

Ulteriori interventi pubblici sono destinati a migliorare i collegamenti pedonali e ciclopedonali, ad esempio tra Coroncina e zona industriale di Cerchiaia, recuperando in parte un tracciato preesistente, o a Ponte a Tressa (con il prolungamento della pista ciclabile fino al confine con Monteroni d'Arbia), in un'ottica di intervento che copre l'intero territorio comunale, selezionando di volta in volta, secondo le esigenze e le priorità riscontrate nei differenti contesti, nelle aree più centrali piuttosto che nei quartieri o nelle frazioni più esterne.

Il secondo gruppo comprende gli interventi di nuova edificazione e di riconversione inclusi nel dimensionamento del P.O.: le previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo (identificate dalla sigla PA) e quelle soggette a intervento diretto (identificate dalla sigla ID).

I principi perequativi prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari

ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali strade, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Per ciascuna area di trasformazione la disciplina di P.O. definisce le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale. Le disposizioni specifiche riferite alle singole aree si aggiungono alle disposizioni valide per tutti gli interventi che attengono principalmente alla qualità insediativa ed alla tutela ambientale ed alle prestazioni in rapporto ai fattori con potenziale effetto sulle risorse, tenendo anche conto di quanto evidenziato nella Valutazione Ambientale Strategica.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione; tali indicazioni, completate in alcuni casi da schemi planimetrici o in sezione riportati all'interno del testo normativo, hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto. Su questo il Piano Operativo segna una parziale discontinuità rispetto al Regolamento Urbanistico, prevedendo margini di flessibilità più ampi per lo sviluppo dei progetti a scala di strumento attuativo o di permesso di costruire senza che ciò comporti variante al piano.

Come richiamato in precedenza le trasformazioni previste dal piano interessano principalmente i quartieri e le aree miste e si costruiscono intorno a temi più volte nominati nella descrizione del P.O. – mobilità, sport, attrezzature pubbliche –.

Uno degli ambiti di progetto che più rappresenta e tiene assieme queste tematiche è la direttrice Cerchiaia-Massetana-Pescaia: l'obiettivo è la qualificazione di un asse urbano potenzialmente centrale ma ancora molto frammentario e scarsamente riconoscibile, se non nel tratto di maggiore concentrazione commerciale dove però particolarmente evidente è la mancanza di un assetto unitario e coordinato, mentre l'intero itinerario dovrebbe essere oggetto di un ridisegno complessivo, a partire dalla definizione unitaria della sezione stradale e degli spazi ad essa integrati (fermate del trasporto pubblico, percorsi pedonali e ciclopedonali, equipaggiamenti verdi...); oltre alla riorganizzazione di Strada di Pescaia di cui si è detto, il piano propone uno schema di riassetto degli spazi interni al comparto di Massetana e il consolidamento della vocazione commerciale e di servizio di questa parte prolungandola fino a comprendere la testata della zona artigianale di Cerchiaia, ora valorizzata da un nuovo ruolo di centralità correlato anche al potenziamento del parcheggio dei Tufi e al collegamento pedonale e ciclabile con il centro storico. Il progetto per l'area di Cerchiaia è incentrato sull'individuazione di un nuovo insediamento riservato alla ricollocazione dei fabbricati e degli spazi scoperti per i servizi tecnici e le manutenzioni del Comune, attualmente dispersi su più sedi tra le quali l'ex SITA e appunto i magazzini posti all'inizio della strada di Cerchiaia; la nuova struttura – valutata positivamente in sede di conferenza di copianificazione - è prevista in espansione ed a chiusura della zona artigianale, liberando così l'area prospettante Massetana per funzioni più "pregiate" e largamente fruibili dalla città, in sinergia con gli impianti sportivi esistenti e di progetto.

Quasi all'opposto, sul versante est della città, la scelta è di selezionare fortemente le nuove funzioni da insediare, considerando le rilevanti criticità già presenti per i flussi di traffico e la domanda di sosta, che sconsigliano l'aggiunta di ulteriori elementi attrattori e richiedono invece quegli interventi su viabilità e parcheggi citati a proposito delle opere pubbliche che possono contribuire a ridurre significativamente la pressione sull'asse della strada fiume. Per questo a est si prevede soltanto il completamento della riconversione dell'area dell'ex scalo merci, dove già sono presenti edifici



a funzione mista e quella che doveva essere la nuova sede dell'Amministrazione Provinciale (destinata ora dalla stessa Amministrazione a ospitare servizi per l'istruzione superiore) con la realizzazione di uno studentato e di nuove dotazioni di parcheggi, e la sistemazione dell'area del Palasport con la riqualificazione degli impianti sportivi esistenti e la loro integrazione con nuove strutture e con un ulteriore complesso destinato all'ospitalità temporanea di studenti o altri utenti temporanei, facilmente collegati alla stazione ferroviaria e dei bus, così come sia alla maggior parte delle sedi universitarie sia al centro storico.

Per quanto riguarda i servizi universitari un intervento molto importante è la previsione della nuova sede per la didattica della Facoltà di Medicina e Chirurgia, per la quale l'Università di Siena ha ottenuto il finanziamento, che sarà localizzata accanto al Policlinico, in modo da assicurare il mantenimento della stretta relazione con la struttura ospedaliera. Il progetto fornisce anche l'occasione di dotare il Policlinico di un'ulteriore struttura di parcheggio multipiano, in questo caso da localizzare lungo la strada delle Scotte, e di adeguati spazi verdi complementari al complesso universitario e allo stesso Policlinico ma anche a beneficio del quartiere di San Miniato. A nuovi servizi universitari, insieme a servizi culturali e ricreativi di interesse generale, è finalizzato poi anche l'intervento di riconversione degli ex magazzini comunali poco lontano dall'edificio lineare, nella fascia verde a monte della rotatoria che porta al ponte di Malizia: il recupero di un'area in stato di abbandono e la valorizzazione del sistema di connessioni verdi e di spazi collettivi tra il centro storico e le sue propaggini fino alla città contemporanea (da viale Don Minzoni, attraverso via Bixio, e dall'Antiporto fino a piazzale Rosselli e ancora fino a viale Sclavo e al Palasport) rientra nella strategia di polarizzazione della strada fiume e più in generale dell'asse est come sopra delineata; in una prospettiva futura anzi si potrà valutare l'estensione del sistema di connessione oltre l'area del Palasport fino agli impianti sportivi di Torre Fiorentina e a Siena nord.

Nel tema delle attrezzature rientra poi il progetto di rafforzamento degli impianti sportivi dell'Acquacalda, che comprende l'integrazione delle strutture per le discipline già presenti – nuoto, rugby, calcio, tiro con l'arco – e l'individuazione di un'area a parco che completa il verde esistente e gli spazi ricreativi e può essere utilizzabile anche per eventi e manifestazioni all'aperto; si tratta infatti di un luogo con un'ottima accessibilità, vista anche la vicinanza all'uscita della Tangenziale, e che può essere opportunamente dotato di spazi di sosta a servizio delle attività sportive e/o di altre attività a carattere temporaneo, da sistemare con minime opere di rimodellamento del suolo e con il potenziamento della vegetazione per consentirne una libera fruizione anche per gli abitanti dei quartieri circostanti. L'idea è di creare un grande parco urbano dedicato sia allo sport sia all'attività informale all'area aperta sia al semplice relax nel verde e per questo non si prevede la conferma della previsione del R.U. di un collegamento viario tra la Tangenziale e la strada di Petriccio e Belriguardo proprio attraverso il prolungamento di via F. Coppi, cioè attraverso la viabilità interna all'area degli impianti sportivi.

Altrettanto strategica è la previsione degli impianti sportivi al quartiere di Isola d'Arbia, che attualmente ha a disposizione soltanto un campo da calcio che periodicamente finisce allagato trovandosi in area a elevata pericolosità idraulica. L'intervento, che comprende anche un nuovo insediamento residenziale e una quota di edificazione per attività direzionali e di servizio a supporto delle strutture sportive, è finalizzato a contribuire a dare a Isola il rango di quartiere e non soltanto di dormitorio, come purtroppo rischia di essere considerato, individuando un assetto compiuto per l'intera area che, una volta completata la tanto attesa realizzazione della nuova Cassia, permetterà di disporre in piena sicurezza di adeguati spazi verdi e ricreativi, recuperando anche gli spazi in parte compromessi dal cantiere della strada.

Il tema infrastrutturale è centrale anche nel caso di Costalpino, dove ci si confronta ancora una volta con il problema del traffico di attraversamento del nucleo di matrice storica. La soluzione proposta dal P.O., non molto diversamente da quanto fatto già con il P.R.G. e poi con il R.U., prevede un *by-pass* a nord dell'abitato, con un tracciato – da verificare e studiare naturalmente a scala di maggiore dettaglio potendo disporre anche di rilievi *ad hoc* – che interessa un versante poco esposto e risulta poco visibile dai principali itinerari e punti di vista circostanti. Si tratta evidentemente di un'opera onerosa, solo in parte sostenibile da un contestuale intervento edilizio che però può essere finalizzato a completare l'assetto urbano di Costalpino e realizzare spazi verdi e altre dotazioni pubbliche, facendo in modo che la modifica della viabilità diventi anche l'occasione per creare un nuovo ambiente urbano, aperto sulla campagna, valorizzando e rendendo fruibili quelli che oggi sono considerati dei retri. Il nuovo manufatto stradale stesso non dovrà

essere pensato soltanto dal punto di vista della funzionalità viabilistica ma anche come materiale costitutivo dello spazio urbano, auspicabilmente come una sorta di “viale”, a segnare il margine con il territorio rurale.

La ridefinizione del margine assieme alla migliore qualificazione e strutturazione dello spazio pubblico è l’obiettivo primario che orienta il progetto per i quartieri e le frazioni soprattutto nei contesti esterni all’area urbana centrale e che abbiamo definito quartieri/aggregati in evoluzione, in forte sinergia con gli interventi di iniziativa pubblica sopra richiamati. Questo può essere bene esemplificato dalla zona della Coroncina e di Cerchiaia, dove il progetto, articolato in più interventi attivabili indipendentemente ma strettamente correlati, è finalizzato a riordinare e completare l’intero fronte ovest, formato da una giustapposizione di insediamenti e brani di tessuto diversamente connotati sulla matrice di crinale di antica formazione. Considerazioni analoghe possono essere svolte, in una dimensione più contenuta, per Ruffolo o per Sant’Andrea a Montecchio o anche per Vico Alto, da confermare nella sua caratterizzazione essenzialmente residenziale, che deve essere valorizzata e salvaguardata anche con opportuni miglioramenti della rete viaria locale e misure di regolamentazione della circolazione, ma comunque mantenendo e promuovendo la presenza di altre attività complementari e una certa *mixité* funzionale, anche con l’integrazione delle strutture commerciali esistenti.

In parte diverso il caso di Taverne d’Arbia che è costituita in prevalenza da un insediamento recente pianificato e unitario ed è abbastanza chiaramente delimitata da elementi quali l’Arbia, il Bozzone, il Raccordo Siena-Bettolle e il tracciato ferroviario. Gli interventi di trasformazione previsti dal P.O. sono così costituiti esclusivamente da operazioni di riconversione all’interno del tessuto esistente, come nel caso dell’area dell’ex segheria che viene riconfigurata in modo da riaggiornare la viabilità locale e rafforzare le dotazioni di spazi pubblici a servizio della residenza, riproponendo il principio insediativo consolidato a densità medio-bassa.

Non si può poi non nominare l’area dell’ex Mulino Muratori, da tempo dismessa e anch’essa da lungo tempo oggetto di esplorazioni progettuali per il suo “recupero”. La proposta del Piano Operativo prevede una ricalibrazione delle potenzialità edificatorie attribuite dallo strumento urbanistico generale vigente e del relativo programma funzionale, tenuto conto anche delle questioni legate alla pericolosità idraulica ad oggi riscontrata nell’area, per quanto risolvibili a termini di normativa vigente attraverso gli interventi di mitigazione del rischio già previsti e in corso di esecuzione da parte della Regione Toscana. Punto essenziale e prioritario del progetto è il vero recupero dell’edificio di antica formazione che appartiene al borgo di Taverne ed al quale si riconosce un rilevante valore storico-documentale, attraverso un intervento che rientra nella disciplina di tipo 3 (con possibilità di riconfigurazione del volume più recente con struttura in cemento armato ed eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti incongrui addossati sul retro) e che potrà essere attuato contestualmente o anticipatamente rispetto agli interventi di demolizione e ricostruzione che riguardano gli altri fabbricati. Obiettivo è riconfigurare il comparto integrandolo a Taverne ma mantenendo anche una qualche traccia e memoria di un’attività e di un luogo che ha fatto e fa parte dell’identità di Taverne stessa, conservando ad esempio l’arco ribassato di ingresso o riproponendo la *silhouette* dei vecchi manufatti con copertura a volta; se per l’edificio più antico il riuso a residenza risulta certamente compatibile e adeguato, il resto dell’area può essere trasformato con l’insediamento di attività direzionali e di servizio e in parte commerciali (favorite dalla visibilità e dalla facile accessibilità dal Raccordo) organizzate attorno ad un sistema di spazi aperti di uso pubblico e collettivo collegati al paese, con una sequenza di spazi pedonali disponibili ad un tipo di fruizione contemporanea informale, diversa dall’impostazione scelta per via Manfredi di Svevia o via Conte d’Arras.

Altri interventi di riconversione o di recupero con disciplina specifica all’interno del territorio urbanizzato, di dimensione più contenuta ma comunque con una valenza significativa anche per le opere e le attrezzature pubbliche ad essi collegate, sono quelli all’ex Scuola media Alfieri, a Fontebecci (ex deposito carburanti), alla zona industriale di Isola d’Arbia (ex Ultravox), a Palazzo Diavoli (ex caserma dei Vigili del fuoco), in via Esterna Fontebranda (ex Sardinia), in via Simone Martini (ex Gas-Int) e in via Piccolomini (ex deposito materiali edili).

Della riconversione dell’ex Consorzio Agrario (Quartiere ecologico di Malizia) si è già detto: va ribadita in questo caso l’importanza di portare a compimento un intervento che da tanto tempo ha letteralmente lasciato un vuoto profondo nella città. Non mancano a Siena i progetti incompiuti: tra questi quello per una struttura ricettiva sempre a Malizia, per il quale si prevede appunto il completamento, con una parziale modifica che riguarda gli spazi di servizio e di supporto

alla ricettività; il completamento dell'intervento e l'entrata in funzione della struttura potrebbero contribuire a loro volta a dare compiutezza al contesto di Malizia, con la possibilità di usufruire del parco, purtroppo ora in stato di totale abbandono e in pessime condizioni almeno per quanto concerne il muro di cinta.

Ancora tra gli incompiuti la lottizzazione artigianale e industriale a Renaccio, l'attuazione della quale potrà essere conclusa secondo i parametri dell'originario piano attuativo, previa realizzazione e cessione di tutte le opere previste dalla convenzione, mentre più limitati interventi di completamento con destinazioni analoghe sono individuati sempre a Renaccio, in strada di Ribucciano, e a Isola d'Arbia nei lotti di edificazione residui.

Si segnalano infine i Piani Attuativi a destinazione residenziale individuati a Vico Alto e a Costafabbi: si tratta della riproposizione con modifiche di impianto di previsioni del R.U. valutate positivamente dalla competente Soprintendenza e dagli uffici comunali, ma non attuate per il sopraggiunto termine di efficacia allo scadere del quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico.