COMUNE DI ASCIANO
COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

PR.1

PROGETTO

Relazione illustrativa generale

Comune di Asciano
Fabrizio Nucci *Sindaco*

Comune di Rapolano Terme
Alessandro Starnini *Sindaco*

Responsabile Unico del Procedimento
Rolando Valentini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Maria Alice Fiordiponti

Ufficio di Piano e Progettazione Urbanistica
Rolando Valentini *coordinamento*
Leonardo Carta
Laura Tavanti

Collaboratori
Gabriele Giardini
Caterina Machetti
Sauro Malentacchi

Silvia Bertocci
Manuela Fontanive
Alessia Neri
Patrizia Sodi

Valutazione Ambientale Strategica
Annalisa Pirrello
Lucia Ninno - *collaboratore*

Agricoltura, Foreste e Biodiversità
Elena Lanzi
Andrea Vatteroni - *collaboratore*

Indagini Geologico-Tecniche
Michele Sani - Terra & Opere srl
Andrea Caselli - *collaboratore*

Indagini Idrologico-Idrauliche
Alessio Gabbrielli

Archeologia
Cristina Felici - Archeo Tech and Survey srl
Francesco Brogi - collaboratore

Partecipazione e Comunicazione
Anna Lisa Pecoriello - MHC Progetto territorio
Adalgisa Rubino - MHC Progetto territorio

Collaudatore dei dati
Luca Gentili - LdP progetti gis

Piano Strutturale Intercomunale

Legge Regionale 65/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Premessa 6

1. LA SFIDA DELLA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE 7

1.1 Il percorso del piano 8

1.2 L'informazione e la partecipazione 11

1.2.1 Gli esiti del processo partecipativo 13

2. LA STRUTTURA DEL PIANO 15

2.1 Gli elaborati costitutivi del PSI 16

3. IL QUADRO CONOSCITIVO 17

3.1 QC.a La struttura idro-geomorfologica 18

3.2 QC.c La struttura insediativa 20

3.3 QC.b La struttura ecosistemica 26

3.4 QC.d La struttura agro-forestale 26

3.5 QD.2 Carta del potenziale archeologico 26

3.6 QC.e Ricognizione dei vincoli sovraordinati 27

3.7 QC.f Mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane 30

4. LO STATUTO DEL TERRITORIO 31

4.1. Il Patrimonio Territoriale 31

4.2. Le Invarianti Strutturali 33

4.3. Articolazione del territorio comunale 36

4.3.1. Individuazione del Territorio Urbanizzato 36

4.3.2. Individuazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza 42

5. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE 44

5.1. Le strategie intercomunali 44

5.2. I sistemi funzionali 51

5.3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 56

5.4. Il dimensionamento del Piano 65

5.4.1. Le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato - la Conferenza di Copianificazione 71

5.5. Le aree degradate 78

Guida sintetica alle sigle e agli acronimi utilizzati nel testo

BURT	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
Del.CC	Delibera Consiglio Comunale
Del.GC	Delibera Giunta Comunale
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DPGR	Decreto Presidente Giunta Regionale
L	Legge
LR	Legge Regionale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PIT	Piano regionale di Indirizzo Territoriale
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PIT/PPR	Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
PRC	Piano Regionale Cave
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PO	Piano Operativo
PP	Progetto di Piano
PS	Piano Strutturale
PSI	Piano Strutturale Intercomunale
QC	Quadro Conoscitivo
RA	Rapporto Ambientale
RU	Regolamento Urbanistico
SE	Superficie Edificabile
TU	Territorio Urbanizzato
UTOE	Unità Territoriali Organiche Elementari
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VINCA	Valutazione Incidenza Ambientale

Premessa

Il Piano Strutturale intercomunale (PSI) costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione attraverso cui l'organizzazione del territorio, non più riferita ai soli e ristretti confini amministrativi, avviene per ambiti omogenei; la condivisione di obiettivi e strategie permette infatti di porre le basi per un più corretto uso delle risorse ed un più efficace sviluppo sostenibile del territorio.

Il PSI definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive per le trasformazioni.

Secondo quanto indicato all'art. 94 della LR 65/2014 il PSI contiene, nello specifico, le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT, il PTC della provincia di Siena, con particolare riferimento:

a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;

b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;

c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;

d) alla previsione di forme di perequazione territoriale.

Gli Strumenti comunali vigenti

Il Comune di **Asciano** è dotato di Piano Strutturale approvato con Del.CC n. 27 del 21.04.2009, redatto ai sensi della LR 1/2005, e successivamente interessato da "Variante Generale" approvata con Del.CC n. 30 del 31.03.2017; è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con Del.CC n. 31 del 30.03.2017, successivamente interessato da "Variante per il riordino dell'attività estrattiva nel territorio comunale" approvata con Del.CC n. 56 del 31.10.2018.

Il Comune di **Rapolano Terme** è dotato di Piano Strutturale approvato con Del.CC n. 27 del 31.03.2005, redatto ai sensi della LR 5/1995, e successivamente interessato da "Variante di adeguamento al PTCP" approvata con Del.CC n. 10 del 26.02.2015; è inoltre dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con Del.CC n. 28 del 15.04.2009, successivamente interessato dalle seguenti Varianti:

- Variante Generale al RU (approvata con Del.CC n. 4 del 07.02.2011);
- Variante di adeguamento al PTCP (approvata con Del.CC n. 10 del 26.02.2015);
- Variante semplificata Comparto CT07-Sentino (adottata con Del.CC n. 20 del 15.03.2018).

1. LA SFIDA DELLA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE

La Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il governo del territorio" individua la pianificazione d'area vasta quale strumento essenziale per la promozione di politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali con riferimento anche all'esigenza di contrasto al consumo di suolo. La pianificazione d'area vasta trova riferimenti anche nei documenti di programmazione economica della Regione Toscana (DEFR 2017 e PRS 2016-2020) ed è incentivata anche sotto il profilo economico con un apposito contributo, erogato attraverso un bando.

Le Amministrazioni di Asciano e Rapolano hanno ritenuto opportuno ricorrere all'esercizio in forma associata della pianificazione territoriale per due motivi fondamentali: le caratteristiche territoriali omogenee e la stretta correlazione sotto il profilo funzionale.

All'interno della provincia senese i due comuni, in virtù delle loro caratteristiche geomorfologiche, insediative ed infrastrutturali, rappresentano un importante sistema in cui è da anni esistente e fattiva una stretta collaborazione tra le due Amministrazioni.

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale si evidenzia che nel territorio del PSI ricadono due dei tre sistemi di paesaggio che il Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) inserisce nella Scheda d'Ambito n. 14 "Colline di Siena": il paesaggio delle Crete Senesi, vasto territorio prevalentemente agricolo, ed il paesaggio delle colline sabbiose o stratificate afferente alla porzione meridionale del Chianti e dei rilievi al limite orientale dell'Ambito, caratterizzato da un mosaico di aree forestali, seminativi e vigneti.

In tale contesto il Piano Strutturale Intercomunale diventa lo strumento principe per poter elaborare una pianificazione di area vasta in cui la visione globale è rivolta sia agli aspetti di sviluppo socio-economico sia agli aspetti di conservazione dei caratteri istitutivi del paesaggio, codificati dal PIT/PPR e declinati dal PTCP, in chiave di assoluta e completa sostenibilità ambientale.

La visione di un territorio, in questo caso di portata sovracomunale, è dunque preliminare alle singole strategie di attuazione del progetto espresso dal PIT/PPR; nel territorio in esame tale visione ha una portata che travalica anche la collocazione geografica in virtù delle connessioni sovracomunali con i territori limitrofi della provincia di Arezzo, con l'area perugina del Lago Trasimeno e con l'area pedemontana Amiatina. Le relazioni con tali suddetti ambiti geografici ed amministrativi fanno del comprensorio un'importante cerniera geografica tra sistemi non solo di paesaggio; si tratta infatti anche di relazioni tra sistemi economici e sistemi insediativi di portata sovraregionale per cui assume ancor maggiore importanza l'ipotesi della proposta di pianificazione intercomunale.

Se dunque da una visione di territorio come quella sopra illustrata discendono in primis le strategie di attuazione e poi le concrete azioni di realizzazione delle previsioni, tutta la struttura di progetto non potrà che essere in piena sintonia e conformità con PIT/PPR e PTCP per quanto concerne la valorizzazione e conservazione del paesaggio, lo sviluppo e la riqualificazione degli insediamenti, la protezione e salvaguardia dei caratteri istitutivi e delle risorse ambientali, secondo un obiettivo di trasformazione delle criticità in opportunità per il progresso del contesto in oggetto.

1.1 Il percorso del piano

L'Avvio del procedimento

Le ragioni che hanno indotto i due Comuni a procedere all'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale sono contenute nelle rispettive Delibere di Consiglio Comunale datate Giugno 2017 (Del.CC n. 53/2017 del Comune di Asciano e Del.CC n. 35/2017 del Comune di Rapolano Terme); in tali atti, operando nello spirito di semplificazione e collaborazione, le due Amministrazioni hanno espresso la volontà di dare corso all'esercizio in forma associata del PSI con l'obiettivo di razionalizzare l'azione amministrativa, ridurre i costi gestionali e i tempi di formazione dello strumento di pianificazione territoriale.

I due Comuni hanno iniziato il percorso approvando lo *Schema di Convenzione per la costituzione di un ufficio unico di Piano per l'esercizio associato del Piano Strutturale Intercomunale*, individuando il Comune di Asciano Ente capofila responsabile dell'esercizio associato ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014.

Nel mese di Luglio 2017 la Regione Toscana ha pubblicato il **bando relativo alla concessione dei contributi regionali per la redazione dei Piani Strutturali Intercomunali** con scadenza 29 settembre 2017.

Accogliendo l'opportunità offerta dalla Regione, le due Amministrazioni hanno approvato un atto di indirizzo condiviso (Comune di Asciano con Del.GC n. 140 del 19/09/2017, Comune di Rapolano Terme con Del.GC n. 70 del 19/09/2017) finalizzato alla partecipazione al bando confermando l'intenzione di elaborare uno Strumento di governo e di sviluppo del territorio che fosse il risultato della volontà di concepire un Piano territoriale unitario frutto di una visione, di una strategia e di strumenti di programmazione e gestione unitari, riconfermando così la volontà già manifestata negli Atti sopra citati .

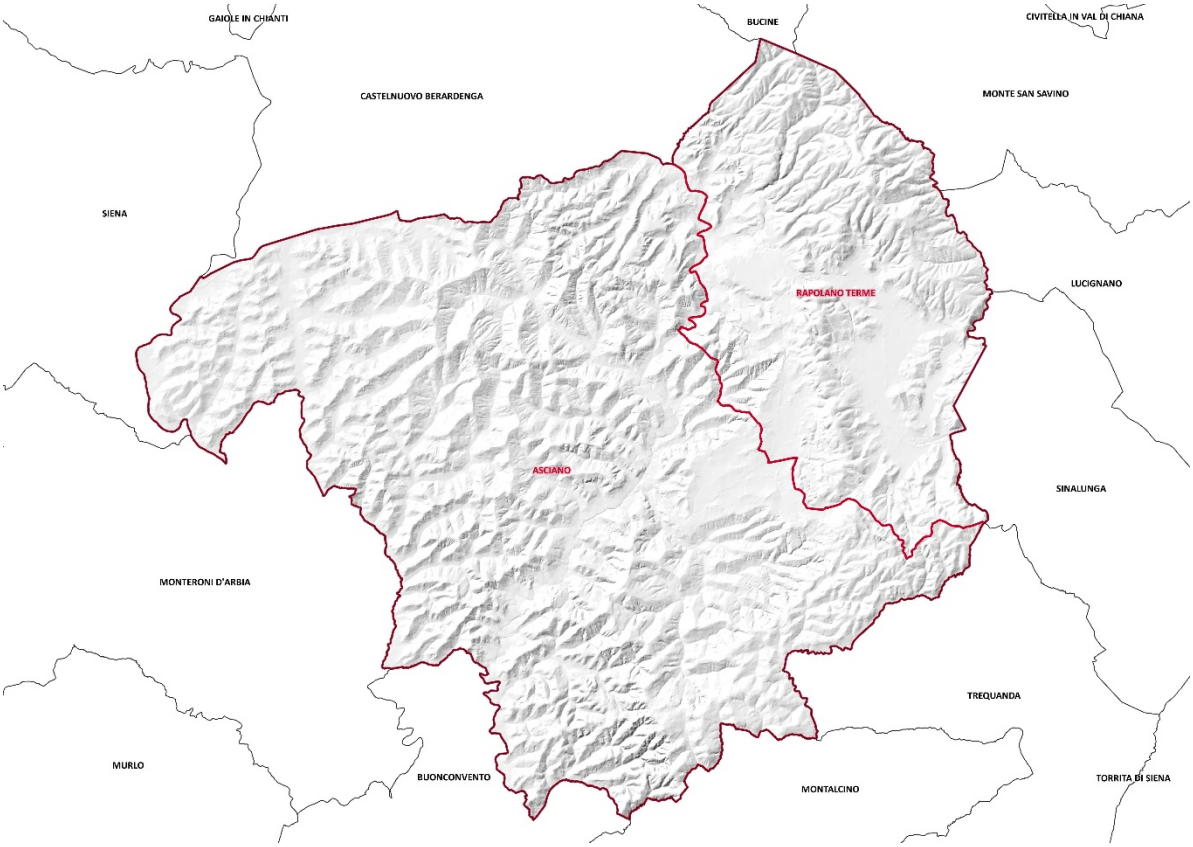
Con Decreto n. 18240 del 28.11.2017 è stata approvata la graduatoria definitiva che ha riconosciuto all'associazione dei Comuni Asciano e Rapolano Terme la somma pari al 50% delle spese tecniche previste, richieste e ammissibili dal finanziamento.

Il comune di Asciano, quale Ente capofila, con Del.GC n. 186 del 27.12.2017 ha approvato il documento programmatico preliminare denominato "Strategie di sviluppo territoriale".

Successivamente, con Del.CC n. 21 del 06.03.2018 del Comune di Asciano e con Del.CC n. 22 del 15.03.2018 del Comune di Rapolano Terme, è stata approvata la *Convenzione, ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014, per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale tra i Comuni contermini*.

Ottemperando a quanto richiesto nel bando, con Del.GC n. 175/2018 il Comune capofila di Asciano ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale approvando il "Documento di avvio del procedimento", predisposto ai sensi degli articoli 17, 31 e 23 comma 5 della LR 65/2014 e il "Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) e ai sensi dell'articolo 23 della LR 10/2010 e ss.mm.ii.

L'Avvio del procedimento del PSI dei Comuni di Asciano e di Rapolano Terme è stato approvato con Del.GC n. 175 del 09.11.2018 (Comune di Asciano – ente capofila).



PSI di Asciano e Rapolano Terme – Inquadramento territoriale

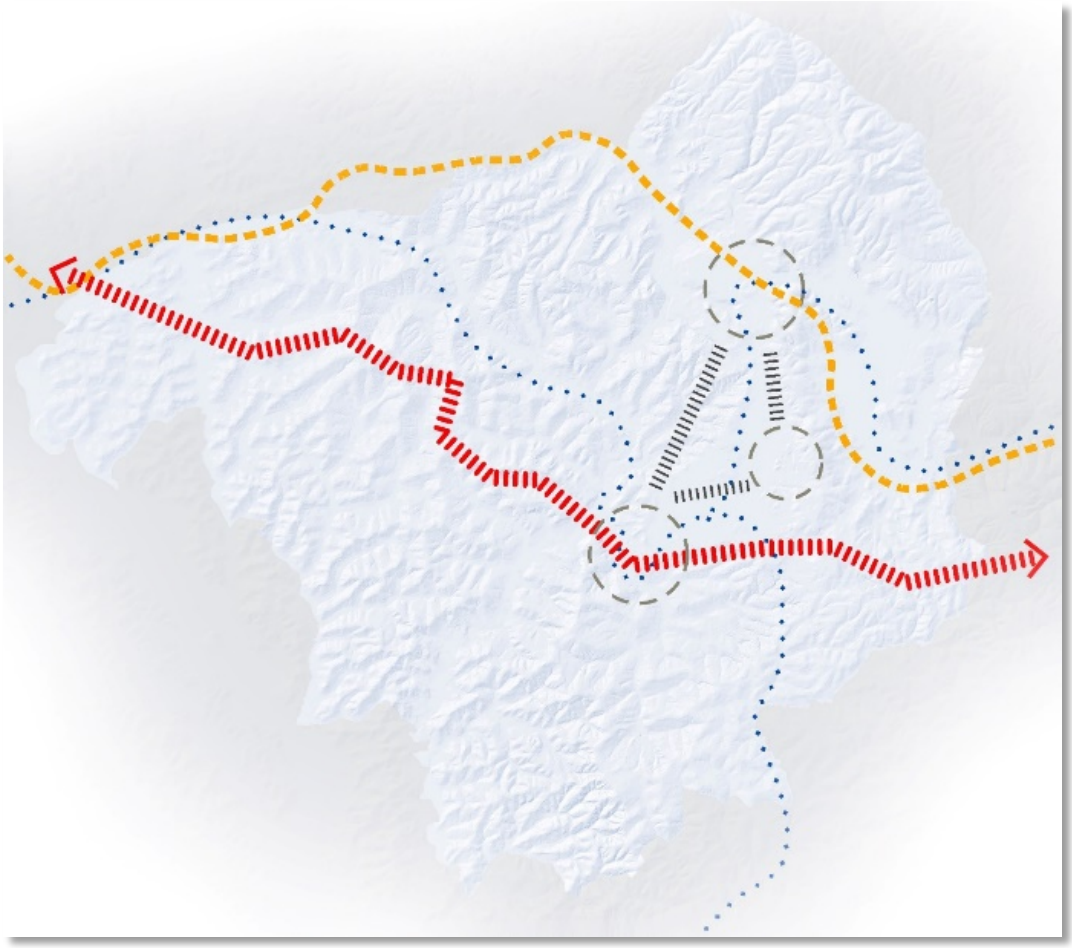
L'integrazione all'Avvio del procedimento

Con la tornata elettorale del Maggio 2019 in ambedue i Comuni si sono insediati nuovi Sindaci e nuove Giunte Comunali.

Durante la Conferenza dei Sindaci dei Comuni Associati, tenutasi in data 11.10.2019, nel ripercorrere le scelte politiche che hanno portato le precedenti Amministrazioni alla decisione di procedere alla redazione del PSI, i nuovi Sindaci hanno confermato la volontà politica di proseguire congiuntamente alla formazione del Piano, confermando e facendo propri i contenuti e le strategie per i territori individuate dall'Avvio del procedimento.

Le ulteriori previsioni emerse ad integrazione delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nei documenti di Avvio, la cui discussione tecnica è stata condotta l'indomani in sede di Commissione Intercomunale Permanente, hanno comportato la necessità di effettuare l'integrazione dell'Avvio del procedimento di formazione del PSI già approvato con Del.GC n. 175/2018.

L'integrazione all'Avvio del procedimento del PSI dei Comuni di Asciano e di Rapolano Terme è stata approvata con Del.GC n. 37 del 10.03.2020 (Comune di Asciano – ente capofila).



Asciano e Rapolano Terme

1.2 L'informazione e la partecipazione

La LR 65/2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi procedurali di pianificazione del territorio; a tal proposito ogni Ente locale e territoriale deve nominare il Garante dell'informazione e della partecipazione.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assicura a tutti i cittadini, agli Enti ed alle Associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione promuove la conoscenza sulle attività in corso al fine di coinvolgere la cittadinanza: lo scopo è quello di delineare modifiche del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica di perseguire lo sviluppo sostenibile ma anche di ridurre e/o limitare l'innesco di eventuali conflitti. **Nell'ambito del percorso di formazione del PSI di Asciano e Rapolano Terme il Garante dell'informazione e della partecipazione è il Segretario del Comune di Asciano Maria Alice Fiordiponti.**

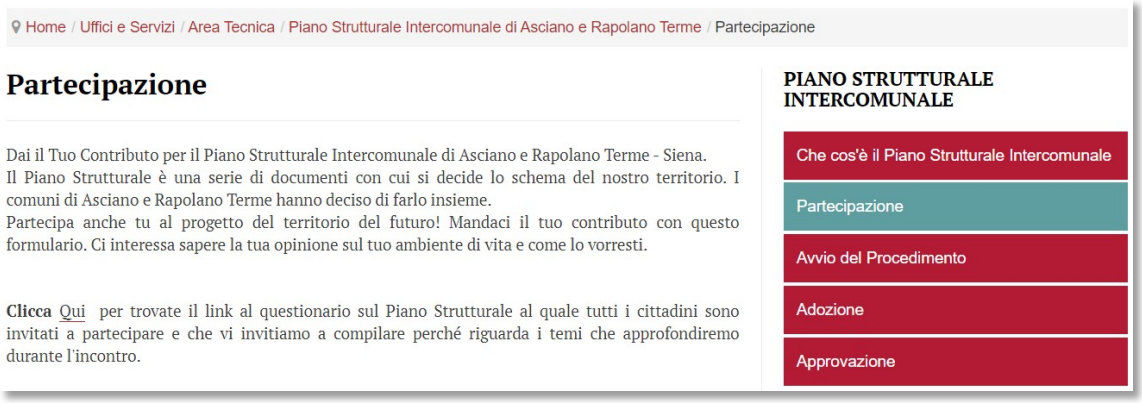
La trasparenza delle scelte e la condivisione delle stesse con le comunità che vivono ed operano nel territorio di Asciano e di Rapolano Terme sono state assunte fin dalle prime fasi della formazione del PSI.

La campagna informativa, gestita con il supporto degli uffici comunali e di Radio Epicentro da MHC Progetto Territorio ha previsto:

- ✓ la pubblicazione sul sito web del Comune capofila del materiale comunicativo, del questionario e dei vari esiti del processo nonché dei documenti programmatici del piano (report, ppt e altri materiali prodotti):

http://www.comune.asciano.siena.it/uffici -e-servizi/are-tecnica/piano-strutturale-intercomunale-di-asciano-e-rapolano-terme/che-cos-e-il-piano-strutturale-intercomunale

- ✓ l'utilizzo della pagina Facebook dei due comuni e di Radio Epicentro per la diffusione di informazioni relative agli appuntamenti del processo partecipativo;
- ✓ la produzione di trailer di pubblicizzazione e streaming dell'incontro finale in collaborazione con Radio Epicentro;
- ✓ la trasmissione via email, da indirizzo dedicato, delle comunicazioni relative alle attività partecipative attraverso indirizzari costruiti in collaborazione con i due Comuni.


Home / Uffici e Servizi / Area Tecnica / Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme / Partecipazione

Partecipazione

Dai il Tuo Contributo per il Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme - Siena.
Il Piano Strutturale è una serie di documenti con cui si decide lo schema del nostro territorio. I comuni di Asciano e Rapolano Terme hanno deciso di farlo insieme.
Partecipa anche tu al progetto del territorio del futuro! Mandaci il tuo contributo con questo formulario. Ci interessa sapere la tua opinione sul tuo ambiente di vita e come lo vorresti.

Clicca Qui per trovate il link al questionario sul Piano Strutturale al quale tutti i cittadini sono invitati a partecipare e che vi invitiamo a compilare perché riguarda i temi che approfondiremo durante l'incontro.

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

- Che cos'è il Piano Strutturale Intercomunale
- Partecipazione
- Avvio del Procedimento
- Adozione
- Approvazione

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Il Tuo Contributo

per il Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme - Siena.

Il Piano Strutturale è una serie di documenti con cui si decide lo schema del nostro territorio. I comuni di Asciano e Rapolano Terme hanno deciso di farlo insieme.

Partecipa anche tu al progetto del territorio del futuro!
Mandaci il tuo contributo con questo formulario.

Ci interessa sapere la tua opinione sul tuo ambiente di vita e come lo vorresti.

Per maggiori informazioni sul piano strutturale, visita il sito
http://www.comune.asciano.siena.it/uffici-e-servizi/area-tecnica/piano-strutturale-intercomunale-di-asciano-e-rapolano-terme/che-cos-e-il-piano-strutturale-intercomunale

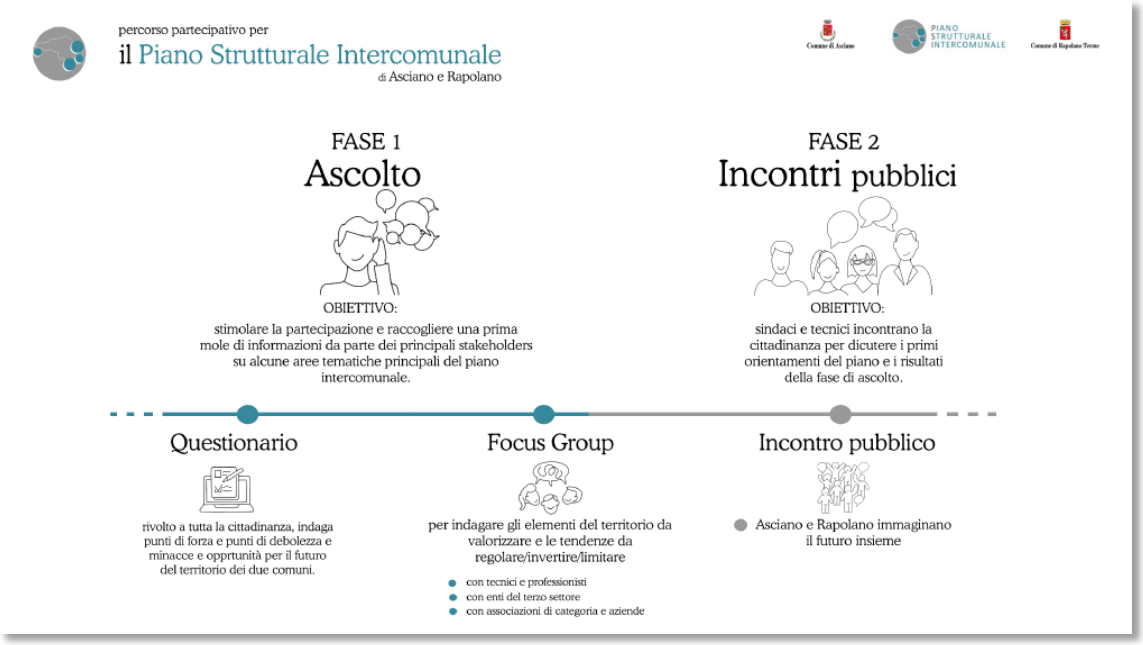
PSI
Comune di Asciano
Comune di Rapolano Terme

PARTECIPAZIONE

Estratti della pagina web dedicata del comune di Asciano
Ente capofila

Nel periodo Ottobre 2020 – Maggio 2021 il processo partecipativo si è sviluppato secondo n. 3 linee di azione principali:

1. il **questionario on line**, che ha costituito la prima fase di ascolto delle opinioni e delle percezioni degli abitanti sul proprio ambiente di vita fornendo le indicazioni utili all'impostazione del progetto condiviso dei territori dei due comuni;
2. i **focus group con i portatori di interesse** che hanno coinvolto, in tre diverse giornate, i tecnici e i professionisti che operano sul territorio, le principali categorie economiche e l'associazionismo locale;
3. l'**incontro pubblico finale**, finalizzato alla presentazione dei risultati dei questionari e dei focus group e ad una discussione con i sindaci e i progettisti sul processo di pianificazione in corso alla luce di quanto emerso dall'ascolto della popolazione.



1.2.1 Gli esiti del processo partecipativo

Gli esiti del processo partecipativo che ha visto coinvolte le due Amministrazioni di Asciano e Rapolano Terme e le realtà che nel territorio del PSI vivono ed operano sono stati illustrati nell'incontro che si è tenuto in data 20 Maggio u.s. in diretta streaming su piattaforma Zoom, a causa del perdurare delle limitazioni dovute alla pandemia da Covid-19.

Le iscrizioni per partecipare all'incontro sono state raccolte tramite piattaforma Eventbrite.

L'incontro è stato trasmesso in diretta sulla pagina Facebook di Radio Epicentro.

Durante il percorso partecipativo, fin dalla fase iniziale del procedimento di formazione del PSI, è emerso che la popolazione che gravita sui territori di Asciano e Rapolano Terme attribuisce alla collaborazione intercomunale un ruolo fondamentale; la collaborazione intercomunale è infatti basilare per perseguire lo sviluppo armonico dei due territori, per creare sinergie necessarie ad inserire i due comuni in un contesto più ampio di promozione territoriale e distribuzione di reti sovralocali, per rafforzare e sostenere la cultura, l'associazionismo, il volontariato e gestire meglio la protezione civile, settore sempre più strategico viste le conseguenze dei cambiamenti climatici che i territori sono costretti ad affrontare sempre più spesso.

Gli incontri effettuati nel periodo Ottobre 2020 – Maggio 2021 hanno evidenziato coerenza tra gli esiti del processo partecipativo e gli obiettivi e le linee di indirizzo del Piano. In particolare, sono stati confermati come prioritari i seguenti argomenti:

- ✓ tutela e valorizzazione dell'immenso e unico patrimonio territoriale che i due comuni hanno ereditato dalle generazioni passate;
- ✓ sviluppo del turismo lento legato ai cammini storici, del turismo aziendale e sportivo - ciclismo sulle strade bianche – del turismo legato ai percorsi enogastronomici con la necessità di tenere sotto controllo possibili deviazioni del turismo di massa;
- ✓ individuazione di misure a sostegno delle attività per frenare lo spopolamento delle campagne, investendo sull'agricoltura di qualità e sulla sua multifunzionalità;
- ✓ individuazione di misure volte ad invertire la tendenza all'abbandono dei centri storici recuperandoli e rendendoli non solo appetibili per i turisti ma vivibili per nuovi abitanti: sono infatti i residenti e le giovani coppie che possono far rivivere, più del turista, i borghi;
- ✓ recupero dei centri storici e valorizzazione dei percorsi storici – Lauretana - del museo civico e dei siti archeologici;
- ✓ potenziamento delle reti infrastrutturali e dei servizi alle aziende - in modo da attrarre nuove aziende e non perdere quelle esistenti - ponendo un occhio di riguardo alla rete internet da implementare attraverso la fibra essendo diventato lo smart working una necessità anche per i territori considerati prima marginali;
- ✓ contenimento del consumo di suolo;
- ✓ diversificazione delle attività economiche, tutela del lavoro e della casa;
- ✓ miglioramento dell'offerta culturale impostata sia su spazi adeguati ad eventi organizzati in collaborazione tra i due Comuni sia sul maggiore coordinamento della loro programmazione;
- ✓ produzione di energia nel rispetto dell'ambiente;
- ✓ salvaguardia della risorsa idrica e messa in sicurezza del territorio;
- ✓ ripristino dei siti afferenti alle attività estrattive dismesse attraverso interventi che possano rappresentare per la Collettività ulteriore elemento di sviluppo e di miglioramento per la qualità della vita.

2. LA STRUTTURA DEL PIANO

In ottemperanza a quanto riportato all'art. 92 della LR 64/2015, il PSI è costituito dal **Quadro Conoscitivo**, dallo **Statuto del Territorio** e dalla **Strategia per lo Sviluppo Sostenibile**.

Il **Quadro Conoscitivo** contiene il sistema strutturato di conoscenze atto a favorire la comprensione del territorio intercomunale; ne descrive le componenti naturali e antropiche nelle loro reciproche relazioni e ne analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta, costituendo il riferimento costante dello Statuto del Territorio e della Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

Il **Quadro Progettuale** del PSI disciplina, a tempo indeterminato, tutto il territorio intercomunale e si articola in:

- ✓ **Statuto del Territorio**
- ✓ **Strategia dello Sviluppo Sostenibile**

Statuto del Territorio

Lo **Statuto del Territorio** definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. Definisce, a tal proposito:

- *il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali;*
- *i Sottosistemi Territoriali;*
- *il perimetro del territorio urbanizzato;*
- *il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.*

Strategia per lo Sviluppo Sostenibile

La **Strategia per lo Sviluppo Sostenibile** definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, il Piano definisce le trasformazioni ammissibili e auspicabili, indicando:

- *le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato;*
- *le dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche;*
- *gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa;*
- *gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.*

A livello intercomunale la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile comprende le strategie e le politiche definite al fine di conseguire:

- *la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, in modo da migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;*
- *l'attivazione delle sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;*
- *la razionalizzazione e la riqualificazione del sistema artigianale e industriale;*
- *la previsione delle forme di perequazione territoriale.*

Il PSI contiene, altresì, le verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

2.1 Gli elaborati costitutivi del PSI

Il PSI di Asciano e Rapolano Terme è composto dagli elaborati del **Quadro Conoscitivo (QC)**, del **Progetto di Piano (PP)**, delle **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (G)** e del **Quadro Valutativo (VAS)**. Il Progetto di Piano, a sua volta, è articolato in Statuto del Territorio e Strategie dello Sviluppo Sostenibile.

Le indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (G) sono state redatte ai sensi dell'art. 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni di cui al DPGR 5/R/2020.

Il Quadro Valutativo del PSI è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che comprende:

1) *il Rapporto Ambientale (RA);*
2) *la Sintesi non tecnica delle informazioni.*

Il Rapporto Ambientale integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali; contiene, in particolare, la ricognizione dei dati di base e del quadro ambientale propri del territorio di Asciano e Rapolano Terme nonché le verifiche attestanti:

- *la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo*
- *la valutazione degli effetti attesi dal PSI a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale.*

3. IL QUADRO CONOSCITIVO

Come riportato nell'art. 92, comma 2, della LR 65/2014 "*Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile*".

Le analisi, le indagini e gli studi che costituiscono il Quadro Conoscitivo del progetto del Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme derivano dall'acquisizione e, ove necessario, dall'aggiornamento delle conoscenze mutuate da strumenti di pianificazione sovraordinati, da previgenti strumenti urbanistici comunali, da piani e programmi di settore, da studi ed elaborazioni connesse a progetti specifici e a piani strategici.

Sono elementi costitutivi del quadro conoscitivo del PSI:

- *il bagaglio di conoscenze, analisi e valutazioni riportato negli elaborati del PIT/PPR, soprattutto nei contenuti analitici della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 14 "Colline di Siena";*
- *il quadro conoscitivo del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Siena (PTC), approvato con DCP n. 124 del 14.12.2011 (oggetto di Variante di aggiornamento il cui Avvio del procedimento è stato approvato con DCP n. 33 del 13.07.2020);*
- *i quadri conoscitivi di supporto ai vigenti piani strutturali comunali.*

Il Quadro Conoscitivo del PSI contiene, in particolare:

- *l'inquadramento territoriale e ambientale, con la restituzione del sistema degli insediamenti, della viabilità e dell'infrastruttura ambientale e ecologica;*
- *la ricognizione dei vincoli del PIT/PPR, delle tutele del PTCP e dei principali vincoli sovraordinati;*
- *la ricognizione e il riconoscimento delle quattro Invarianti Strutturali indicate dal PIT/PPR e delle relative componenti costitutive e qualificative;*
- *ricognizione delle componenti territoriali (storico-culturali, naturalistico-ambientali) e del loro grado di permanenza e di integrità, costitutive del "Patrimonio territoriale".*

3.1 QC.a La struttura idro-geomorfologica

QC.a1 Carta dei bacini idrografici

Metodologia

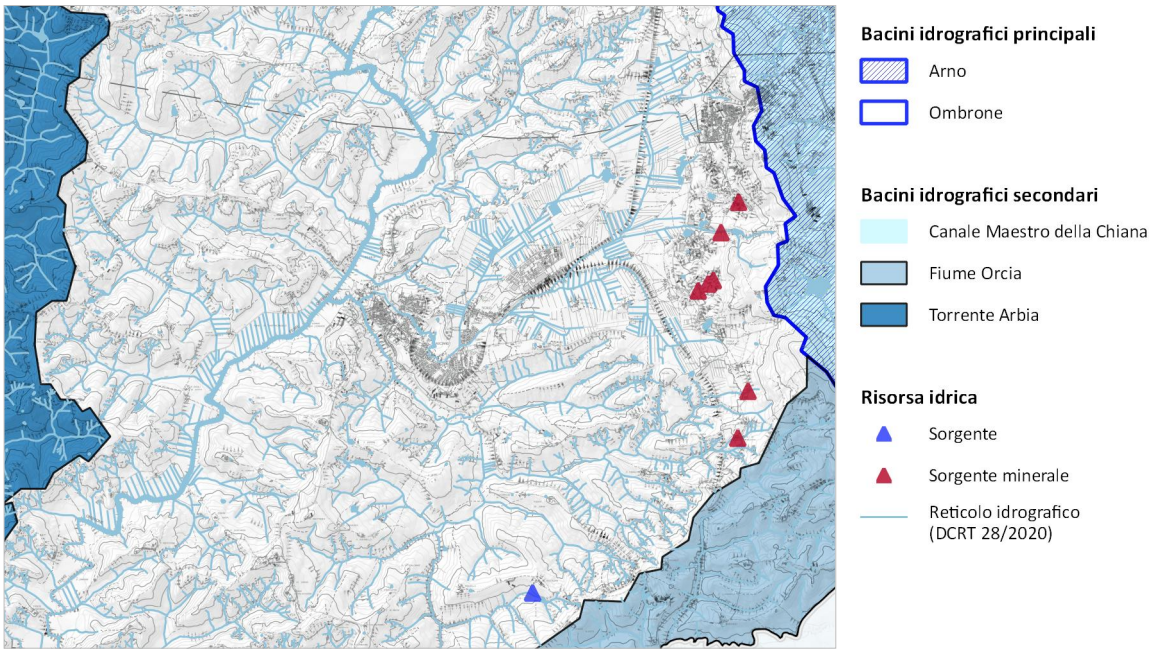
L'elaborato è stato realizzato mediante una selezione di informazioni dei dati del PIT/PPR, da cui sono stati estrapolati i corpi idrici appartenenti al Database topografico in scala 1:10.000, e del Piano di Gestione delle Acque, da cui è stato ricavato il reticolo idrico superficiale aggiornato alla DCRT 28/2020. Inoltre sono stati selezionati i bacini idrografici principali dell'Arno e dell'Ombrone, e quelli secondari del Canale Maestro della Chiana, del fiume Orcia e del torrente Arbia.

Fonti di riferimento

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Piano di Gestione delle Acque – Autorità di Bacino del fiume Arno
- Reticolo idrografico (DCRT 28/2020)
- Risorse idriche puntuali (Sorgenti Toscana)

Obiettivi e sintesi dei risultati

Il reticolo idrografico rivela la ricchezza idrica del territorio intercomunale, dove si apprezza una capillare ramificazione soprattutto nelle aree agricole delle Crete Senesi.
Sarà opportuno adottare strategie di salvaguardia della risorsa idrica e del suo effetto sui suoli argillosi, per prevenire in tal modo fenomeni erosivi marcati. La rete idrografica risulta inoltre fondamentale per le connessioni eco-biologiche fra i diversi ambienti, contribuendo a garantire un buon livello di biodiversità.



QC.a2 Carta dei tipi fisiografici

Metodologia

L'elaborato è stato realizzato mediante una selezione di informazioni dei dati del PIT/PPR, da cui è stato estrapolato il dato relativo alle morfotipologie territoriali.
Sono state definite delle Macro classi di Morfotipi in riferimento alle tipologie fisiografiche riscontrate, in particolare:

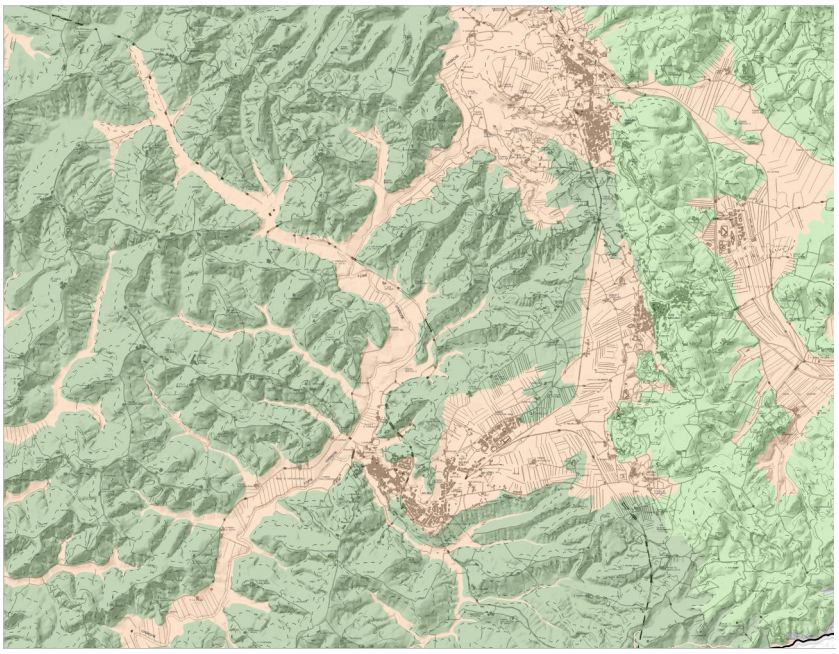
- Pianura e Fondovalle
- Margine
- Collina sui depositi neo-quaternari
- Collina,
- Montagna

Fonti di riferimento

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elaborato nasce dalla necessità di inquadrare il territorio per unità semplici e oggettivamente riconoscibili, nel nostro caso risulta evidente la prevalenza di Colline su depositi neo-quaternari all'interno del Comune di Asciano e di Colline a versanti alternati ripidi e dolci in quello di Rapolano Terme. I principali centri abitati si sviluppano sul tipo fisiografico dell'Alta pianura.
È presente inoltre l'estensione fisiografica del Margine in prossimità del centro abitato di Arbia.



Sistemi Morfogenetici

- Montagna
- Collina
- Collina dei bacini neo-quaternari
- Margine
- Pianura e Fondovalle

3.2 QC.c La struttura insediativa

QC.c1 Carta della periodizzazione dell'edificato

Metodologia

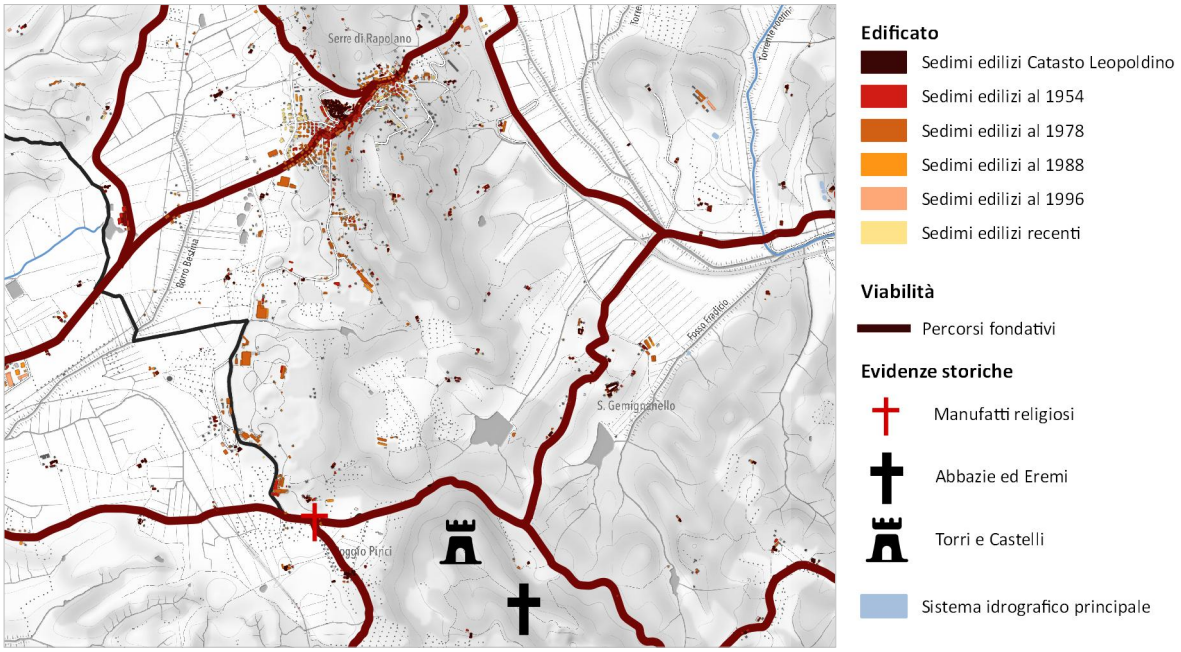
Attraverso l'analisi del Catasto Lorenese e del Catasto d'impianto è stata ricostruita l'ossatura storica su cui si è strutturata l'intera rete insediativa del territorio intercomunale. In particolare sono stati inseriti i tracciati matrice ricavati dal geo database del PIT/PPR per definire la viabilità storica principale. Sono stati inoltre inseriti elementi puntuali ed areali utili alla comprensione dello sviluppo storico del territorio, come scavi archeologici e manufatti religiosi. Questi ultimi risultano in corrispondenza di molti tracciati matrice ed avevano una funzione di riferimento geografico all'interno del sistema viario storico.

Fonti di riferimento

- Catasto Leopoldino (inizio secolo XIX);
- PIT/PPR; Siti archeologici;
- Sedimi edificato a sei soglie del geoportale della Regione Toscana;
- Ortofoto carte al: 1954, 1978, 1996 e 2019

Obiettivi e sintesi dei risultati

Nell'elaborato viene data una lettura per livelli stratificati degli elementi resistenti del suolo, infrastruttura ed edificato, oltre alle emergenze storiche di Siti archeologici e Manufatti religiosi, in modo da restituire una lettura immediata dello sviluppo insediativo del territorio intercomunale. È possibile apprezzare come la soglia del 1978 risulti quella con una maggiore espansione dell'edificato, anche in maniera disomogenea all'interno dei centri urbani. In particolare per il nucleo abitato di Asciano assistiamo ad un incremento dell'edificato residenziale, sia lungo la Via Lauretana che sull'attuale Via Grottoli, e degli edifici produttivi collocati nell'area Industriale ad est dell'abitato. Anche per quanto riguarda il Comune di Rapolano Terme ci troviamo di fronte ad un'ampia espansione residenziale a sud del nucleo storico del Borgo di Rapolano ed in maniera diffusa a Serre.



QC.c2 Carta delle dinamiche socio-demografiche

Metodologia

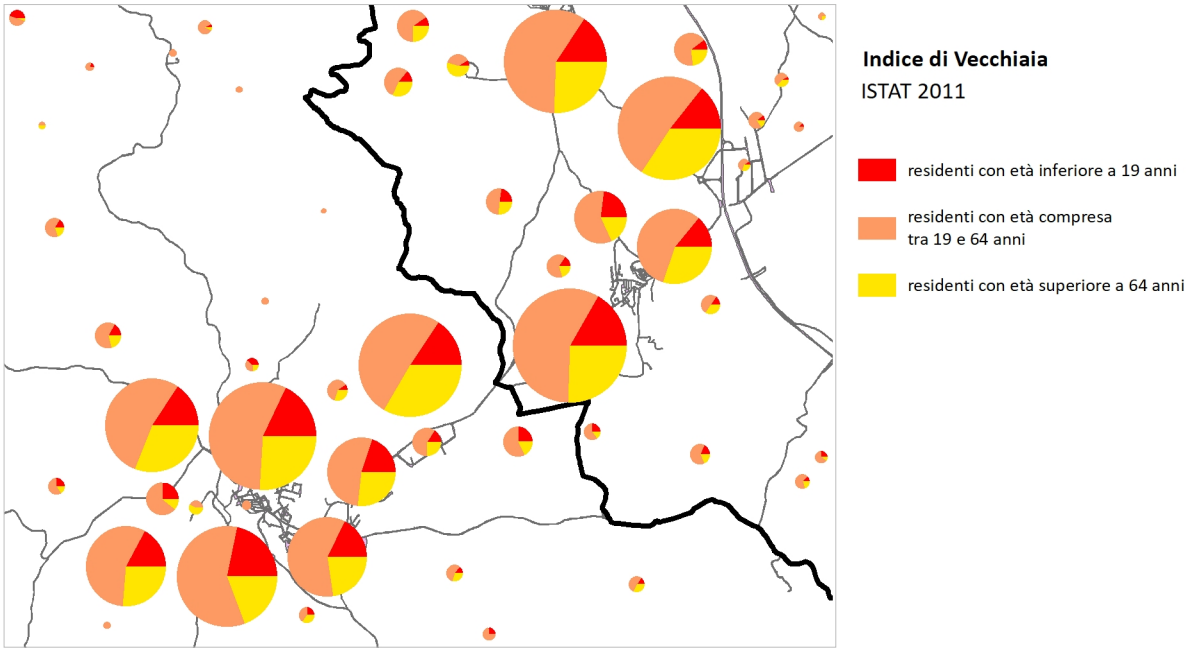
All'interno della tabella Istat con i valori derivanti dai Censimenti della popolazione al 2001 e al 2011 sono state selezionate le colonne afferenti alla densità di popolazione residente per chilometro quadrato (P1), la densità di popolazione disoccupata per chilometro quadrato (P62), le classi di età da zero a diciannove anni (da P14 a P17), da diciannove a sessantaquattro anni (da P18 a P26) e over sessantaquattro (da P27 a P29), densità di popolazione straniera ed apolide residente per chilometro quadrato (ST1), abitazioni vuote e occupate da persone non residenti (A3, solo al 2011), popolazione residente che si sposta giornalmente fuori dal proprio comune di residenza o dimora abituale (P138, solo al 2011).
Tutti questi dati sono stati poi incrociati con lo shapefile delle sezioni di censimento della Regione Toscana ed hanno prodotto dei poligoni con gli attributi derivanti dalla banca dati Istat.

Fonti di riferimento

- Censimento della Popolazione al 2001 (Banca dati Istat)
- Censimento della Popolazione al 2011 (Banca dati Istat)
- Sezioni di Censimento al 2011 (Banca dati Istat)

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elaborato mette in evidenza le dinamiche demografiche riguardanti lo spopolamento dei nuclei rurali all'interno del territorio intercomunale in favore di un accentramento verso il centro urbano di Siena.
Questo fenomeno ha interessato anche le abitazioni che sono divenute seconde case o sono state messe in affitto a prezzi irrisori rispetto a quelli cittadini.



QC.c3 Carta della mobilità lenta e delle strutture ricettive

Metodologia

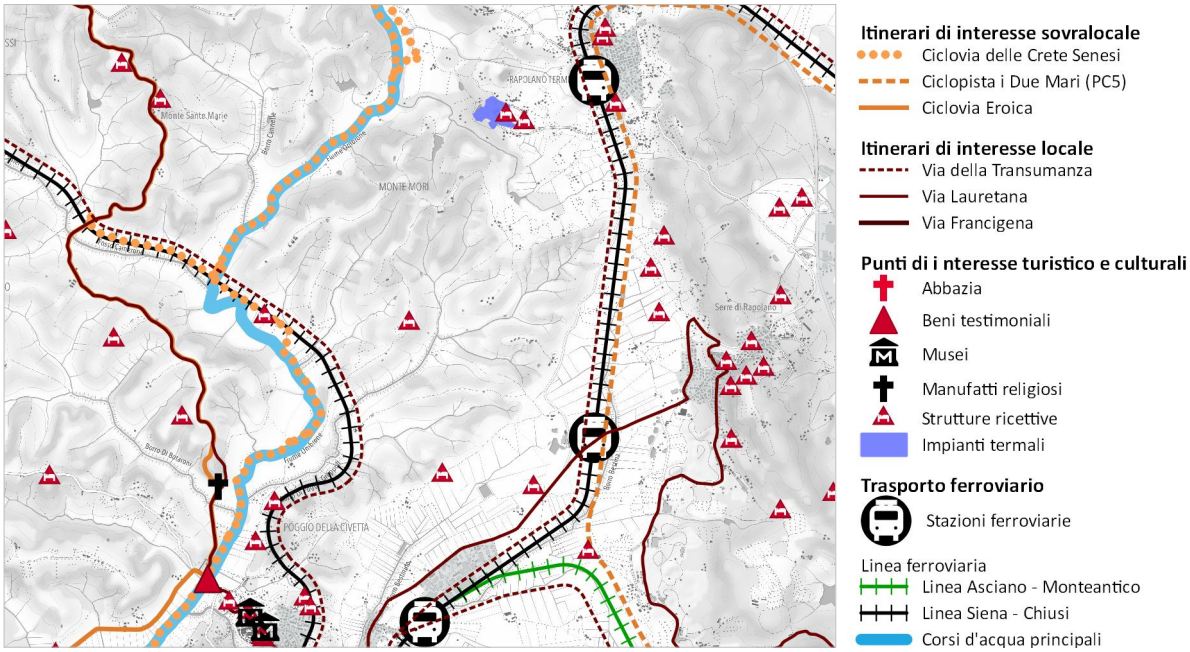
L'elaborato individua le strutture turistico-ricettive presenti sul territorio intercomunale e di funzioni e siti strategici intorno ai quali gravita l'interesse del turista. Il fine ultimo è quello di delineare una rete di fruizione del territorio che integri i percorsi di mobilità lenta, le strutture ricettive e i siti di interesse storico-culturali, ma anche enogastronomici. Gli agriturismi sono stati reperiti sia da fonti comunali che da dati della Camera di Commercio, classificati secondo la LR 86/2016 "Testo unico del sistema turistico regionale". Sono stati inseriti i percorsi ciclopedonali sia di interesse locale che sovralocale per far comprendere come il territorio sia attraversato da una potenziale rete di connessione a scala più ampia.

Fonti di riferimento

- Strumenti urbanistici vigenti; Geoscopio della Regione Toscana; Open data Regione Toscana; Camera di Commercio

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elevato numero di strutture ricettive unito alla presenza diffusa di percorsi ciclopedonali, anche di importanza sovralocale, fa sì che il territorio intercomunale svolga una funzione di crocevia turistica della Toscana. La valorizzazione e l'incremento di questo aspetto garantirebbe un'ampia entrata economica annuale, oltre a produrre un senso di dovere da parte della popolazione nei confronti della manutenzione e cura del paesaggio. È tuttavia necessario stabilire delle regole di gestione di questa risorsa in maniera tale da poter garantire una sua riproducibilità nel tempo, che permetta anche alle generazioni future di giovarne. La presenza di attrattori turistici come la ciclopista che ospita l'annuale gara ciclistica denominata "Eroica" e la via Francigena possono e devono determinare un vantaggio per il territorio. Tuttavia tali percorsi determinano un'affluenza di fruitori contingentata in specifici periodi dell'anno ed è dunque necessario che sia i centri urbani che l'edificato rurale sparso siano dotati di reti di servizi in grado di supportare un determinato carico di utenze.



QC.c4 Carta della mobilità

Metodologia

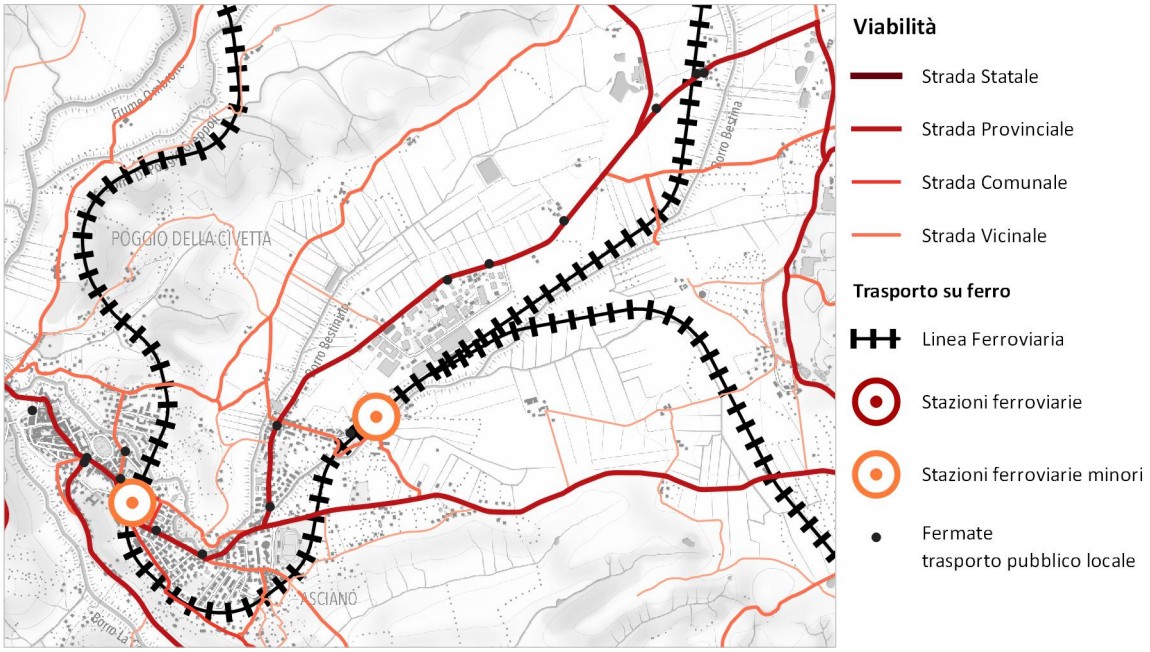
L'elaborato è stato realizzato mediante il confronto fra gli elenchi sulla viabilità forniti dai comuni e il catasto aggiornato e quello all'impianto. Il dato della viabilità contiene al suo interno informazioni relative alla classificazione della tipologia stradale, al tipo di pavimentazione presente, eventuale toponomastica e presenza o meno del tracciato al Catasto Leopoldino. La base cartografica utilizzata fa riferimento al dato Iternet ricavata dal Geoscopio della Regione Toscana.

Fonti di riferimento

- Geoscopio Regione Toscana (Iternet); Catasto Storico Leopoldino (1830); Cartografie comunali sulla Viabilità; Ortofoto carte agli anni 1954 e 2019

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elaborato consente di individuare una precisa gerarchia viaria all'interno del territorio intercomunale, data sia dal grado di fruizione che dalle condizioni fisiche dei tracciati. L'asse viario principale è la Siena – Bettolle, strutturata sul tracciato della Strada Statale 715, utilizzata principalmente per spostamenti sovracomunali, collega il Capoluogo di Provincia alla Valdichiana e alla Provincia di Arezzo. Per i collegamenti intercomunali viene utilizzato prevalentemente il percorso della via Lauretana, che connette i due comuni alle porte di Siena. Sono emerse dall'analisi anche una fitta rete di strade bianche, in molti casi classificate come vicinali, che, se messe a sistema, possono rappresentare un potenziale punto di forza per il territorio sia dal punto di vista della fruizione turistica che per la valorizzazione dell'immagine del paesaggio. L'analisi permette inoltre di avere un quadro aggiornato della rete viaria e del suo stato di fatto, utile agli uffici comunali per la programmazione della gestione degli stessi tracciati. Oltre alla rete stradale sono stati individuati anche le linee ferroviarie che dal Capoluogo conducono a Buonconvento e, passando per lo snodo di Asciano, verso Monteantico e Sinalunga. Sono presenti due stazioni ferroviarie all'interno del nucleo abitato di Asciano ed una in quello di Rapolano. Troviamo stazioni anche nelle frazioni del comune di Asciano, ovvero Arbia e Stazione di Castelnuovo.



QC.c5 Carta dei servizi a rete

Metodologia

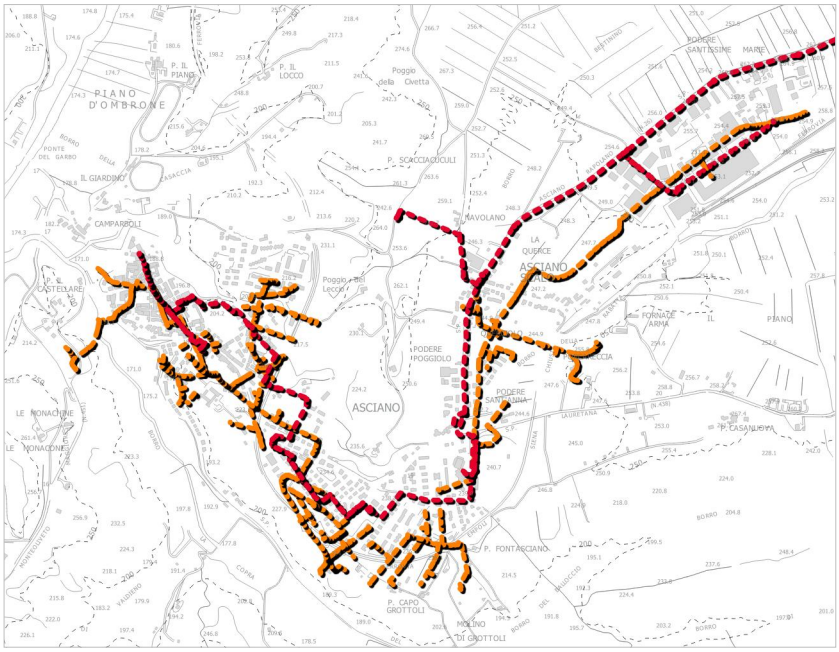
All'interno della tavola sono state inserite le principali reti di infrastrutture presenti sul territorio, reperite sia attraverso dati comunali pregressi che dagli enti gestori. La tavola permette una ricognizione delle reti presenti e della loro distribuzione all'interno del territorio comunale che, oltre a facilitare una corretta gestione e manutenzione delle stesse, consente anche di individuare i tratti che presentano carenze o insufficiente grado di collegamento alla rete.

Fonti di riferimento

- Dati comunali in DWG per la linea della Fibra ottica
- Elementi lineari della Cartografia catastale in scala 1: 10.000 per le linee del metanodotto ed alta tensione
- Strumenti urbanistici vigenti
- Piattaforma SINFI (Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture)

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elaborato consente di avere una visione complessiva della distribuzione sia a livello urbano che del territorio aperto delle reti infrastrutturali. Viene inoltre fatto un focus sulla distribuzione della linea della fibra ottica, capillarmente presente all'interno dei nuclei urbani principali ma ancora carente nel territorio e nei nuclei rurali. Quest'ultima, visti anche i recenti sviluppi dello smart working prodotti dalla pandemia di Covid-19, risulta fondamentale per incentivare la popolazione a non abbandonare i nuclei rurali, producendo in tal modo uno spopolamento ed un conseguente degrado degli stessi. Inoltre è possibile pensare alla connessione internet veloce anche come ad un potenziale canale di sviluppo del territorio, che si rivolge ad un turismo interessato sia al paesaggio ma anche a permanenze lavorative, in una combinazione esclusiva dei due campi. L'analisi delle reti infrastrutturali ha dimostrato anche una forte gravitazione del centro abitato di Arbia, geograficamente più vicino al Capoluogo che al Comune di appartenenza, su Siena e in particolare sul centro abitato di taverne d'Arbia.



Telecomunicazioni

Fibra ottica

Rete telefonica

QD.1 Individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti

Metodologia

L'individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti all'interno del territorio urbano classifica le aree di pertinenza dell'edificato in base ad una classe di prevalenza presente che fa riferimento alla residenza, al commercio, all'unione omogenea dei due, alla produzione e a servizi funzionali al turismo.

Tale classificazione è stata fatta sulla base dell'individuazione di specifiche aree preposte ad ospitare funzioni di interesse collettivo.

Mediante l'utilizzo dei codici Ateco delle varie attività è stato inoltre possibile stabilire delle macro categorie di servizi anche privati. Le informazioni relative alle funzioni pubbliche sono state reperite dagli strumenti urbanistici vigenti.

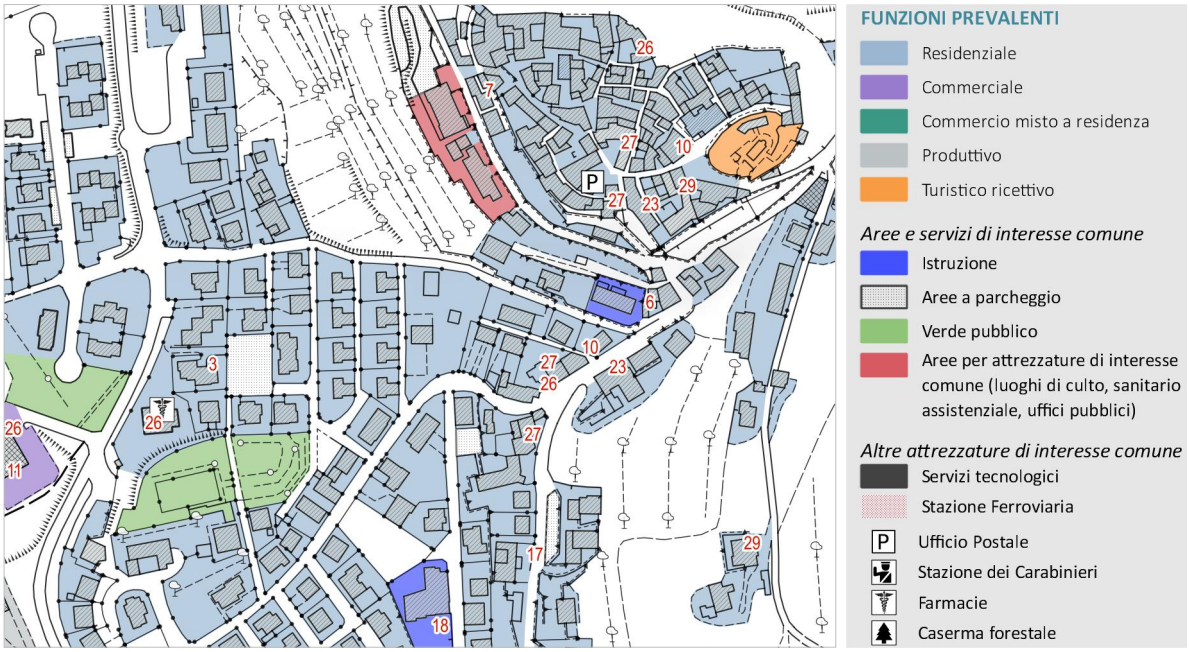
Fonti di riferimento

- Regolamenti Urbanistici
- Istat – Codici Ateco attività (Agg. 2019)

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'analisi consente di monitorare lo stato delle attività commerciali presenti all'interno dei centri urbani (individuati con codice numerico progressivo), dato che può risultare utile sia all'individuazione di eventuali carenze di alcuni servizi, ma anche alla presenza di edifici vuoti e di standard economici legati agli affitti degli immobili.

Tale analisi verrà poi correlata alla classificazione del grado di accessibilità dei percorsi connessi alle funzioni pubbliche sia a quelle individuate come standard urbanistici sia a quelle fruite dalla collettività ma non rientranti in questa categoria.



Per quanto riguarda la documentazione relativa alla **Struttura ecosistemica,** la **Struttura agro-forestale e il Potenziale rischio archeologico** si rimanda a quanto contenuto nelle specifiche relazioni.

3.3 QC.b La struttura ecosistemica

Per la metodologia di definizione dei seguenti elaborati:

- ✓ QC.b1 Carta della vegetazione
- ✓ QC.b2 Carta degli habitat
- ✓ QC.b3 Carta dei valori naturalistici ed agroforestali d'ambito

si rimanda a quanto illustrato nella relazione specialistica "Studio degli ecosistemi e del patrimonio agroforestale e relative invarianti".

3.4 QC.d La struttura agro-forestale

Per la metodologia di definizione dei seguenti elaborati:

- ✓ QC.d1 Carta dell'uso del suolo (agg. 2020)
- ✓ QC.d2 Carta del patrimonio agroalimentare
- ✓ QC.d3 Carta del patrimonio selvicolturale

si rimanda a quanto illustrato nella relazione specialistica "Studio degli ecosistemi e del patrimonio agroforestale e relative invarianti".

3.5 QD.2 Carta del potenziale archeologico

Per la metodologia di definizione del seguente elaborato:

- ✓ QD.2 Carta del potenziale archeologico

si rimanda a quanto illustrato nel dossier "QD.2 Carta del potenziale archeologico".

3.6 QC.e Ricognizione dei vincoli sovraordinati

Metodologia

Nella tavola sono riportate tutte le aree del territorio intercomunale soggette a vincoli sovraordinati che il PIT/PPR ha ricompreso e riaggiornato in termini di direttive e prescrizioni, in particolare:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:

- ✓ *DM 23/05/1972 GU 14 del 1973c - La zona circostante l'Abbazia di Monte Oliveto Maggiore, sita nel territorio del comune di Asciano;*
- ✓ *DM 02/08/1977 GU 245 del 1977 - Zone verdi collinari adiacenti al centro storico di Asciano;*
- ✓ *DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme.*

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004:

- ✓ *b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;*
- ✓ *c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- ✓ *g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- ✓ *m) Le zone d'interesse archeologico:*

  SI04 - Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località di Selvapiana

  SI05 - Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in località Montagna di Modanella

  SI06 - Zona comprendente il complesso termale e cultuale di età etrusco-romana in località Campo Muri

  SI20 - Zona comprendente la necropoli etrusca di Poggio Pinci.
- ✓ *Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3, lett. a) e lett. b):*

  01 Resti di uno o più edifici di epoca romana imperiale, area con resti di insediamento ellenistico romano

  02 necropoli etrusca di Poggio Pinci

Siti Natura 2000:

IT 5190004 Crete di Camposodo e Leonina

IT 5190005 Necropoli etrusca di Poggio Pinci

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico RD 3267/1923

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004

Nella tavola sono altresì individuati i siti oggetto di procedimento di bonifica presenti nel territorio intercomunale; relativamente agli ambiti da bonificare, i vincoli, gli obblighi e le limitazioni all'utilizzo dell'area costituiscono infatti misure di salvaguardia ai sensi del PIT.

I siti individuati sono presenti anche nella banca dati regionale (SISBON) che comprende l'anagrafe dei siti da bonificare di cui all'art. 251 del d.lgs. 152/2006.

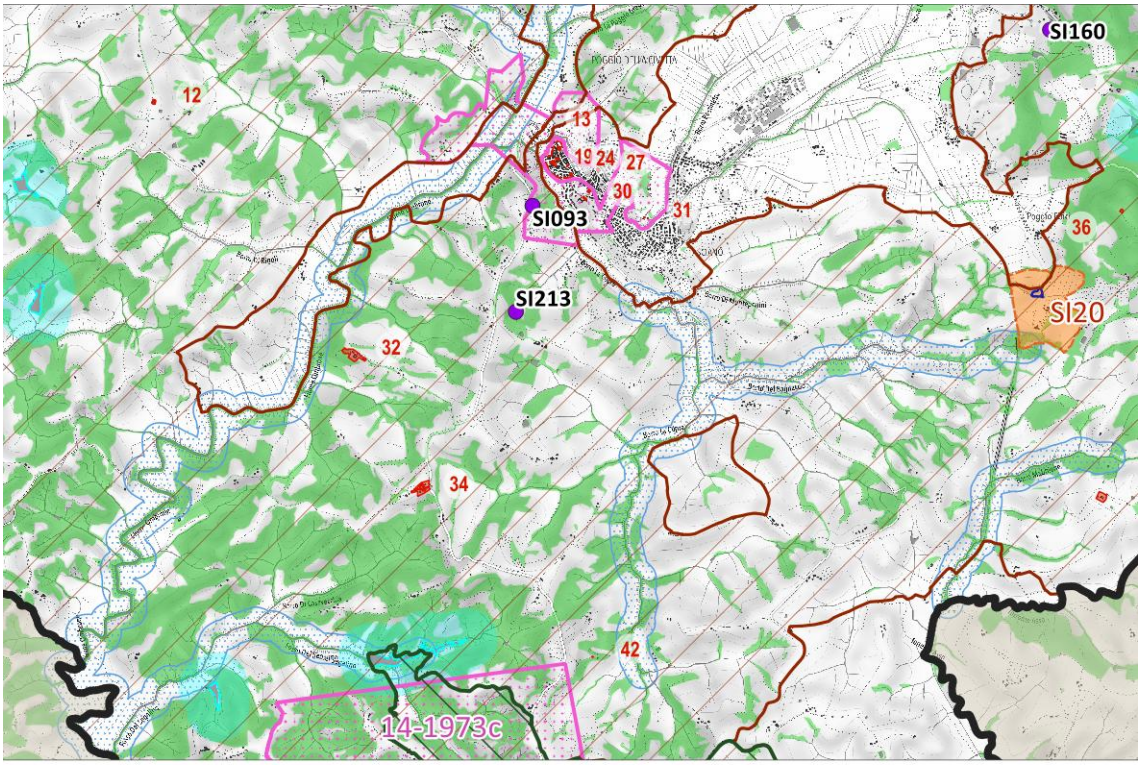
Fonti di riferimento

- Strumenti urbanistici vigenti;
- Geoscopio della Regione Toscana
- Open data Regione Toscana
- SISBON Regione Toscana

Obiettivi e sintesi dei risultati

La perimetrazione consente di individuare gli immobili e le aree ubicate nel territorio intercomunale soggette a vincoli di tutela su cui gli obiettivi del PSi devono essere sono conformi e coerenti con la disciplina sovraordinata; secondo quanto disposto all'art. 4, comma 3 della Disciplina del Piano, Il PSi deve infatti fare riferimento agli indirizzi per le politiche, applicare le direttive e rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT/PPR.

In relazione ai siti interessati da procedimento di verifica, in particolare, vige il divieto di realizzare, fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, interventi edilizi, salvo quanto previsto dall'articolo 13 bis della LR 25/98; è altresì obbligo eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. In questo caso l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.



Vincolo idrogeologico

Aree vincolate ai sensi del RD 3267/1923

Immobile ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a) e dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004

XX-YYYY Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136 - Agg. DCR 46/2019)

14-1973c Zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore sita nel territorio del comune di Asciano
245-1977 Zone verdi collinari adiacenti al centro storico di Asciano
308-1976 Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme

Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs 42/2004

Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)

Fascia di 150 m dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)

Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - Agg. DCR 93/2018)

SIXX Zone di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. m)

SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località Selvapiana
SI05 Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in località Montagna di Modanella
SI06 Zona comprendente il complesso termale e culturale di età etrusco-romana in località Campo Muri
SI20 Zona comprendente la necropoli etrusca di Poggio Pinci

XX Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a, b

01 Resti di uno o più edifici di epoca romana imperiale, area con resti di insediamento ellenistico romano
02 Necropoli etrusca di Poggio Pinci

XX Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Siti interessati da procedimenti di bonifica

Individuazione sito

3.7 QC.f Mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane

Metodologia

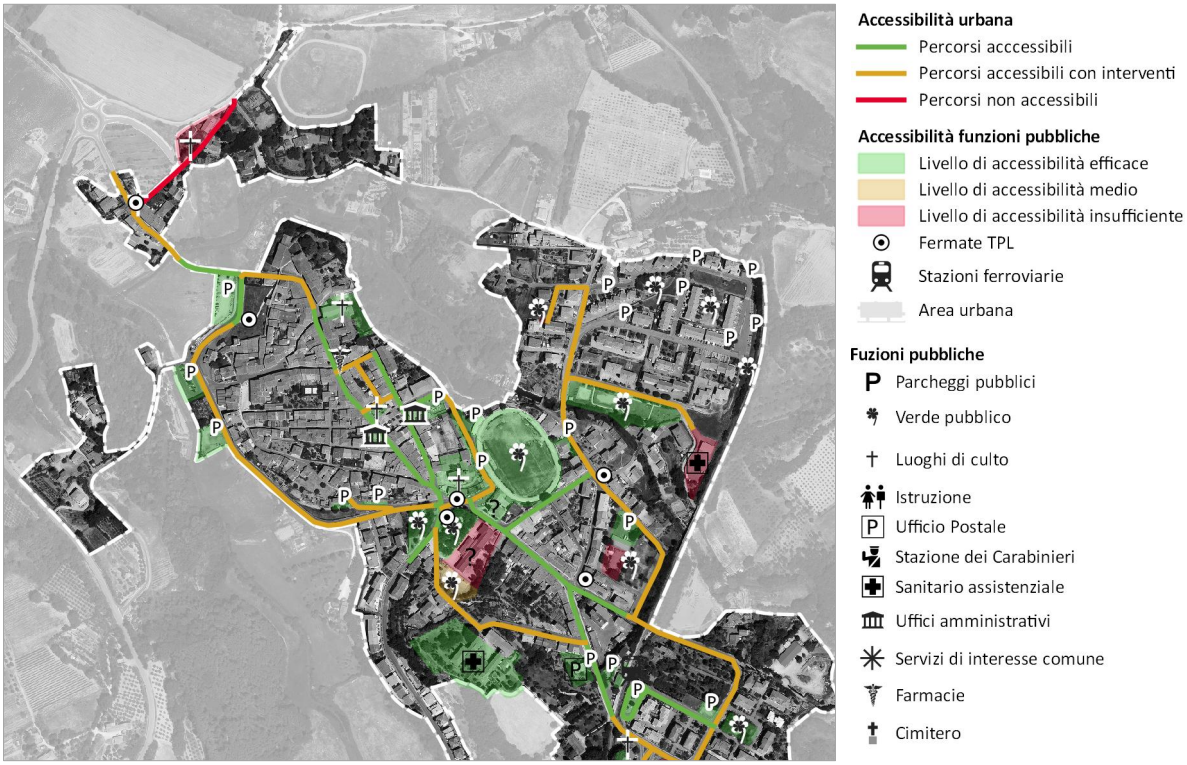
Per la definizione dell'elaborato sono stati utilizzati i puntuali riferiti alle funzioni pubbliche individuate nel precedente dossier "Individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti" e gli areali dei servizi di interesse collettivo inseriti come standard urbanistico negli strumenti urbanistici comunali. Il grado di accessibilità della viabilità è stato assegnato in base alla presenza o meno di pavimentazione asfaltata, aree pedonali e parcheggi nelle immediate vicinanze. La combinazione di questi tre elementi definisce un ottimo grado di accessibilità, la presenza di sola pavimentazione asfaltata e parcheggi un grado medio, mentre la loro totale assenza un pessimo grado di accessibilità. Per quanto riguarda le funzioni, oltre alla stessa analisi effettuata per la viabilità, è stato aggiunto un fattore di giudizio legato alla fruibilità degli spazi, ovvero al grado di manutenzione e alla presenza o meno di determinati servizi in base alla funzione svolta dall'area.

Fonti di riferimento

- Strumenti urbanistici vigenti
- Geoscopio Regione Toscana (Iternet)

Obiettivi e sintesi dei risultati

L'elaborato individua nel dettaglio i tratti di viabilità che necessitano di interventi di adeguamento, in molti casi riferiti all'introduzione di aree pedonali. Nel caso in cui una viabilità con un buon grado di accessibilità conduca ad aree con pessimo grado di accessibilità questo si lega principalmente alla fruibilità dell'area che presenta uno stato di manutenzione non adeguato e, in alcuni casi, anche in abbandono.



4. LO STATUTO DEL TERRITORIO

Come riportato all'art. 6 della LR 65/2014 lo **Statuto del Territorio** "*costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione*".

Lo Statuto del Territorio, quale elemento fondativo e costitutivo per il governo del territorio, comprende:

- *il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;*
- *l'individuazione dei sottosistemi territoriali;*
- *il perimetro del territorio urbanizzato;*
- *il perimetro dei centri storici;*
- *la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Siena e del PIT/PPR;*
- *le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;*
- *i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;*
- *le regole in materia di prevenzione dal rischio geologico, idraulico e sismico.*

Facendo riferimento al PIT/PPR lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito 14 "*Colline di Siena*".
Lo Statuto del Territorio individua, inoltre, i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio intercomunale in coerenza con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti; detti ambiti costituiscono riferimenti per l'individuazione delle UTOE, per le relative strategie e, in particolare, per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

4.1. Il Patrimonio Territoriale

Secondo quanto indicato all'art. 3 della LR 65/2014, il **Patrimonio territoriale** rappresenta **"***l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità"*.

Gli elementi persistenti che rappresentano le strutture fondanti del territorio intercomunale sono riportati nell'elaborato ***PT.a*** *Patrimonio Territoriale*. Per ogni struttura l'analisi di dettaglio condotta a supporto del Quadro Conoscitivo ha permesso di individuare le sue componenti, di seguito indicate:

- **per la struttura idro-geomorfologica**:
  - *Geositi delle Biancane di Leonina, Calanchi di Monte oliveto Maggiore e Chiusure, di monte Oliveto maggiore e Asciano, i travertini di Asciano, le Miniere di Monte Martino, La Montagnola di travertino e mofeta delle Terme di S. Giovanni;*
  - *Sorgenti di Serre di Rapolano, sorgente del cimitero, acqua Montalceto, Bagni Freddi, Poggio Pinci, S. Giovanni;*
  - *Reticolo idrografico (DCRT Agg. 07/2020);*
  - *Ingressi di cavità ipogee, doline ed inghiottitoi;*
  - *Ingresso della grotta "Buca di selvapiana".*

- **per la struttura ecosistemica:**
  - *Aree ad elevato grado di naturalità: il patrimonio naturalistico-ambientale d'ambito*
  - *Aree agroforestali ad elevato grado di naturalità*
- **per la struttura insediativa:**
  - *Centri e nuclei storici;*
  - *Sedimi presenti al Catasto Generale della Toscana (1823);*
  - *Sedimi presenti al Catasto all'Impianto (1930);*
  - *Percorsi fondativi;*
  - *Itinerario della Transumanza;*
  - *Via Lauretana;*
  - *Via Francigena;*
  - *Cammino d'Etruria;*
  - *Zone di interesse archeologico*
  - *Edifici specialistici.*
- **per la struttura agro-forestale:**
  - *Processi produttivi di qualità;*
  - *Ambiti e produttori delle produzioni agroalimentari di qualità;*
  - *Aree vocate alla coltivazione di prodotti agroalimentari tradizionali (PAT) e relativi siti di produzione.*

Nel Patrimonio Territoriale sono compresi anche i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT/PPR, costituenti il Patrimonio Culturale del territorio di Asciano e Rapolano Terme; esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e ne rafforzano il profilo identitario.

4.2. Le Invarianti Strutturali

Secondo quanto indicato all'art. 5 della LR 65/2014 per **Invarianti Strutturali** si intendono *"i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale".*

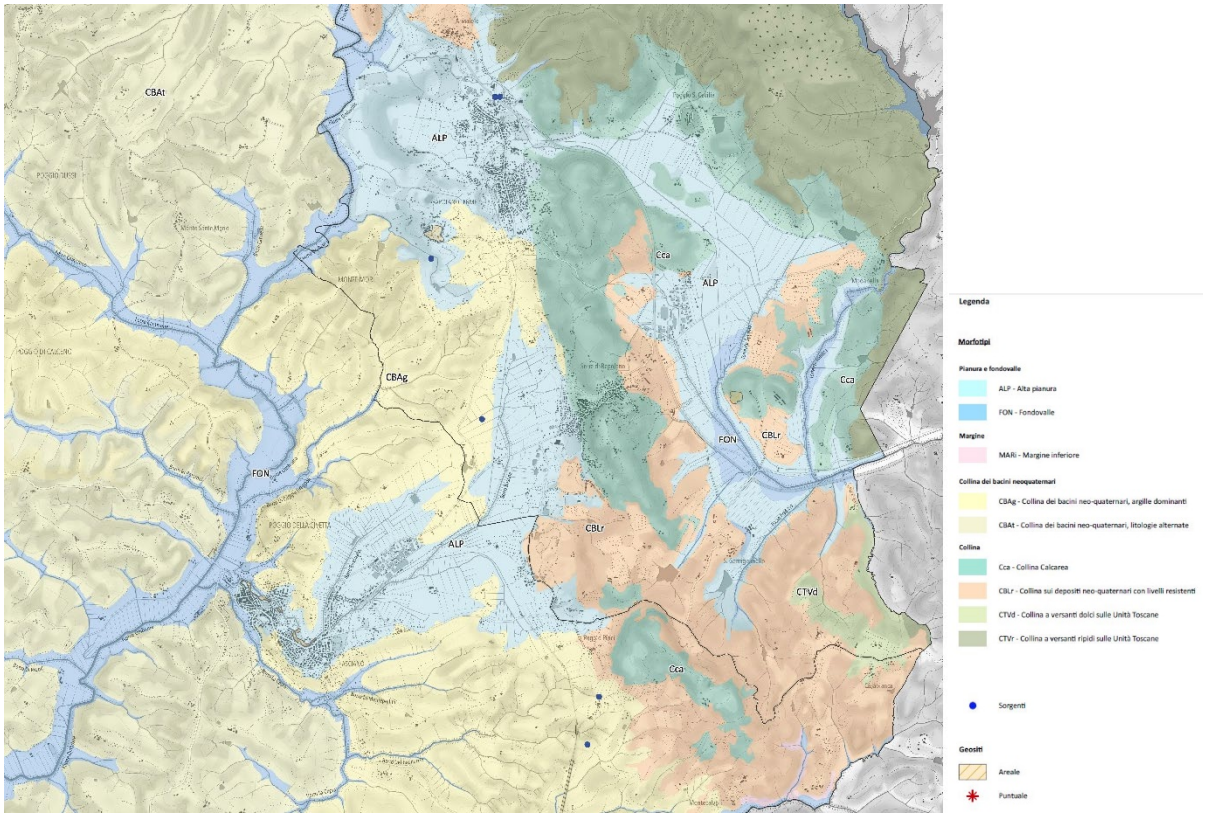
L'individuazione delle Invarianti Strutturali non costituisce vincolo di non modificabilità; la stessa rappresenta il riferimento essenziale per definire le condizioni di trasformabilità.

Recependo gli indirizzi e i contenuti del PIT/PPR, l'individuazione delle Invarianti Strutturali è stata effettuata declinandone le tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche alla scala di maggior dettaglio propria del livello intercomunale. In sede di Quadro Conoscitivo le aree e gli elementi individuati dal PIT/PPR sono stati riperimetrati e approfonditi sulla base dello stato di fatto dei luoghi e degli elementi predominanti riscontrabili nei territori comunali di Asciano e Rapolano Terme.

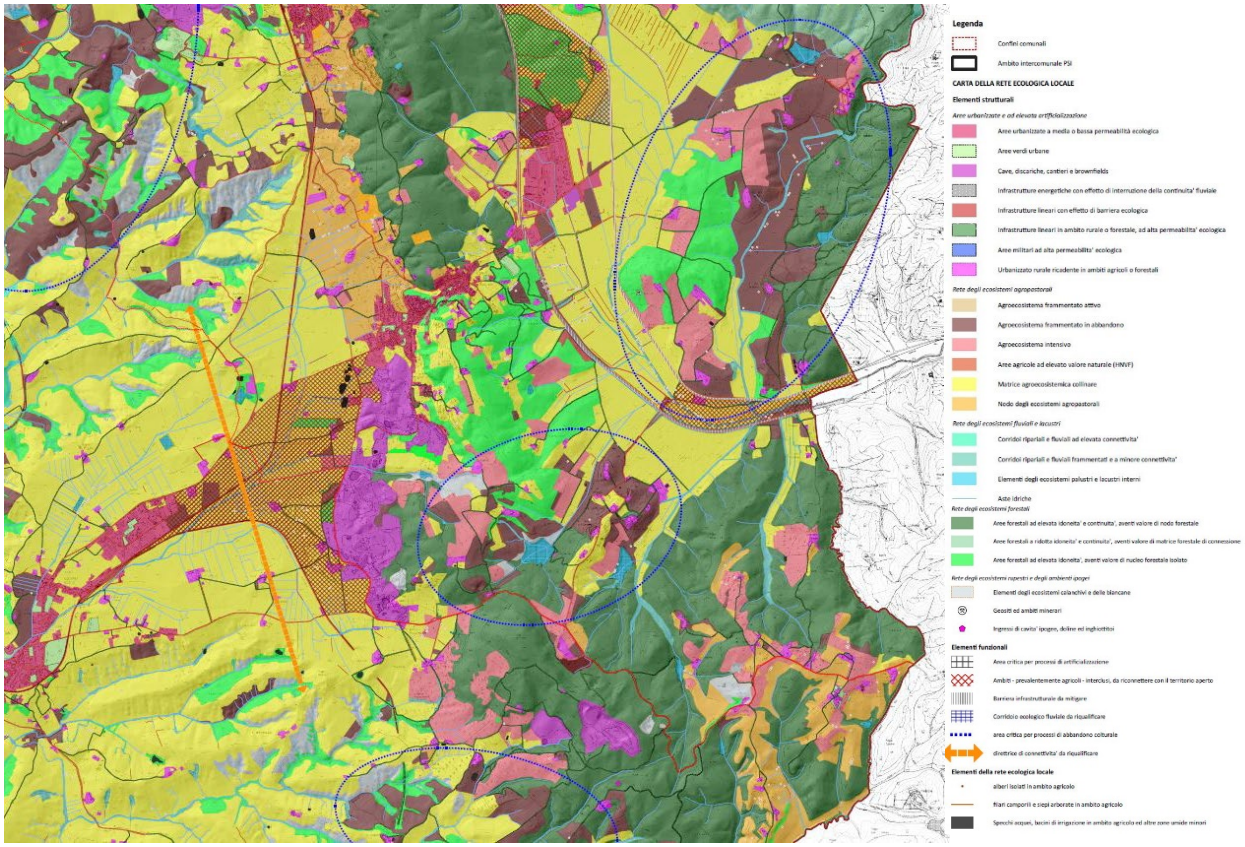
Perimetrazioni ed elementi predominanti sono quindi diventati parte statutaria del PSI definendo essi stessi, all'interno delle Crete Senesi, le Invarianti Strutturali del territorio di Asciano e Rapolano Terme. Le Invarianti Strutturali sono rappresentate nei quattro elaborati di seguito indicati:

PT.b - Le invarianti strutturali:

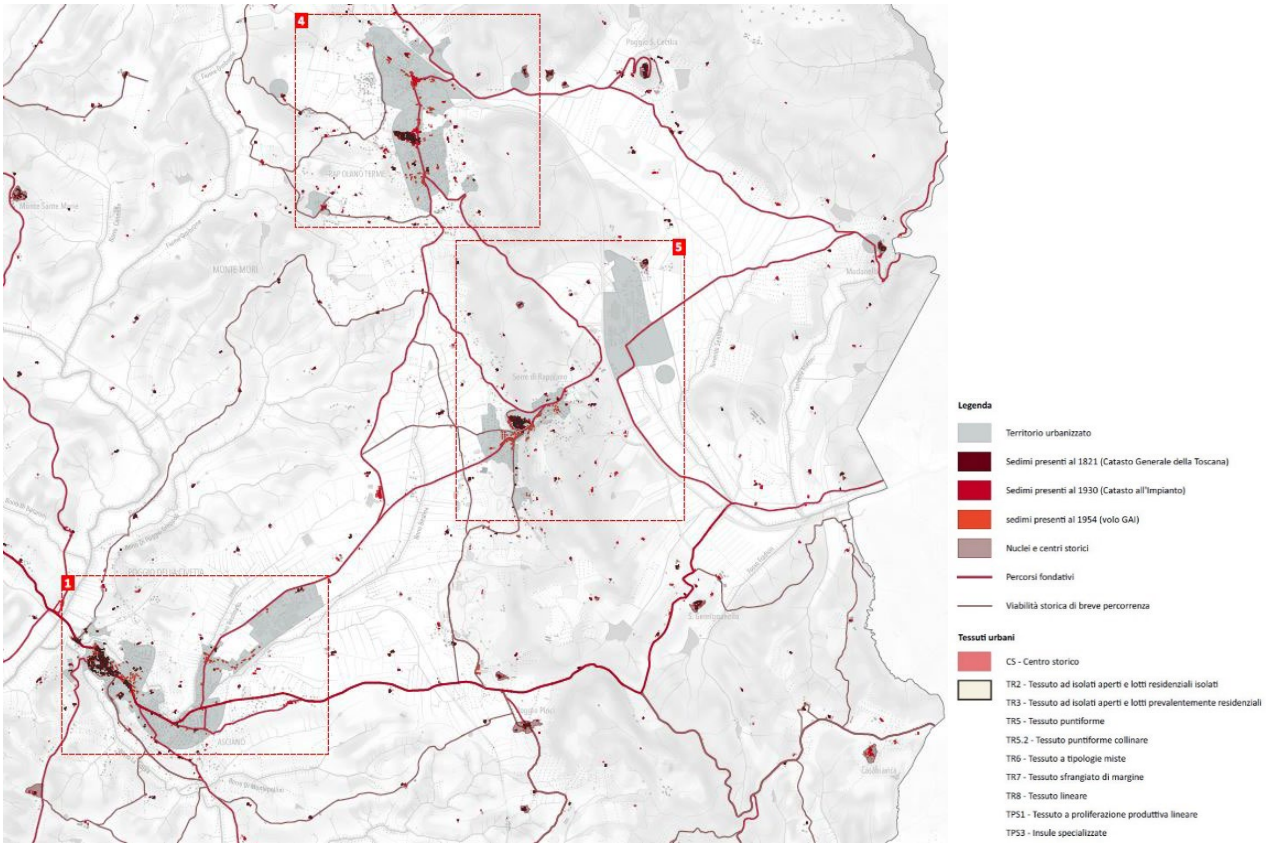
Tav. PT.b1 – Invariante I - Caratteri idro-geomorfologici
Tav. PT.b2 – Invariante II - Rete ecologica locale
Tav. PT.b3 – Invariante III - Carattere policentrico insediativo
Tav.PT.b4 – Invariante IV - Morfotipi rurali locali



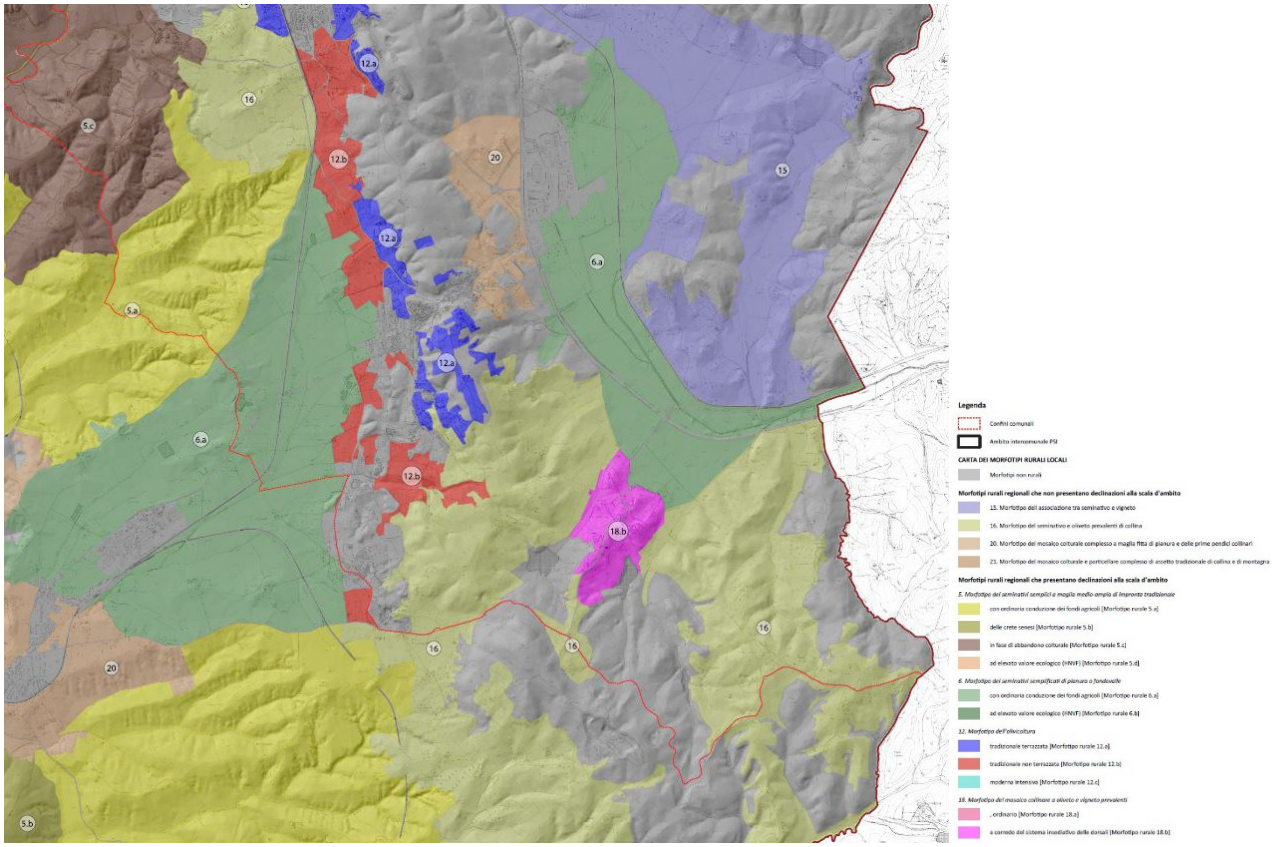
*Tav. **PT.b**1 – Invariante I - Caratteri idro-geomorfologici (fuori scala)*



*Tav. **PT.b2** – Invariante II – Rete ecologica locale (fuori scala)*



*Tav. **PT.b3** – Invariante III - Carattere policentrico insediativo (fuori scala)*



Tav. PT.b4 *– Invariante IV – Morfotipi rurali locali (fuori scala)*

4.3. Articolazione del territorio comunale

4.3.1. Individuazione del Territorio Urbanizzato

La perimetrazione del territorio urbanizzato, effettuata in conformità a quanto riportato nell'art. 4 della LR 65/2014, include "*i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria*".

In virtù di quanto indicato al comma 5 del medesimo articolo "*non costituiscono territorio urbanizzato:*

a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza".

Seguendo gli indirizzi normativi della LR 65/2014, l'individuazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio intercomunale è stata effettuata tenendo conto sia dello stato attuale dei suoli (identificato attraverso Ortofoto 2019 e CTR aggiornate) sia delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

La perimetrazione di tali aree è stata quindi condotta approfondendo:

- ✓ *l'Invariante III – Morfotipi insediativi (riferiti al tessuto urbano)*
- ✓ *l'Invariante IV – Morfotipi rurali (riferita al tessuto agricolo).*

Tale analisi ha permesso di definire l'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, determinato dallo sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

Una volta definito il limite del Territorio Urbanizzato (TU) si è proceduto ad analizzare le aree ubicate ai margini del perimetro che, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di un intervento di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale in modo da conseguire la riconversione e il miglioramento del margine urbano. Sono state inoltre considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato (quindi in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

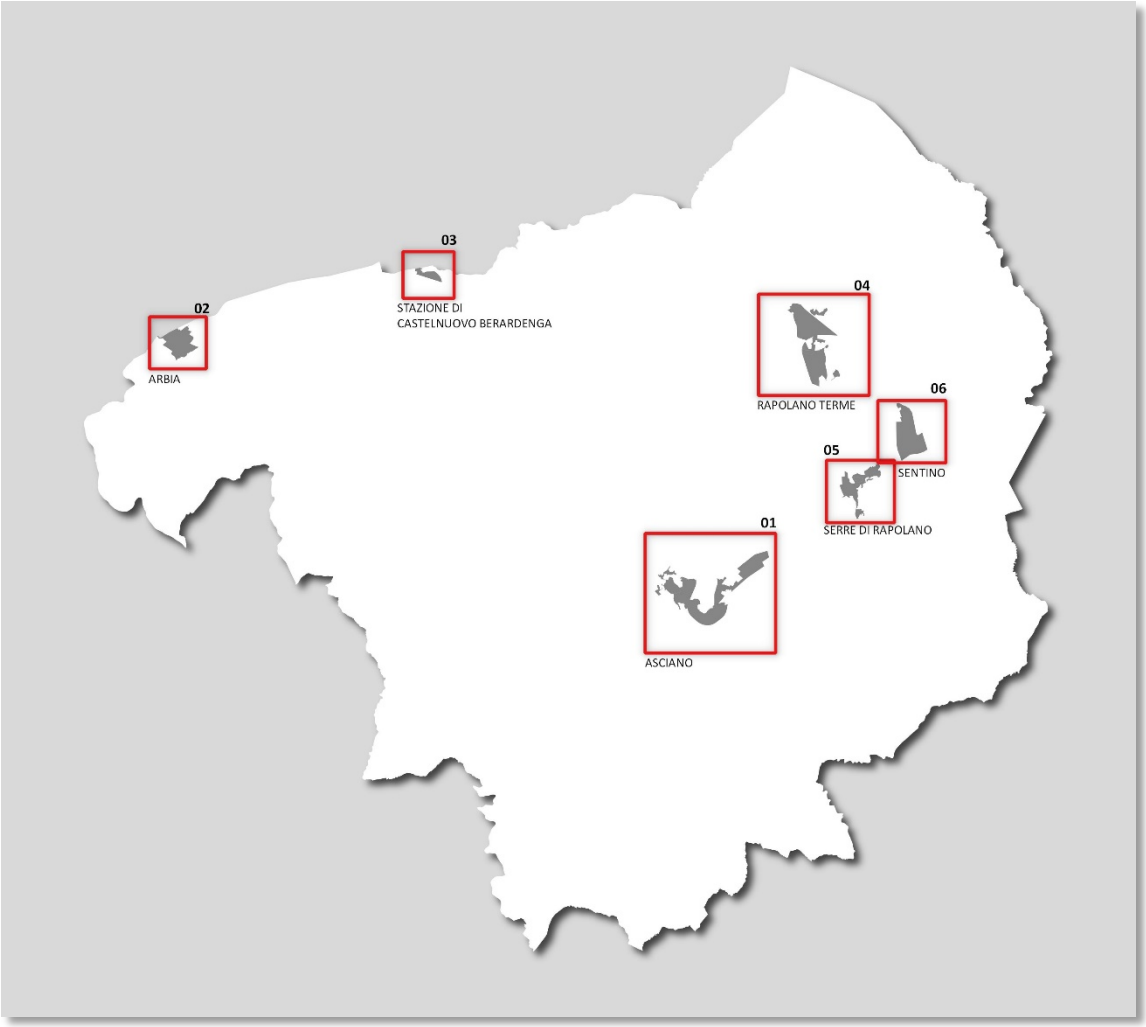
Il perimetro del Territorio Urbanizzato così individuato è un perimetro che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano e che prevede, al contempo, l'inclusione di limitate aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, finalizzati a perseguire la qualità dell'abitare intesa come qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato, rappresentato nella tavola ***PT.c*** – *Articolazione del territorio intercomunale* è stato approfondito nel dossier ***PD.1*** - *Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*.

Nella tabella che segue sono riportate le località per le quali è stato riconosciuto territorio urbanizzato individuati all'interno dei comuni di Asciano e di Rapolano Terme, perimetrati ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014;

il numero indicato è lo stesso che li contraddistingue nel dossier ***PD.1*** – *Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:*

Id	*Toponimo*
01	**Asciano**
02	**Arbia**
03	**Stazione Castelnuovo Berardenga**
04	**Rapolano Terme**
05	**Serre di Rapolano**
06	**Sentino**



Perimetro del Territorio Urbanizzato
individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 ad Asciano e Serre di Rapolano

*Estratto tavola **PT.c** – Articolazione del territorio intercomunale (scala 1:25.000)*

Asciano

Rapolano Terme

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Sulla base di quanto contenuto nel documento "*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*" - allegato al PIT/PPR - il tessuto insediativo interno al perimetro del Territorio Urbanizzato è stato esaminato facendo riferimento alla morfologia dell'insediamento, alla dotazione dei servizi presenti, alla qualità dell'edificato ed alla localizzazione.

Il "tessuto urbano" individua una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze; ogni tessuto si distingue per formazione storica, per sistemi insediativi (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie) e funzione principale (residenziale, produttiva commerciale, specialistica, mista).

Nello specifico, lo studio dei tessuti della città contemporanea indaga la natura morfologica, tipologica, infrastrutturale e funzionale dei tessuti che formano la città e che si sono formati a partire dagli anni '50 fino ad oggi.

L'obiettivo del lavoro è stato duplice: da un lato indagare e «comprendere i diversi materiali da cui è formata la città contemporanea tentando di cogliere le "ricorrenze" con cui si è venuta formando e attualmente funziona» (fonte PIT/PPR), dall'altro riconoscere nel territorio urbanizzato le parti che necessitano di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana (interventi di qualificazione, adeguamento/ammodernamento e riuso del patrimonio edilizio esistente), al fine del raggiungimento di un adeguato livello di prestazioni del sistema insediativo in termini di qualità degli assetti fisico spaziali e funzionali, dotazioni e servizi dell'ambiente.

Il sistema insediativo, come articolato nel dossier ***PD.1*** - *Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, è stato classificato in:

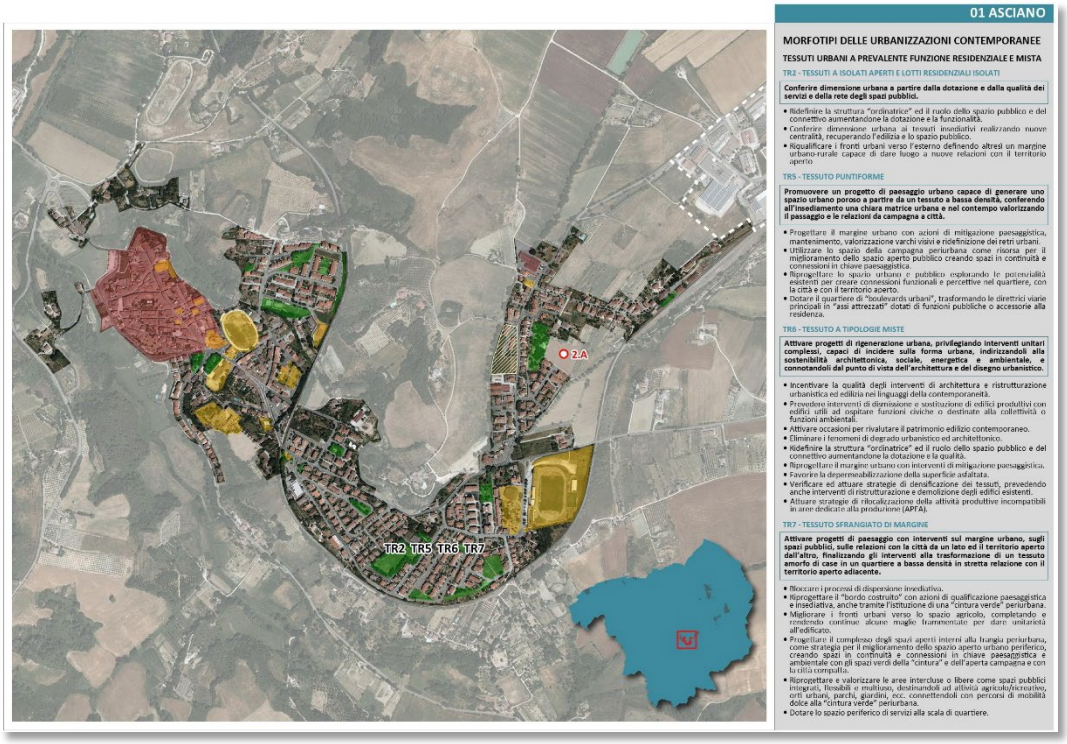
- *tessuti storici*
- *tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista*
- *tessuti della città produttiva e specialistica.*

All'interno di ogni tessuto insediativo sono stati individuati i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di seguito riportati.

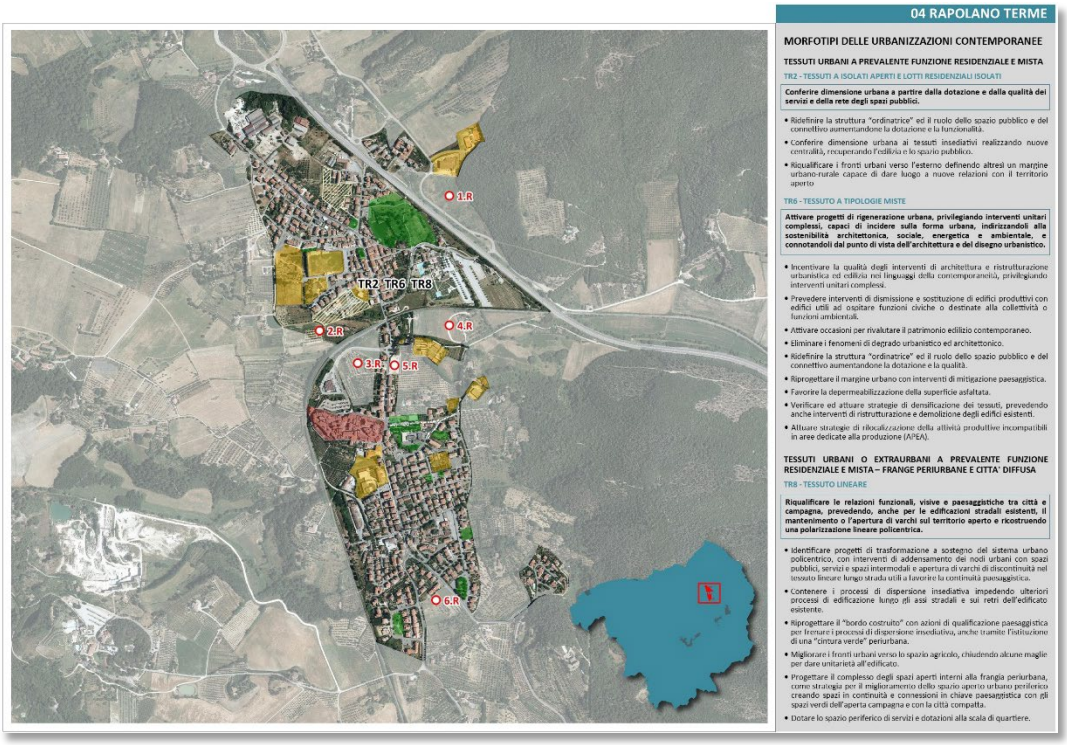
Id	*Toponimo*	*Morfotipo*
01	**Asciano**	**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**
		TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
		TR5 Tessuto puntiforme
		TR6 Tessuto a tipologie miste
		TR7 Tessuto sfrangiato di margine
		TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA
		TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
02	**Arbia**	**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**
		TR3 Tessuto ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali
		TR5 Tessuto puntiforme
		TR6 Tessuto a tipologie miste
03	**Stazione Castelnuovo Berardenga**	**TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa**
		TR8 Tessuto lineare
		TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA
		TPS3 Insule specializzate
04	**Rapolano Terme**	**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**
		TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
		TR6 Tessuto a tipologie miste
		TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane e città diffusa
		TR8 Tessuto lineare
05	**Serre di Rapolano**	**TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA**
		TR5.2 Tessuto puntiforme collinare
		TR7 Tessuto sfrangiato di margine
06	**Sentino**	**TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**
		TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Perimetro del Territorio Urbanizzato
individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 ad Asciano e Serre di Rapolano

*Estratto dossier **PD.1** - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*



Asciano



Rapolano Terme

4.3.2. Individuazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza

Il PSI individua, ai sensi dell'art.92 comma 3 lettera c della LR 65/2014, i centri e nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza presenti in territorio rurale così come definiti all'art. 64 e 66 della medesima Legge Regionale.

Il PSI demanda al PO di definire, attraverso specifica schedatura, gli interventi attuabili sugli edifici e sui relativi ambiti di pertinenza.

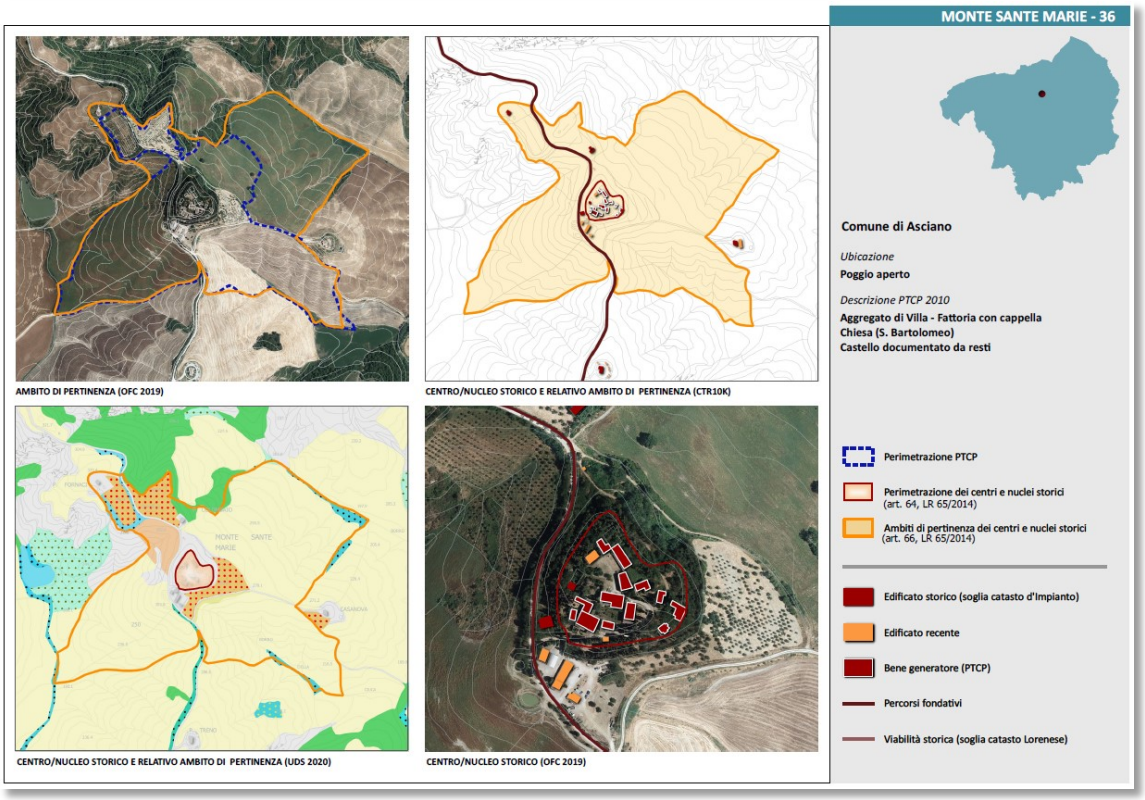
L'individuazione dei centri e nuclei storici e delle relative pertinenze è stata redatta a partire da una ricognizione degli aggregati e dei beni storico architettonici individuati dal PTCP di Siena (beni generatori) per i due comuni oggetto di PSI.

Il nucleo storico è stato perimetrato studiando la relazioni tra gli edificati dal punto di vista storico (periodo di edificazione) e pertinenziale (piazze, spiazzi, giardini e colture direttamente collegate all'edificato).

Come riferimento cartografico per il tratto di identificazione del limite - relativamente a recinzioni, muri divisori, viabilità, limiti di bosco e coltura - è stata impiegata la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000; in assenza del segno della CTR è stato fatto riferimento all'OFC 2019.

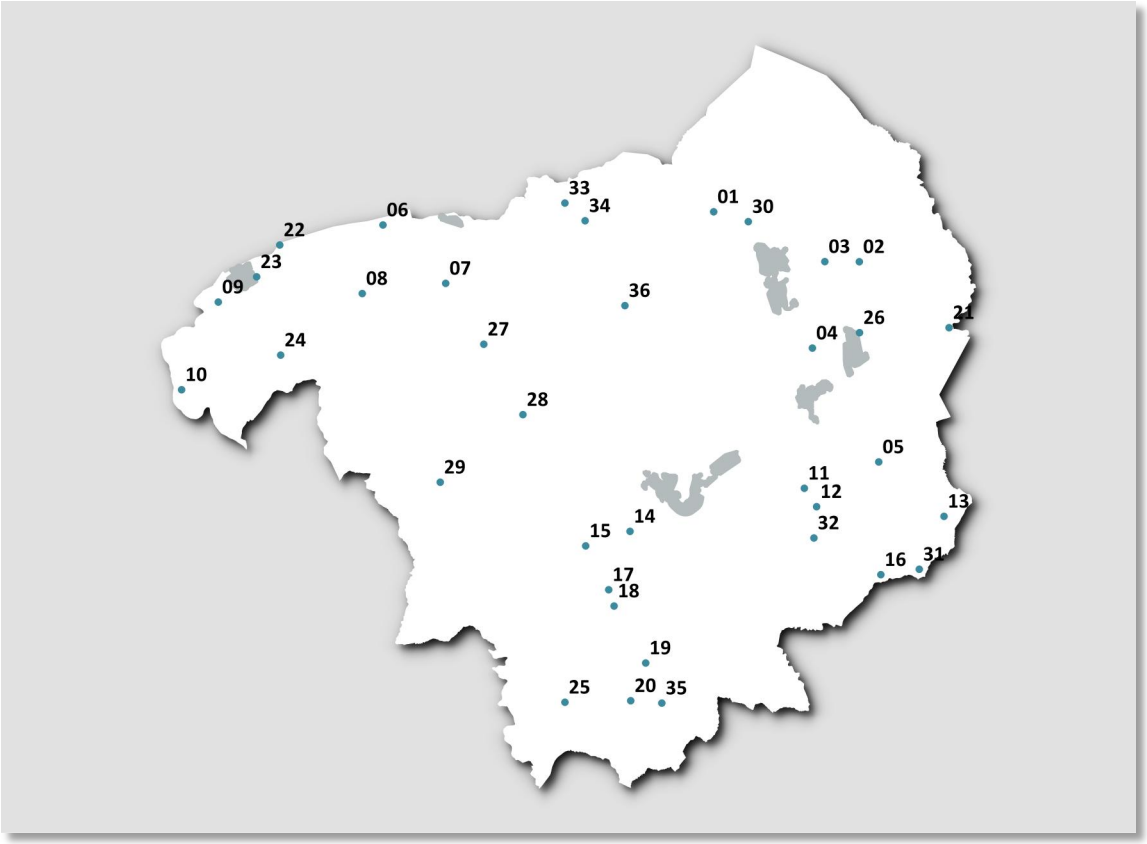
Fonti di riferimento:

- Aggregati e BSA del PTCP Siena
- OFC 2019
- CTR RT 10k
- Uso del suolo comunale al 2020
- Castore
- Catasto di impianto



Nella tabella che segue sono riportati i centri ed i nuclei storici individuati nel territorio del PSI; il numero indicato è lo stesso che li contraddistingue nel dossier ***PD.3*** - *Centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza.*

Id	*Toponimo*	*Id*	*Toponimo*
01	Laticastelli	**19**	Podere Poggio alle Monache
02	Poggio Santa Cecilia	**20**	Monte Oliveto maggiore
03	Buoninsegna	**21**	Modanella
04	Sarri	**22**	Casa al vento
05	San Gemignanello	**23**	Monselvoli
06	Podere Cortine	**24**	Medane
07	Mucigliani	**25**	Bollano
08	Leonina	**26**	Ficaiole
09	Camposodo	**27**	Vescona
10	Fattoria Salteano	**28**	Pievina
11	Oliviera	**29**	La Campana
12	Poggio Pinci	**30**	Armaiolo
13	Casabianca	**31**	Castelnuovo Grilli
14	Palazzo Monaci	**32**	Montalceto
15	Fattoria Montemori	**33**	Torre a Castello
16	Montecalvoli	**34**	Montebaroni
18	Il Palazzaccio	**35**	Chiusure
19	Podere Poggio alle Monache	**36**	Monte Sante Marie



5. LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

La **Strategia dello Sviluppo Sostenibile**, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'art. 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della LR 65/2014, persegue l'assetto del territorio fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche; l'analisi degli effetti attesi attraverso tali trasformazioni è oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS.

La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile, riferita all'intero territorio intercomunale, è costituita dai seguenti elaborati di Progetto di Piano:

NORME

PN - Disciplina di Piano

DOSSIER

PD.2 - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado
PD.4 - Principali strategie urbane + aree degradate

TAVOLE

PT.d - Sistema della mobilità
PT.e - Sistema insediativo
PT.f - Sistema ambientale
PT.g – UTOE
PT.h - Strategie intercomunali

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle direttive, di orientamento generale e specifico, che il PSI detta per la definizione, la traduzione e la declinazione delle strategie e degli obiettivi generali di governo del territorio.

Tali disposizioni dovranno essere recepite e sviluppate dal PO e dagli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive del PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio n. 14 "Colline di Siena".

5.1. Le strategie intercomunali

Il PSI definisce gli obiettivi e le linee strategiche d'intervento sulla base:

- dei principi generali e delle scelte condivise dai piani strutturali vigenti, che si intendono confermare e rafforzare mediante l'assunzione di una prospettiva di area vasta;
- degli obiettivi formulati dai piani territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale;
- dei temi prioritari per la pianificazione intercomunale, che si assumono come riferimento per definire l'agenda delle iniziative.

In particolare, il PSI mira a fornire un elemento di coesione territoriale, rafforzando l'appeal e la competitività del territorio di riferimento nell'ambito di uno scenario strategico di area vasta.

A tal proposito, il PSI organizza le **Strategie dello Sviluppo Sostenibile** in:

a) **linee strategiche, ovvero i temi dello sviluppo territoriale**;

b) **obiettivi e azioni intercomunali;**

c) **obiettivi e azioni locali specifiche per ciascuna UTOE**.

Il PSi di Asciano e Rapolano Terme individua le seguenti **linee strategiche** e specifica per ognuna di esse gli **obiettivi e le azioni intercomunali** riportati nelle pagine che seguono.

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

5. CULTURA E TURISMO - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E CULTURALE

Obiettivi ed azioni potranno essere integrati, perfezionati ed aggiornati nella successiva fase di redazione dei PO, alla luce delle direttive del futuro Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
1.1 - RIPOPOLAMENTO E RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI MINORI	- Creazione di un **"habitat urbano"** vitale ed a misura d'uomo; - nuova offerta di **edilizia pubblica e sociale**, e qualificazione di quella esistente; - innescare nuovi processi naturali di **ritorno alla vita di paese**, con particolare riferimento alle giovani coppie ed alle famiglie; - cogliere tutte le **opportunità** a partire dalle nuove tendenze dell'abitare e del lavorare in luoghi dotati di valori storici e architettonici, diversi dalle concentrazioni metropolitane; - sviluppare e incentivare nuovi modelli abitativi, quali il **cohousing**, rivolti anche a persone anziane; - ricollocare nella contemporaneità l'abitare e il vivere nei centri storici, anche attraverso la dotazione di reti dati a **banda larga, Wi-Fi** pubblico e altre dotazioni infrastrutturali necessarie al moderno vivere; - riconoscere la **frazioni** tutelandone l'identità storica, morfologica e sociale; - perseguire la "**mixité funzionale e sociale**" dando vita ad una città complessa, ma non complicata, che sia caratterizzata da una rete di legami nuovi e trasversali garantendo standard di qualità abitativa.
1.2 - RIGENERAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE	- Recupero delle **aree compromesse e degradate** e dei **contenitori dismessi**; - recupero e riqualificazione di ambiti caratterizzati da condizioni di **degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico**, come definito dall'art. 123 della LR 65/2014; - **riordino** ambientale, funzionale e compositivo del contesto urbano, mantenendo i valori storico/formativi delle diverse parti e garantendo la coerenza degli interventi - **efficientamento energetico** del patrimonio pubblico e privato; - riqualificazione di edifici e complessi storici di valore **culturale e storico-architettonico** in grado di divenire un'importante opportunità per il territorio.
1.3 - MIGLIORAMENTO DEI **SERVIZI** E DEGLI **SPAZI PUBBLICI**	- Manutenzione e cura degli **spazi pubblici e** dei **beni comuni** come strumento di rafforzamento della cittadinanza attiva; - modernizzazione e miglioramento dell'offerta dei **servizi socio-sanitari**, per l'accoglienza, la cura degli anziani, la telemedicina, il supporto infermieristico domiciliare, il tracciamento delle cronicità e altri tipi di bisogni secondo i nuovi indirizzi post pandemici; - consolidamento dell'offerta dell'accoglienza e la **cura degli anziani**, attraverso un nuovo sistema di residenza socio-sanitaria assistita e servizi collaterali; - implementazione delle **attrezzature sportive e ricreative** esistenti; - qualificazione dei **servizi scolastici** e dei servizi dedicati all'associazionismo, anche con una condivisa politica intercomunale; - definizione e affermazione di uno spazio pubblico che sia identificabile e riconoscibile per le caratteristiche di centralità e ruolo nei confronti della città. - utilizzazione di spazi pubblici riqualificati anche al fine dell'attivazione di **attività commerciali di servizio**.
1.4 - DEFINIZIONE DEL **PERIMETRO** DEL TERRITORIO URBANIZZATO	- Individuazione e ridefinizione del margine città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'abitato

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
2.1 - RAFFORZARE E RIQUALIFICARE IL **SISTEMA PRODUTTIVO ESISTENTE**	- **Delocalizzazione** di talune aree di attività e di **potenziamento** di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture e di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali esistenti; - potenziamento della **zona industriale del Sentino** come area produttiva centrale dell'ambito intercomunale anche con misure per l'attrattività di nuovi insediamenti e di attività di ricerca.
2.2 - RAFFORZARE LA **COMPETITIVITÀ TERRITORIALE** E ATTRARRE **NUOVI INVESTIMENTI**	- **Potenziare** le attuali produzioni industriali, commerciali ed i servizi logistici presenti sul territorio, definendo nuove opportunità economiche e razionalizzando gli spazi e le strutture già presenti, approntando nuove misure per l'attrazione degli investimenti. - **valorizzare le attività estrattive**; - innalzamento progressivo della **qualità degli insediamenti** esistenti e rigenerazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate, per rispondere alla riorganizzazione del settore industriale e dei servizi alla produzione e distribuzione delle merci, e offrire opportunità per il nuovo lavoro; - adoperare soluzioni progettuali volte al miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree produttive, in linea con i principi dettati dalla regione Toscana in tema di **APEA** – Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
3.1 - INTRODURRE **NUOVE VISIONI CONTEMPORANEE** DEL TERRITORIO RURALE ATTRAVERSO L'INNOVAZIONE MULTILEVEL	- Tutelare e valorizzare il paesaggio, attraendo gli investimenti necessari, e promuovendo **trasformazioni** e innovazioni anche con nuove volumetrie e pluralità di destinazioni e funzioni, nella compatibilità con le caratteristiche del territorio rurale e nella coerenza con gli strumenti sovraordinati; - definire misure ed azioni specificamente finalizzate alla attrazione di investimenti a partire dal recupero del patrimonio edilizio rurale e dei borghi. - promozione delle comunità energetiche, del risparmio energetico e della **produzione di energia** da fonti rinnovabili, pur nel rispetto della compatibilità ambientale e paesaggistica; - ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso **nuove opportunità e servizi di fruizione** (Ciclovia delle Crete Senesi, sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività); - sviluppo di **attività connesse e integrative** compatibili con l'ambiente ed il paesaggio; - incentivare la produzione agricola di **materie per la bioedilizia**, anche in quelle aree in fase di abbandono e/o con problematiche idrauliche, al fine di definire nuovi orizzonti economici e di sviluppo territoriale;

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
	- promuovere la **qualità dell'offerta territoriale** (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico) considerando il territorio aperto come luogo vissuto dagli abitanti e fruito da turisti e visitatori; - promuovere, lungo direttrici infrastrutturali selezionate e secondo le modalità e le condizioni che il PO potrà prevedere, la realizzazione, in edifici del territorio aperto, di attività di somministrazione alimenti e bevande.
3.2 - VALORIZZAZIONE DELL'**AGRICOLTURA**	- Sostenere e facilitare le attività agricole con l'obiettivo primario di mantenere e potenziare un'**agricoltura economicamente vitale**, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità; - valorizzare il ruolo **dell'agricoltura come presidio del territorio aperto**, nella manutenzione e salvaguardia attiva del territorio; - favorire ed incentivare il **recupero del patrimonio edilizio rurale**, prevedendo interventi in grado di coniugare la salvaguardia delle caratteristiche morfotipologiche dell'edificato e le esigenze aziendali, anche di tipo strutturale sull'edificato, connesse alle nuove tecniche e tipologie di conduzione agricola (stoccaggio materiali, mezzi, impianti di trasformazione e lavorazione, ecc.); - mantenimento delle forme di produzione agricola per **autoconsumo**, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di parti del territorio, per conservazione del paesaggio tradizionale, per il sostegno delle famiglie residenti e per l'integrazione sociale ed intergenerazionale; - valorizzazione del tartufo delle Crete Senesi, e creazione del **Parco del Tartufo**
3.3 – **AMBIENTE**, ECOLOGIA E BIODIVERSITÀ	- Tutela dell'ecosistema e dell'habitat che costituisce anche **Sito di Interesse Regionale (SIR)**; - conservazione e tutela dei **paesaggi calanchivi e delle biancane**; - gestione forestale sostenibile delle **aree boscate**; - definizione di una **rete ecologica** di connessione tra ambiti rurali, ambiti periurbani e ambiti del verde urbano;
3.4 - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL **PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE**	- Favorire il recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, non più utilizzato a fini agricoli e in **stato di abbandono**, attraverso l'incentivazione delle iniziative finalizzate al suo riutilizzo e/o al mutamento di destinazione d'uso, individuando forme compatibili con la vocazione agricola del territorio circostante e con le caratteristiche dell'edificio.
3.5 - GOVERNO DELLE DIVERSE FORME DI **RISCHIO**	- Promozione di **politiche energetiche e idriche** sostenibili e compatibili con i valori ambientali; - gestione del **rischio idrogeologico**; - gestione del **rischio sismico**; - istituzione di un **Piano di Protezione Civile (PPC)** coordinato/ intercomunale.

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
4.1 - INCREMENTO DEGLI ATTUALI LIVELLI DI **ACCESSIBILITÀ**	- Creazione di una rete intermodale di trasporto, con integrazione tra trasporto su gomma e su ferro, pubblico e privato; - agevolazione degli spostamenti interni - miglioramento dell'accessibilità di livello urbano, riordinando la rete per la viabilità veicolare, aumentandone la sicurezza e creando percorsi pedonali e ciclabili anche protetti; - Valorizzazione integrata di percorsi pedonali e ciclabili ivi compresa la riapertura delle stazioni ferroviarie di Serre e di Monte Sante Marie.
4.2 - VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DELLA SUPERSTRADA **SIENA-BETTOLLE** COME CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DI PORTATA SOVRAREGIONALE ATTORNO E LUNGO IL QUALE RELAZIONARE LE PRINCIPALI ATTIVITÀ ECONOMICHE MANIFATTURIERE, INDUSTRIALI E DEI SERVIZI	- Realizzazione di un nuovo svincolo all'altezza della località **Pian delle Cortine**, da prevedere in direzione Bettolle e in direzione Siena; - in prossimità dello svincolo di Asciano (**San Gimignanello**), realizzazione di una nuova uscita in direzione sud (verso Sinalunga - Bettolle); - ripristino, in forma adeguata alle quattro corsie, di uno svincolo in entrata e in uscita all'altezza della **zona termale**.
4.3 - POTENZIAMENTO DELLA **RETE FERROVIARIA**	- Attribuire all'infrastruttura ferroviaria il ruolo di **asse portante** dell'integrazione tra la mobilità lenta, di fruizione del paesaggio, e la forma più efficace ed ambientalmente sostenibile del trasporto pubblico locale; - **Modernizzazione della linea Siena – Chiusi**, attraverso la sua elettrificazione e raddoppio; - Valorizzazione della linea ferroviaria storica **Asciano – Monte Antico**, attraverso una intensificazione dell'utilizzo ordinario, oppure un suo utilizzo come navetta turistica in ottica intermodale, oppure la sua trasformazione in ciclovia (anche con il sistema "Velorail"), o ferro-ciclovia.
4.4 - RICONOSCIMENTO DELLA STRADA **LAURETANA** QUALE INFRASTRUTTURA DI RELAZIONE E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO DELLE CRETE SENESI	- Potenziamento dell'offerta attraverso la realizzazione di alcuni **snodi** principali; - miglioramento della **percorribilità** e messa in sicurezza stradale. - valorizzazione della strada Lauretana quale elemento centrale e simbolico del "brand" Crete Senesi registrato dalle Amministrazioni - rafforzare il ruolo centrale della strada Lauretana come raccordo della mobilità dolce.
4.5 - REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO INTERCOMUNALE DI FRUIZIONE E **MOBILITÀ DOLCE** DEL PAESAGGIO	- Coordinamento tra i due comuni per la valorizzazione di Asciano e Rapolano Terme come **raccordo** tra diverse aree territoriali (Val di Chiana, Siena, Chianti, Maremma) e come snodo con la direttrice dell'Arno (Circuito della Bonifica), la direttrice tirrenica, la via della transumanza, la via Francigena e la via Lauretana; - creazione della **Ciclovia delle Crete Senesi,** come da convenzione sottoscritta dalla Provincia di Siena, e dai comuni di Rapolano Terme, Asciano e Buonconvento finalizzata alla progettazione, promozione e realizzazione della Ciclovia delle Crete Senesi che sarà ricompresa nella Ciclovia turistica regionale della "Due Mari";

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI

	- creazione di una **rete interconnessa**, protetta e dedicata, di itinerari trekking, ciclabili e ciclopedonali dislocata attraverso luoghi di valore ambientale, paesaggistico, culturale e turistico anche integrata con la rete ferroviaria ed in particolare con le stazioni di Serre e di Monte Sante Marie.
	- creazione di una rete di **servizi** e strutture dedicate, compresi i punti di ristoro, con particolare riguardo ai percorsi connessi e correlati alle vie aventi caratteristiche storico-culturali;
	- creazione di una rete di **ciclostazioni** per favorire l'intermodalità tra bicicletta e altri mezzi di trasporto;
	- valorizzazione e conservazione delle **Strade Bianche**, quale elemento infrastrutturale fondamentale del Territorio, che lega ambiente, paesaggio, agricoltura, mobilità e turismo
	- individuazione della rete di **strade vicinali ad uso pubblico**, così come definite da apposite Delibere del Consiglio Comunale, come rete infrastrutturale da valorizzare, anche in maniera selettiva, ai fini della mobilità. In particolare, per una valorizzazione paesaggistica e della mobilità lenta, vengono individuate le vicinali ad uso pubblico coincidenti con i tracciati delle ciclovie (sia di progetto che esistenti);
	- valorizzare, implementare o mantenere le **direttrici** presenti nel territorio intercomunale ed i progetti in corso, che comprendono:
	  - *Via Lauretana come percorso storico del Territorio;*
	  - *"Ferro-Ciclovie della Val d'Orcia", progetto di paesaggio avviato con Del.GR n. 864 del 13/7/2020, finalizzato al recupero e alla valorizzazione della "mobilità dolce";*
	  - *"Terre di Siena Slow", progetto come da convenzione per la valorizzazione del cicloturismo e del turismo lento;*
	  "Itinerario cicloturistico dei colli e delle crete senesi", come proposto dal Protocollo d'Intesa come da Del.GR n. 300 del 20.03.2021 - attualmente da finalizzare - che riguarda un tratto della Ciclovia turistica regionale dei "Due Mari" limitatamente ai comuni di Siena, Asciano, Buonconvento, Castelnuovo Berardenga, Monteroni d'Arbia, Murlo, Rapolano Terme e Sinalunga. Detto itinerario costituisce un tratto strategico della Ciclovia dei Due Mari in quanto rappresenta un fondamentale snodo di collegamento fra la via Francigena, il sistema integrato della Ciclovia dell'Arno e della bonifica e la Via Lauretana;
	  - *ciclovia lungo l'Ombrone;*
	  - *percorso dell'Eroica;*
	  - *percorso delle Strade Bianche;*
	  - *percorsi del Gal Leader;*
	  - *percorsi del Life Park.*
	  - *Cammino d'Etruria*

5. CULTURA E TURISMO - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E CULTURALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI INTERCOMUNALI
5.1 - SVILUPPO DI UN **PIANO INTEGRATO** DEL TURISMO	- Sviluppare un'offerta di **percorsi turistico/culturali** intercomunali, anche a carattere tematico, quali i siti archeologici, il trekking, percorsi culturali, la ferro-ciclovia delle Crete Senesi - definizione di una **piattaforma turistica** a scala sovracomunale.
5.2 - DIVERSIFICAZIONE DELL'**OFFERTA TURISTICA**	- Valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, al termalismo, ai beni storici-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della **convegnistica**; - identificazione di ambiti e/o settori territoriali, sostenuti da itinerari e percorsi, in grado di offrire esperienze, culturalmente complesse, relative ad aspetti storici, insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali.
5.3 - POTENZIAMENTO DELL'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE DEL **BRAND "CRETE SENESI"**	- Valorizzazione delle eccellenze del patrimonio storico architettonico e culturale, motore di sviluppo anche economico legato a rinnovate funzioni e vocazioni, nonché elemento di delineazione delle identità locali.

5.2. I sistemi funzionali

Con i **sistemi funzionali** il PSI stabilisce il ruolo e le prestazioni di ogni singola parte di città, o di territorio, ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento e all'incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni.

Pensare il territorio per sistemi vuol dire immaginare ogni parte come abitata da differenti funzioni, in grado di accettare ed assorbire determinati livelli di flessibilità e di trasformazione, secondo composizioni mutevoli nel tempo, in particolare:

- la costruzione del ***sistema ambientale*** garantisce il corretto funzionamento del sistema ecologico, la sua sostenibilità e lo sviluppo della biodiversità. Con il progetto del sistema si lega l'attenzione del Piano ai temi dell'assetto agricolo produttivo, dell'equilibrio e di un uso corretto del territorio, del recupero ambientale (dissesto, aree fragili, problemi di inquinamento); di un nuovo disegno del suolo che prevede modalità e livelli diversi di fruizione, parchi e giardini;
- il progetto del ***sistema della mobilità*** mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle differenti parti della città e del territorio. Nel rispetto delle sue gerarchie, esso deve realizzarsi per fasi, senza dar luogo a previsioni di investimenti sovradimensionate rispetto alle risorse disponibili, che ne impediscano il completamento in un periodo sufficientemente breve. La realizzazione del sistema della mobilità deve inoltre implementare l'offerta di spazi e servizi che comporti una maggiore attenzione per le reti pedonali, ciclabili e destinate al trasporto pubblico;
- la costruzione di un ***sistema di luoghi centrali*** mira a rafforzare gli spazi nei quali si rappresenta la dimensione collettiva e solidale della società locale. Alla realizzazione del sistema dei luoghi centrali sono legati la conservazione e la valorizzazione dei nuclei storici, nonché la realizzazione di una serie diffusa di "centri civici" (nei quartieri e nelle frazioni); la riqualificazione delle principali attrezzature culturali, sanitarie e scolastiche; le operazioni connesse al sistema delle

attività commerciali, turistiche e ricettive (in modo da garantire la frequentazione e il carattere accogliente);

- il ***sistema della residenza*** mira a garantire abitazioni adeguate per l'intera popolazione della città, entro ambienti urbani confortevoli e ben organizzati, tessuti edilizi progettati con cura e attenzione per la sostenibilità degli interventi, la qualità architettonica e il risparmio energetico;
- il ***sistema della produzione*** mira a garantire condizioni di efficienza produttiva, il sostegno e la salvaguardia del tessuto economico (centro importante di un più ampio "distretto" produttivo, al quale si collegano e dipendono in parte problemi e politiche adeguate), la valorizzazione della sua ricchezza e della varietà che lo caratterizzano.

I sistemi sono articolati in sottosistemi; i sottosistemi possono essere suddivisi in ambiti.

Sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e, più in generale, parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

Il PSI suddivide il territorio intercomunale di Asciano e Rapolano Terme in tre sistemi:

- ***Sistema insediativo***
- ***Sistema ambientale***
- ***Sistema della mobilità***

Il sistema insediativo

Il sistema insediativo corrisponde al Territorio Urbanizzato ed è costituito da:

a) *Sistema dei luoghi centrali - L*
b) *Sistema della residenza - R*
c) *Sistema della produzione – P*

a) Sistema dei luoghi centrali – L

Il sistema dei luoghi centrali corrisponde ai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo ed anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle cosiddette aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

Obiettivi fondamentali del progetto di Piano sono:

- *la valorizzazione delle specializzazioni territoriali in termini di servizi e nuove proposte culturali;*
- *l'incremento e razionalizzazione delle funzioni amministrative e dei servizi;*
- *la costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche, se necessario, attraverso operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti.*

Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- ***L1 Città civica:*** comprende i maggiori centri antichi, con edifici e spazi aperti di rilevante valore storico, prevalentemente occupati da servizi e attrezzature collettive;
- ***LV Verde urbano:*** comprendente parchi urbani, giardini storici, spazi aperti e scoperti (pubblici e privati).

b) Sistema della residenza – R

Il sistema della residenza corrisponde ai luoghi dell'abitare; con tale termine sono compresi gli edifici ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere.

Obiettivi fondamentali del progetto di Piano sono:

- *la riqualificazione del margine e la ridefinizione del limite tra costruito (territorio urbanizzato) e campagna (territorio rurale);*
- *la riorganizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'intento di consolidare le funzioni centrali caratterizzanti degli spazi pubblici e implementare l'accessibilità territoriale, migliorando di conseguenza le generali condizioni abitative sul territorio;*
- *la riduzione ed il contenimento del consumo di suolo;*
- *l'introduzione di parametri di risparmio energetico e l'utilizzo di risorse alternative;*
- *la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive;*
- *la riqualificazione del sistema insediativo rurale;*
- *l'individuazione puntuale degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.*

Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

- ***R1 Città antica:*** il nucleo fondativo corrispondente alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie
- ***R2 Tessuti residenziali***: corrispondente ai tessuti di recente urbanizzazione.

c) Sistema della produzione – P

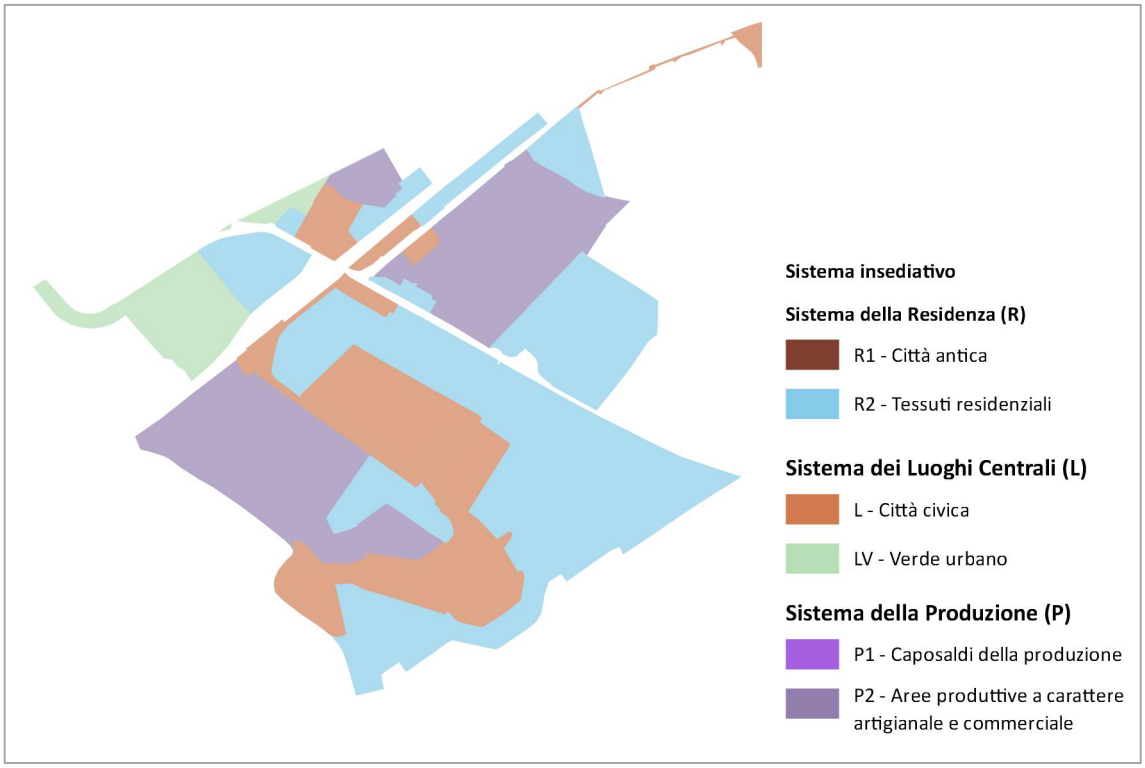
Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Obiettivi fondamentali del progetto di Piano, da raggiungere con il disegno del sistema della produzione, sono:

- *la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale;*
- *il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti;*
- *la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale.*

Il sistema della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- ***P1 Caposaldi della produzione:*** le aree industriali caratterizzate da un tessuto costituito in genere da capannoni di grandi o medie dimensioni;
- ***P2 Aree produttive a carattere artigianale e commerciale:*** le aree caratterizzate da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di differenti tipologie.



Arbia

Il Sistema ambientale

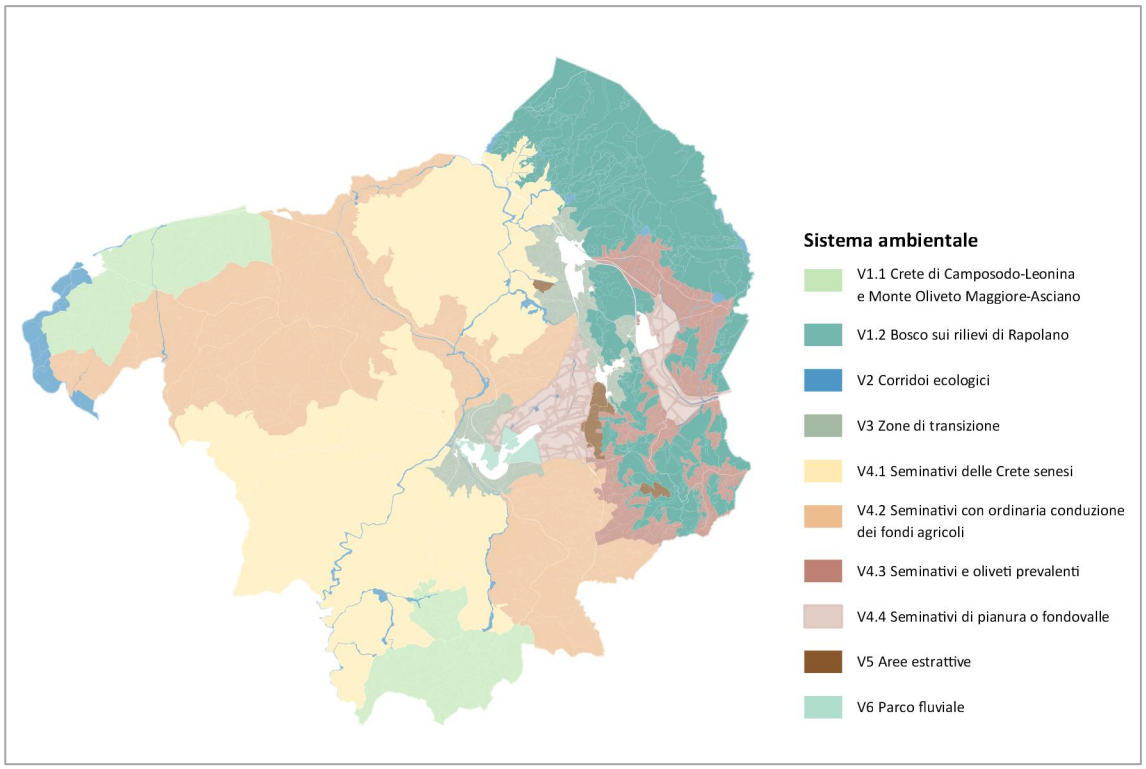
Il sistema ambientale è costituito dai grandi spazi aperti dotati di significativi caratteri naturali e dal territorio rurale ad uso agricolo e forestale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati storici e recenti diffusi.

Il Sistema ambientale è articolato nei seguenti sottosistemi:

- ***V1 Riserve di naturalità:*** le aree corrispondenti alle parti di territorio a maggior valenza ambientale e naturalistica oltre che paesaggistica:
  - *V1.1 - Crete di Camposodo-Leonina e Monte Oliveto Maggiore-Asciano*
  - *V1.2 - Bosco sui rilievi di Rapolano*
- ***V2 Corridoi ecologici***: le strutture lineari di connessione con le aree ad alta naturalità, quali ad esempio il sistema idrografico e la vegetazione ripariale lungo l'Ombrone.
- ***V3 Zone di transizione***: corrispondenti alle aree collinari retrostanti il centro urbano e costituenti una sorta di zona di transizione, vale a dire zone di compensazione che si trovano

tra le aree ad alta naturalità e le aree urbanizzate; rappresentando così delle "aree cuscinetto" di contatto tra la parte ambientale vera e propria ed i centri abitati

- ***V4 Aree agricole coltivate:***
  - *V4.1 - Seminativi delle Crete senesi*
  - *V4.2 - Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*
  - *V4.3 - Seminativi e oliveti prevalenti*
  - *V4.4 - Seminativi di pianura o fondovalle*
- ***V5 Aree estrattive***
- ***V6 parco fluviale***

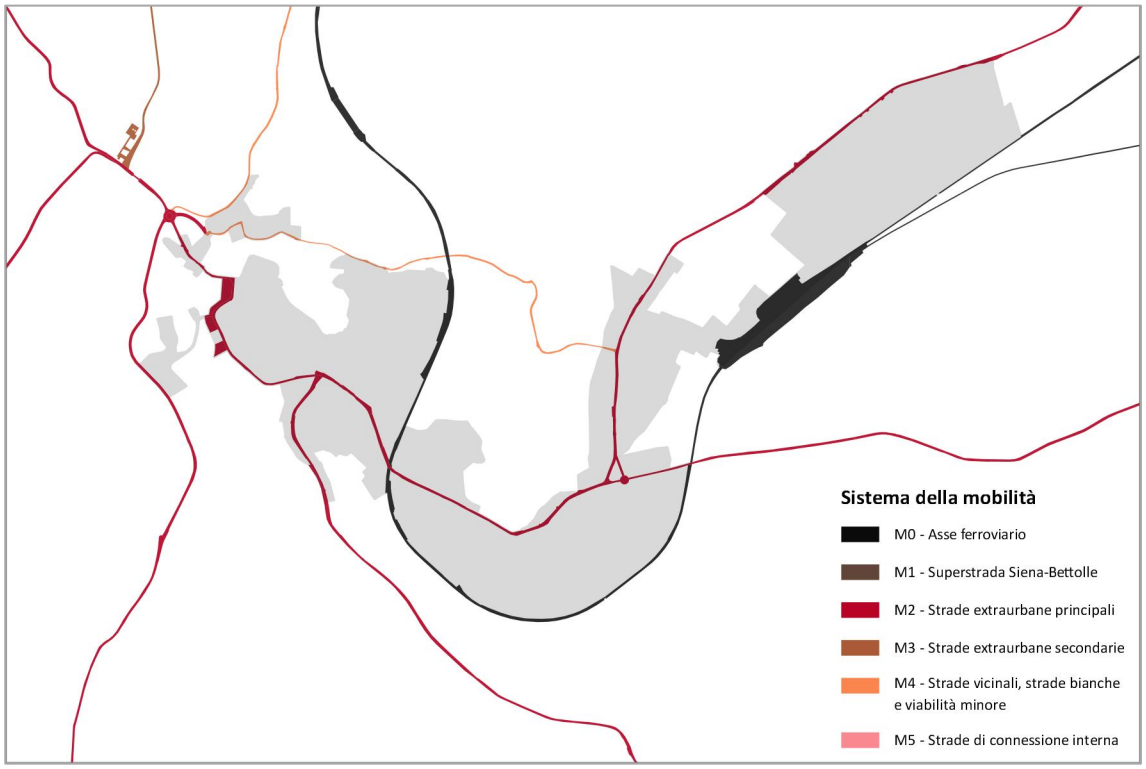


Il Sistema della mobilità

Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria. Nel territorio intercomunale il PSI individua:

- ***M0 – asse ferroviario***
- ***M1 – superstrada Siena-Bettolle***
- ***M2 – strade extraurbane principali***
- ***M3 – strade extraurbane secondarie***
- ***M4 – strade vicinali, strade bianche e viabilità minore***

- ***M5 – strade di connessione interna***



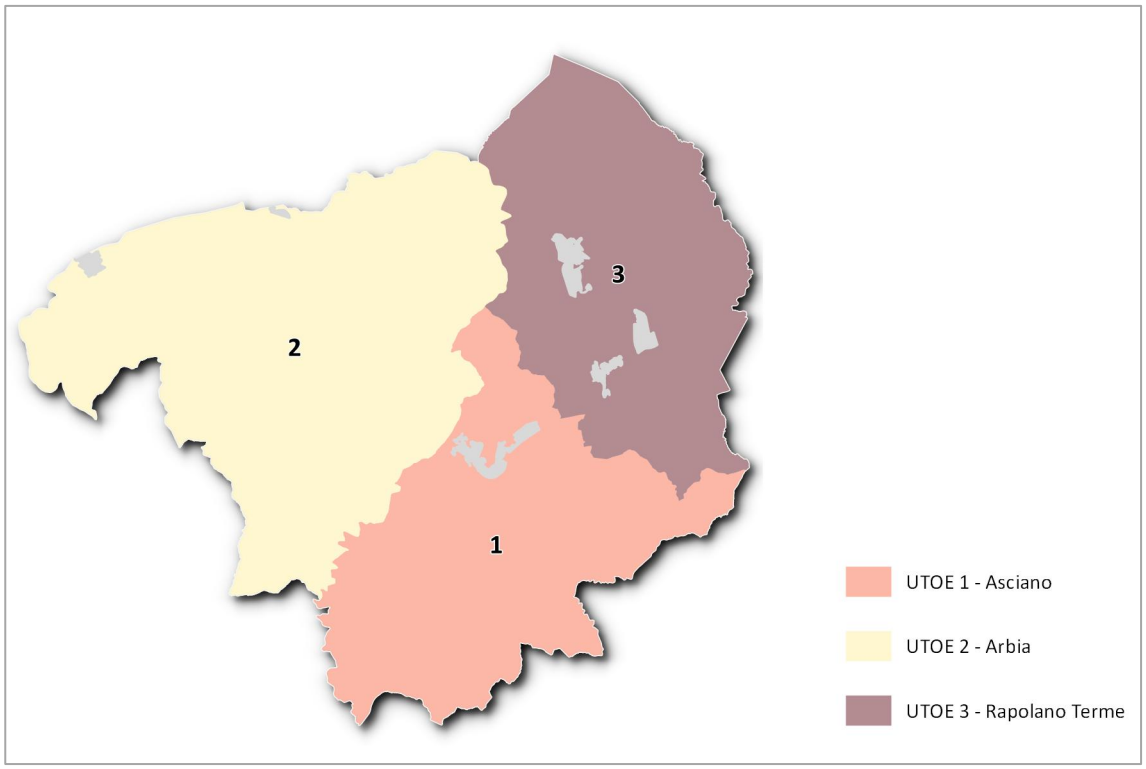
5.3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

Il PSI, ai sensi della LR 65/2014, individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) come gli ambiti territoriali di riferimento per dimensionare i limiti massimi dei nuovi insediamenti e per stimare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche. Le UTOE sono anche il "luogo" in cui le strategie dello sviluppo sostenibile, definite sia alla scala di area vasta che alla dimensione comunale, sono articolate in obiettivi specifici ed indirizzi da perseguire ed attua nei successivi atti di governo del territorio, in primo luogo nel PO.

Sulla base dei riferimenti statutari, il PSI suddivide il territorio intercomunale in UTOE individuando per ognuna le peculiarità e le relazioni intrinseche che ne caratterizzano il corrispondente territorio.

Attraverso la sintesi degli elementi statutari individuati nel territorio intercomunale ed in coerenza con i riferimenti di cui all'art. 92 comma 4 della LR 65/2014, il PSI ha suddiviso il territorio intercomunale nelle tre UTOE indicate nella tavola ***PT.g*** – *UTOE:*

- UTOE 1 - Asciano
- UTOE 2 - Arbia
- UTOE 3 - Rapolano Terme



Dette UTOE sono state individuate in base alle caratteristiche economiche, sociali e culturali delle loro differenti parti, facendo particolare riferimento ai loro caratteri morfologici e insediativi.

Oltre agli obiettivi ed agli indirizzi generali indicati e trattati nel precedente par. 5.1, per ogni UTOE è di seguito riportata la sintesi delle caratteristiche e gli obiettivi specifici che il PSI intende perseguire e che dovranno essere declinati nei successivi strumenti urbanistici, a partire dai PO.

- **UTOE 1 - Asciano**

L'UTOE 1 ricalca la porzione del territorio comunale di Asciano situata a sud del fiume Ombrone. Include il capoluogo di Asciano, la frazione urbana di Chiusure e alcuni nuclei minori di pregio. Il territorio è caratterizzato dalla presenza delle formazioni calcaree di versante e delle zone calanchive di Chiusure e Monte Oliveto Maggiore.

Superficie territoriale: 85,88 kmq
Abitanti: 4.746

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 1
1.2 - RIGENERAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE	- *valorizzazione delle presenze monumentali inquadrando il capoluogo nel più generale riassetto formale e funzionale delle attività terziarie, commerciali e turistiche;*
1.3 - MIGLIORAMENTO DEI **SERVIZI** E DEGLI **SPAZI PUBBLICI**	- *realizzazione di un nuovo polo scolastico che comprenda il nido, la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria, in sostituzione dell'attuale edilizia scolastica del capoluogo, dando così vita a un servizio scolastico che sia integrato con il polo dei servizi sportivi esistente lungo la SP 438 Lauretana, d'interesse per le due comunità;* - *realizzazione del Parco Fluviale come da Contratto di Fiume "La Lama" (progetto vincitore di bando regionale), al fine di rinnovare il rapporto tra il centro storico, l'immediata periferia di Asciano e i corsi d'acqua dei Borri del Bestinino, del Bestina e della Copra. I tre obiettivi principali sono: la qualità dell'acqua, qualità dell'ecosistema fluviale e sistema naturale; il rischio idraulico e geomorfologia; il paesaggio, la fruizione e lo sviluppo economico del territorio fluviale;* - *riconversione dell'attuale Palazzo Comunale in un edificio residenziale per giovani coppie (progetto "Giovani in Paese");* - *riconversione dell'ex Pretura, attualmente in disuso, in Palazzo Comunale (destinazione: servizi) con l'obiettivo di insediare la nuova Sede Comunale in un palazzo che storicamente e morfologicamente ha una posizione preminente nel centro storico di Asciano;*
1.4 - DEFINIZIONE DEL **PERIMETRO** DEL TERRITORIO URBANIZZATO	- *contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue alla zona del Castellare;* - *privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito.*

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 1
2.1 - RAFFORZARE E RIQUALIFICARE IL **SISTEMA PRODUTTIVO ESISTENTE**	- *potenziamento delle attività industriali esistenti nella zona industriale di Asciano e intensificazione delle attività artigianali e commerciali*

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 1
3.2 - VALORIZZAZIONE DELL'**AGRICOLTURA**	- *promozione del settore dell'olivicoltura e viticoltura, cerealicoltura, orticoltura e pastorizia e allevamento;* - *consolidamento e rafforzamento delle competitività delle imprese impegnate a tutelare le antiche varietà di grano;*
3.3 – **AMBIENTE**, ECOLOGIA E BIODIVERSITÀ	- *salvaguardia del sito Natura 2000 "Monte Oliveto maggiore e Crete di Asciano" attraverso la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano; la conservazione, anche con un limitato loro incremento, degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza conservazionistica; la conservazione delle*

	formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e degli habitat a esse legate;
3.5 - GOVERNO DELLE DIVERSE FORME DI **RISCHIO**	*- protezione degli acquiferi;* *- predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;* *- attenuazione degli squilibri idrologici;* *- il PO potrà stabilire i criteri per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente minacciato dall'azione erosiva dei calanchi, verso luoghi geologicamente idonei all'edificazione.*

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 1
4.1 - INCREMENTO DEGLI ATTUALI LIVELLI DI **ACCESSIBILITÀ**	*- definizione di percorsi protetti non carrabili, di attrezzature, di spazi verdi ed altri elementi atti a favorire, oltre che la qualità dello spazio pubblico, la connessione tra i diversi ambiti urbani;*
4.2 - VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DELLA SUPERSTRADA **SIENA-BETTOLLE** COME CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DI PORTATA SOVRAREGIONALE ATTORNO E LUNGO IL QUALE RELAZIONARE LE PRINCIPALI ATTIVITÀ ECONOMICHE MANIFATTURIERE, INDUSTRIALI E DEI SERVIZI	*- garantire e potenziare il livello di accessibilità alla zona est del territorio comunale, con completamento dello svincolo di San Gimignanello.*
4.3 - POTENZIAMENTO DELLA **RETE FERROVIARIA**	*- rimessa in uso e rivitalizzazione della fermata di "Monte Sante Marie" per la connessione con il percorso delle Strade Bianche e ciclovia delle Crete Senesi;*
4.4 - RICONOSCIMENTO DELLA STRADA **LAURETANA** QUALE INFRASTRUTTURA DI RELAZIONE E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO DELLE CRETE SENESI	*- completamento della variante di Camparboli;* *- realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sul Bestinino.*

5. CULTURA E TURISMO - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E CULTURALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 1
5.2 - DIVERSIFICAZIONE DELL'**OFFERTA TURISTICA**	*- potenziamento dell'utilizzo per convegni della sala conferenze di Monte Oliveto Maggiore;* *- valorizzazione delle aree archeologiche di Molinello e Poggio Pinci;*
5.3 - POTENZIAMENTO DELL'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE DEL **BRAND "CRETE SENESI"**	*- riconversione del Palazzo del Podestà in spazio polifunzionale che sia anche luogo culturale per esposizioni, rappresentazioni, riunioni, nonché foresteria per la mobilità lenta con l'obiettivo di rivitalizzare, insieme all'intervento sulle Fonti Lavatoie, la Piazza del Grano, cuore antico di Asciano;* *- riconversione delle Fonti Lavatoie, precedentemente destinate a ufficio turistico, in Ciclofficina e Ristoro per la mobilità lenta e spazio polivalente culturale.*

- ## UTOE 2 - Arbia

L'UTOE 2 ricalca la porzione del territorio comunale di Asciano situata a nord del fiume Ombrone. Nell'UTOE sono compresi Arbia, le frazioni urbane della Stazione di Castelnuovo Berardenga e di Torre a Castello, e alcuni nuclei minori altamente caratterizzanti il territorio, quali Vescona, Mucigliani e Monte Sante Marie. Il territorio costituisce il cuore delle Crete Senesi; come tale, presenta le tipiche caratteristiche morfologiche, agronomiche e infrastrutturali.

Superficie territoriale: 129,64 kmq
Abitanti: 2.182

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 2
1.1 - RIPOPOLAMENTO E RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI MINORI	- *individuare soluzioni ai problemi di disagio abitativo;*
1.2 - RIGENERAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE	- *definizione di obiettivi integrati al recupero dell'area della Fornace finalizzati alla risoluzione dei problemi di viabilità esistenti, all'aumento della dotazione dei servizi e degli spazi collettivi, alla creazione di nuove centralità capaci di assumere un valore simbolico per la comunità;* - *Residenze di sollievo: demolizione dell'edificio adiacente alla sede della Caritas e costruzione di nuovi alloggi sociali, anche temporanei, per rispondere alle situazioni di disagio abitativo;*
1.3 - MIGLIORAMENTO DEI **SERVIZI** E DEGLI **SPAZI PUBBLICI**	- *riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi con l'innalzamento della qualità residenziale.* - *raggiungimento di una efficace integrazione urbanistica e funzionale con il limitrofo centro di Taverne d'Arbia, nel Comune di Siena, individuando nuove possibili centralità, servizi e spazi pubblici da ricavare prioritariamente nelle aree da recuperare;* - *recupero delle condizioni ottimali di vivibilità dell'insediamento dislocato lungo il tratto urbano della Lauretana, superando le criticità legate al traffico di attraversamento.*

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 2
2.1 - RAFFORZARE E RIQUALIFICARE IL **SISTEMA PRODUTTIVO ESISTENTE**	- *valorizzazione del polo produttivo di Casetta, slegato dalle aree residenziali e maggiormente integrato tanto al sistema dei trasporti su gomma quanto prossimo all'infrastruttura ferroviaria di Castelnuovo Berardenga Scalo;* - *mitigazione dei fattori di criticità e/o inquinamento ambientale della zona industriale di Arbia, soprattutto in relazione alla vicinanza alle aree residenziali;*

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 2
3.2 - VALORIZZAZIONE DELL'**AGRICOLTURA**	- *promozione del settore della cerealicoltura e pastorizia e allevamento;*
3.3 – **AMBIENTE**, ECOLOGIA E BIODIVERSITÀ	- *salvaguardia del sito Natura 2000 "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" attraverso la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano; la conservazione, anche con un limitato loro incremento, degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza conservazionistica; la conservazione delle formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e degli habitat a esse legate;*
3.5 - GOVERNO DELLE DIVERSE FORME DI **RISCHIO**	- *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;* - *attenuazione degli squilibri idrologici.*

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 2
4.1 - INCREMENTO DEGLI ATTUALI LIVELLI DI **ACCESSIBILITÀ**	- *miglioramento della viabilità di attraversamento e della fruibilità urbana attraverso il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico, in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;* - *riconoscimento alla stazione di Arbia del ruolo di "HUB" sulla direttrice di accesso da e per Siena;*
4.2 - VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DELLA SUPERSTRADA **SIENA-BETTOLLE** COME CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DI PORTATA SOVRAREGIONALE ATTORNO E LUNGO IL QUALE RELAZIONARE LE PRINCIPALI ATTIVITÀ ECONOMICHE MANIFATTURIERE, INDUSTRIALI E DEI SERVIZI	- *adeguamento del collegamento, all'interno del progetto per gli "Interventi di ammodernamento e revamping", dell'esistente impianto di Selezione Compostaggio e Valorizzazione "Le Cortine".*

4.3 - POTENZIAMENTO DELLA **RETE FERROVIARIA**	- *potenziamento della stazione di "Castelnuovo Scalo" come nuovo nodo intermodale sulle strade delle Crete;*
4.4 - RICONOSCIMENTO DELLA STRADA **LAURETANA** QUALE INFRASTRUTTURA DI RELAZIONE E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO DELLE CRETE SENESI	- *realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sull'Arbia tra Arbia e Taverne d'Arbia (nel territorio comunale di Siena);*

- ## UTOE 3 – Rapolano Terme

L'UTOE 3 L'UTOE coincide con il territorio comunale di Rapolano Terme. Include il capoluogo Rapolano, Serre di Rapolano, la frazione di Armaiolo e alcuni nuclei minori di pregio come Modanella e San Gemignanello, nonché l'area produttiva del Sentino. Il territorio è ampiamente coperto da aree boschive.

Superficie territoriale: 83,14 kmq
Abitanti: 5.237

1. ABITARE - PER UNA QUALITÀ DELLA VITA CONTEMPORANEA NEI BORGHI

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 3
1.1 - RIPOPOLAMENTO E RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI E NUCLEI MINORI	- *promuovere soluzioni al disagio abitativo, rivitalizzazione, ripopolamento, riqualificazione abitativa con politiche intersettoriali;*
1.2 - RIGENERAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE	- *completamento del recupero del "contenitore storico dismesso" a Rapolano costituito dall'ex Palazzo Pretorio, dalla Torre Medievale dal Vicolo delle Stanze con l'obiettivo di insediare nel complesso servizi alla cittadinanza e locali per esposizione, centro panoramico;* - *riqualificazione e rifunzionalizzazione della ex Chiesa del Corpus Domini di Rapolano a spazi espositivi e culturali, ai fini di implementare i servizi connessi alla residenza e alla qualità della vita nel centro storico;* - *riqualificazione del complesso storico denominato "La Grancia/Granaione" di Serre con riconversione a ristorante, bar, bottega delle produzioni tipiche, locali museali (destinazione: spazi culturali e di uso collettivo, commerciali, turistico-ricettivo);*
1.3 - MIGLIORAMENTO DEI **SERVIZI** E DEGLI **SPAZI PUBBLICI**	- *qualificazione degli spazi pubblici limitrofi al centro storico di Rapolano (piazza, giardini, risalita di collegamento);*

	- *riqualificazione delle vie del centro storico di Rapolano con nuova lastricatura da via dei Monaci a Via dei Goti, rafforzamento della Ztl;* - *promozione dell'utilizzo e degli incentivi statali per l'efficienza energetica e la riqualificazione dell'edificato;* - *implementazione delle attrezzature sportive di Rapolano;* - *riqualificazione delle piazze del centro storico di Serre e degli spazi di servizio alla residenza, soprattutto per corte interna a edificato con presenza di alloggi ERP;*
1.4 - DEFINIZIONE DEL **PERIMETRO** DEL TERRITORIO URBANIZZATO	- *inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato di Armaiolo e Ficaiole.*

2. LAVORARE E PRODURRE - I LUOGHI DEL LAVORO E DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 3
2.1 - RAFFORZARE E RIQUALIFICARE IL **SISTEMA PRODUTTIVO ESISTENTE**	- *consolidamento e riqualificazione delle attività produttive industriali e artigianali legate alla lavorazione del travertino;* - *mitigazione dei fattori di criticità e/o inquinamento ambientale;*
2.2 - RAFFORZARE LA **COMPETITIVITÀ TERRITORIALE** E ATTRARRE **NUOVI INVESTIMENTI**	- *recupero e valorizzazione delle zone estrattive dismesse mediante la riconversione funzionale delle aree, tenendo conto delle indicazioni del "Piano integrato di intervento per la riqualificazione del polo estrattivo del travertino" integrando valorizzazione produttiva, energetica e paesaggistica;* - *potenziamento delle infrastrutture e dei servizi dell'area produttiva del Sentino finalizzato a creare nuove attività produttive e opportunità di lavoro valorizzando la competitività della collocazione geografica dell'area industriale.*

3. TERRITORIO RURALE - UN RINNOVATO RAPPORTO TRA AGRICOLTURA, TERRITORIO E PAESAGGIO COME SPAZIO VISSUTO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 3
3.2 - VALORIZZAZIONE DELL'**AGRICOLTURA**	- *promozione del settore dell'olivicoltura e viticoltura e dei prodotti agroalimentari tipici e di tradizione;* - *sostenere la crescita delle attività agricole e della produzione di alta qualità ivi compreso attività collegate al tempo libero, allo sport e al benessere;*
3.3 – **AMBIENTE**, ECOLOGIA E BIODIVERSITÀ	- *mantenimento e valorizzazione di un elevato grado di tutela dell'acquifero termale e delle manifestazioni presenti;* - *valorizzazione e tutela del Lago del Calcione e del territorio circostante;*
3.5 - GOVERNO DELLE DIVERSE FORME DI **RISCHIO**	- *tutela e salvaguardia della zona di protezione termale;* - *protezione degli acquiferi;* - *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;* - *attenuazione degli squilibri idrologici.*

4. MOBILITÀ - UNA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DI ACCESSIBILITÀ DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 3
4.1 - INCREMENTO DEGLI ATTUALI LIVELLI DI **ACCESSIBILITÀ**	- *riconoscimento alla stazione di Rapolano Terme / nuova fermata ferroviaria del ruolo di "hub" per la mobilità anche turistica, oltre che per la connessione con la Siena-Bettolle;* - *ulteriore miglioramento della accessibilità pedonale meccanizzata dall'area parcheggio Porta Nova al centro storico di Rapolano;* - *nuova accessibilità al centro storico di Serre mediante la predisposizione di un sistema integrato di parcheggi e spazi verdi, la realizzazione di un sistema di risalita meccanizzata e di un percorso pedonale che, all'interno del sistema integrato di percorsi ciclo-pedonali, siano collegati alla viabilità carrabile ed ai parcheggi scambiatori;*
4.2 - VALORIZZAZIONE DEL RUOLO DELLA SUPERSTRADA **SIENA-BETTOLLE** COME CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE DI PORTATA SOVRAREGIONALE ATTORNO E LUNGO IL QUALE RELAZIONARE LE PRINCIPALI ATTIVITÀ ECONOMICHE MANIFATTURIERE, INDUSTRIALI E DEI SERVIZI	- *adeguamento della viabilità di attraversamento del centro urbano, soggetta ad intensi flussi di traffico;*
4.3 - POTENZIAMENTO DELLA **RETE FERROVIARIA**	- *potenziamento della rete ferroviaria anche attraverso l'individuazione di una fermata (salita e discesa) sulla linea ferroviaria Siena–Chiusi, all'altezza della zona Coop e del parcheggio di Porta Nova di Rapolano;* - *riapertura della stazione di Serre;*
4.4 - RICONOSCIMENTO DELLA STRADA **LAURETANA** QUALE INFRASTRUTTURA DI RELAZIONE E FRUIZIONE DEL PAESAGGIO DELLE CRETE SENESI	- *realizzazione del nuovo punto di informazione turistica;*
4.5 - REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO INTERCOMUNALE DI FRUIZIONE E **MOBILITÀ DOLCE** DEL PAESAGGIO	- *valorizzazione, anche selezionata, della rete della viabilità vicinale ad uso pubblico a partire da quella riguardante il raggiungimento del lago del Calcione e quella relativa al raggiungimento del corso dell'Ombrone, con particolare riferimento alla strada vicinale ad uso pubblico di Piocaia e al percorso della strada vicinale ad uso pubblico per Siena.*

5. CULTURA E TURISMO - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E CULTURALE

OBIETTIVI E INDIRIZZI	AZIONI LOCALI SPECIFICHE PER L'UTOE 3
5.2 - DIVERSIFICAZIONE DELL'**OFFERTA TURISTICA**	- *potenziamento del settore termale e delle attività ad esso complementari in modo da creare un prodotto turistico complessivo incentrato sul termalismo, lo sport, il tempo libero e il movimento, la fruizione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, anche valorizzando il ruolo dei centri storici come luoghi di creazione e fruizione artistica;*

	- *valorizzazione dell'area archeologica di Poggio Muri;* - *verificare le potenzialità dell'utilizzo per convegni del cinema delle Serre;*
5.3 - POTENZIAMENTO DELL'INIZIATIVA DI VALORIZZAZIONE DEL **BRAND "CRETE SENESI"**	- *realizzazione di un nuovo sistema di informazione e comunicazione turistica.*

5.4. Il dimensionamento del Piano

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato sarà attuato, presumibilmente, in ambito temporale ventennale attraverso diversi PO; nel dimensionamento devono essere considerate anche le previsioni esterne al perimetro dello stesso Territorio Urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo non edificato ed oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, indicate dal PSI.

Il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Le categorie funzionali assunte sono le seguenti:

- *residenziale;*
- *industriale e artigianale;*
- *commerciale al dettaglio;*
- *turistico-ricettiva;*
- *direzionale e di servizio;*
- *commerciale all'ingrosso e depositi*

Il PSI stabilisce per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del DM 1444/68.

In particolare, il PSI assume come non derogabili i seguenti parametri:

- *per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile;*
- *dotazione minima di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante.*

Il PSI ha fondamentalmente ridotto il vecchio dimensionamento previsto per il ventennio precedente dai Piani Strutturali vigenti. Per giungere a questa conclusione, il PSI ha considerato quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e quanto di queste previsioni siano ancora da attuare.

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR 32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n. 682 del 26.06.2017: Allegato 2A "Piano Strutturale – Previsioni"; all'interno del territorio del PSI il dimensionamento è stato effettuato per singola UTOE.

I criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato, e secondo i quali dovrà essere applicato, sono di seguito riportati:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del Piano è la "superficie edificabile (o edificata) SE" di cui all' art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per nuova edificazione è intesa la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti, e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per riuso è intesa la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al Territorio Urbanizzato; esterne al Territorio Urbanizzato subordinate a Conferenza di Copianificazione) senza che questo costituisca variante al PSI;
- la categoria funzionale "commercio al dettaglio" include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali;
- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base del seguente rapporto:

  n. 1 posto letto /40 mq SE per le strutture alberghiere

Non sono compresi nel dimensionamento del PSI gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana.

Non sono compresi nel dimensionamento del PSI gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dai Regolamenti Urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del PSI.

Dimensionamento - UTOE 1

Comune di ASCIANO							
Cod. Istat 052002							
U.T.O.E. n. 1 052002001 - **ASCIANO**							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	6.300	2.000	8.300		0	0	
b) industriale-artigianale	12.000	0	12.000	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	1.500	1.500	3.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	2.500	2.500	4.300	1.700	6.000	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	1.000	2.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	2.000	0	2.000	0	0	0	0
Totale	22.800	7.000	**29.800**	4.300	1.700	**6.000**	**0**
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

Struttura turistico ricettiva in loc. Bollano
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
- Nuova Edificazione SE = mq 4.300
- Riuso SE = mq 1.700

Dimensionamento - UTOE 2

Comune di ASCIANO							
Cod. Istat 052002							
U.T.O.E. n. 1 052002002 - **ARBIA**							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	3.000	6.100	9.100		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	12.000	0	12.000	2.000
c) Commerciale al dettaglio	0	3.000	3.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	1.500	1.500	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	2.000	2.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	6.000	6.000	0	0	0	0
Totale	3.000	18.600	**21.600**	12.000	0	**12.000**	**2.000**
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

Nucleo Produttivo in loc. Casetta
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Industriale-artigianale
- Nuova Edificazione SE = mq 12.000

Ampliamento circuito GO KART in Loc. Val di Biena
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
- Nuova Edificazione SE = mq 0

L'intervento previsto non è finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente ma esclusivamente all'ampliamento della pista e la creazione di uno spazio di servizio e l'installazione di attrezzature indispensabili allo svolgimento dell'attività.

Dimensionamento - UTOE 3

Comune di RAPOLANO TERME							
Cod. Istat 052026							
U.T.O.E. n. 3 052026003 - **RAPOLANO**							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	12.150	8.750	20.900		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	70.000	0	70.000	0
c) Commerciale al dettaglio	6.750	1.600	8.350	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	2.500	2.500	5.000	4.867	1.133	6.000	0
e) Direzionale e di Servizio	2.500	3.750	6.250	3.780	0	3.780	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	23.900	16.600	**40.500**	78.647	1.133	**79.780**	**0**
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

Nuovo Parco attrezzato in Loc. Montepietroso
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
- Nuova Edificazione SE = mq 1.000

Ampliamento area produttiva in Loc. Sentino
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio
- Nuova Edificazione SE = mq 70.000

L'articolazione delle funzioni ammesse è demandata alla successiva fase di Piano Operativo, fermo restando la superficie edificabile massima pari a 70.000 mq.

Potenziamento Parco Avventura Saltalbero
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
- Nuova Edificazione SE = mq 2.780

La nuova edificazione per volumetrie ed opere accessorie è pari a 1.965 mq di SE. I restanti 815 mq di SE rientrano nella tipologia individuata dalla Conferenza come "interventi a basso consumo effettivo di suolo"

(ad esempio: campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper).

Ampliamento delle attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di Modanella
(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
- Nuova Edificazione SE = mq 4.867
- Riuso SE = mq 1.133

La quantità di SE di riuso sarà utilizzata per il ripristino di edifici oggi perduti o fortemente compromessi di cui rimangono esigue tracce nel bosco, o immagini e documenti.

Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2020 e sulla popolazione prevista al 2040, dal PSI stimata con un incremento di 959 abitanti, così ripartiti tra le 3 UTOE:

- UTOE 1 - ASCIANO: + 208 abitanti
- UTOE 2 - ARBIA: + 228 abitanti
- UTOE 3 - RAPOLANO: + 523 abitanti

I Piani Operativi comunali dovranno verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà dei Piani Operativi comunali elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo; in particolare, è ritenuto opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- considerata la dimensione dei comuni è consentito verificare le dotazioni di attrezzature per l'istruzione al solo livello comunale e, in presenza di progetti di gestione associata dei servizi scolastici, anche a livello sovracomunale.

DETTAGLIO STANDARD: ESISTENTI E DA DM 1444/68

UTOE	abitanti al 31.12 2020	istruzione base (lett.a)		attrezzature d'interesse comune (lett.b)		spazi pubblici attrezzati (lett.c)		parcheggi (lett.d)	
		standard *4,5 mq/ab*	esistente	standard *2 mq/ab*	esistente	standard *9 mq/ab*	esistente	standard *2,50 mq/ab*	esistente
	n.	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
1 Asciano	4.746	21.357	13.458	9.492	12.525	42.714	106.887	11.865	15.889
2 Arbia	2.182	9.819	14.618	4.364	1.610	19.638	48.648	5.455	6.865
3 Rapolano Terme	5.237	23.567	27.212	10.474	8.150	47.133	87.716	13.093	23.593
tot. Comune di ASCIANO	6.928	31.176	28.075	13.856	14.135	62.352	155.536	17.320	22.753
tot. Comune di RAPOLANO T	5.237	23.567	27.212	10.474	8.150	47.133	87.716	13.093	23.593
TOTALE PSI	12.165	54.743	55.288	24.330	22.285	109.485	243.252	30.413	46.347

DETTAGLIO STANDARD: INCREMENTO DEL PSI

UTOE	abitanti al 2040	istruzione base (lett.a)			attrezzature d'interesse comune (lett.b)		
		standard *4,5 mq/ab*	incremento	esistente + incremento	standard *2 mq/ab*	incremento	esistente + incremento
	n.	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
1 Asciano	4.954	22.293	5.100	18.558	9.908	750	13.275
2 Arbia	2.410	10.845	0	14.618	4.820	3.300	4.910
3 Rapolano Terme	5.760	25.920	0	27.212	11.520	3.500	11.650
tot. Comune di ASCIANO	7.364	33.138	5.100	33.175	14.728	4.050	18.185
tot. Comune di RAPOLANO T	5.760	25.920	0	27.212	11.520	3.500	11.650
TOTALE PSI	13.124	59.058	5.100	60.388	26.248	7.550	29.835

UTOE	abitanti al 2040	spazi pubblici attrezzati (lett.c)			parcheggi (lett.d)		
		standard *9 mq/ab*	incremento	esistente + incremento	standard *2,50 mq/ab*	incremento	esistente + incremento
	n.	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
1 Asciano	4.954	44.586	1.730	108.617	12.385	3.200	19.089
2 Arbia	2.410	21.690	9.270	57.918	6.025	7.900	14.765
3 Rapolano Terme	5.760	51.840	38.500	126.216	14.400	10.226	33.819
tot. Comune di ASCIANO	7.364	66.276	11.000	166.536	18.410	11.100	33.853
tot. Comune di RAPOLANO T	5.760	51.840	38.500	126.216	14.400	10.226	33.819
TOTALE PSI	13.124	118.116	49.500	292.752	32.810	21.326	67.672

5.4.1. Le trasformazioni esterne al territorio urbanizzato - la Conferenza di Copianificazione

Avvio del procedimento

Le ipotesi di trasformazione che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato, ancorché in via preliminare, con l'Avvio del procedimento ed ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, hanno richiesto l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

L'individuazione di tali aree è scaturita da due fattori essenziali:

1) la volontà di prendere atto di alcune previsioni presenti negli strumenti vigenti considerate ancora strategiche e, come tali, da confermare nel nuovo strumento;
2) l'opportunità di trasferire attività esistenti all'interno dei centri abitati - in aree prevalentemente residenziali e come tali non più compatibili con lo stato attuale dei luoghi - in aree individuate per la creazione di poli produttivi strutturati.

La Conferenza di Copianificazione, su richiesta trasmessa dal Comune di Asciano con protocollo regionale n. 19539 del 31.12.2018, si è tenuta in prima istanza nei locali della Direzione Generale del Governo del Territorio della regione Toscana in data 01.04.2019. In detta sede sono state analizzate le ipotesi di trasformazione di seguito riportate:

- **Casetta** (Asciano)
- **Bollano** (Asciano)
- **Podere Val di Biena, Pista Go-Kart** (Asciano)
- **Ex Fornace Poggetti** (Rapolano Terme)
- **Sentino** (Rapolano Terme)
- **Loc. Casino del Morbelli** (Rapolano Terme)

A causa degli approfondimenti che sono stati richiesti per poter effettuare in modo più adeguato le verifiche di competenza, la Conferenza è stata sospesa ed ogni valutazione è stata rimandata ad altra seduta, da convocare con la presentazione degli approfondimenti e delle integrazioni richieste.

Integrazione all'Avvio del procedimento

Sulla base delle decisioni assunte nella Conferenza dei Sindaci dalle nuove Giunte insediate nei due Comuni il Comune di Asciano, in qualità di responsabile dell'esercizio associato, con DGC n. 37 del 10.03.2020, ha integrato l'Avvio del procedimento di formazione del PSI, ai sensi degli artt. 17 e 31 della LR 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, apportando modifiche anche ai contenuti relativi alle previsioni oggetto di Copianificazione. In particolare, non sono state considerate le previsioni relative a:

- **Ex Fornace Poggetti** (Rapolano Terme)
- **Loc. Casino del Morbelli** (Rapolano Terme)

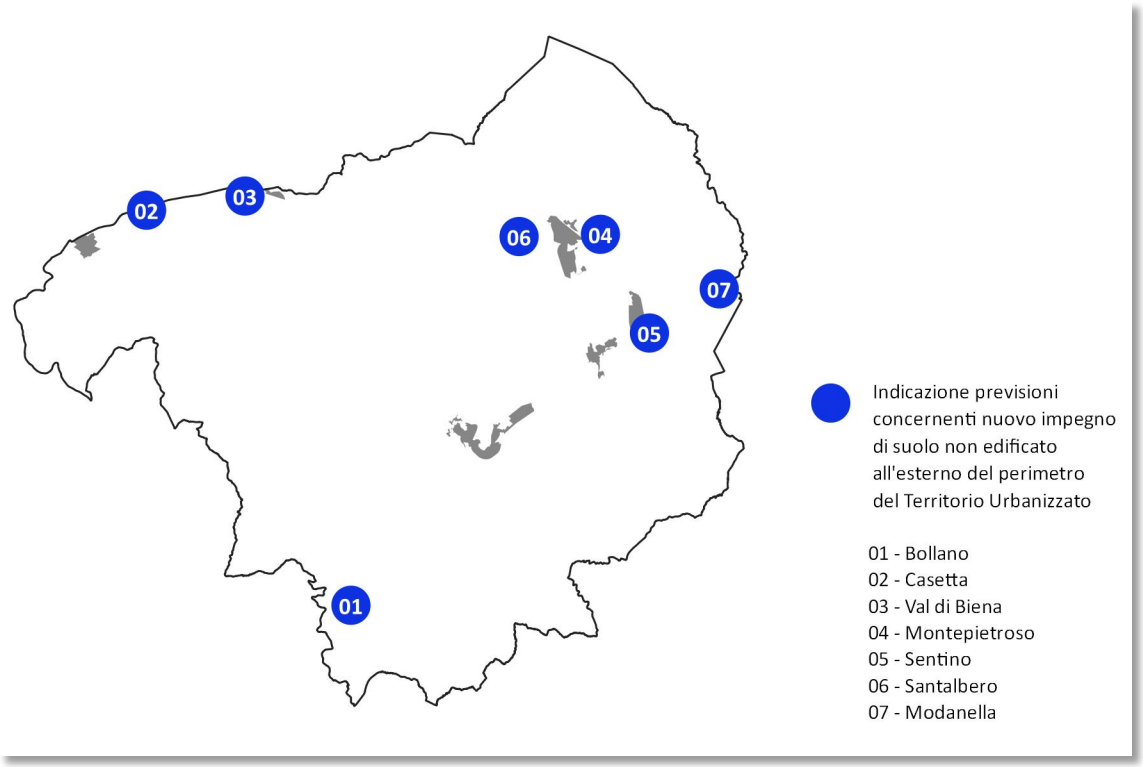
e sono state inserite tre nuove previsioni non residenziali:

- **Saltalbero** (Rapolano Terme)
- **Modanella** (Rapolano Terme)
- **Montepietroso** (Rapolano Terme)

Nella fase di Integrazione all'Avvio del procedimento sono state quindi redatte le schede di approfondimento delle ipotesi di nuovo impegno di suolo richieste per le previsioni già esaminate

nella seduta del 01.04.2019 e sono state altresì redatte, con gli stessi criteri, le schede per ulteriori nuovi impegni di suolo. La documentazione trasmessa ha riguardato, in particolare, le previsioni di seguito indicate:

1. Proposta di una nuova **struttura turistico ricettiva in Loc. Bollano** – Comune Asciano (Area 02 – Bollano nella seduta del 01.04.2019);
2. proposta di ampliamento del **nucleo produttivo di Casetta** posto ai margini dell'area produttiva di Arbia – Comune Asciano (Area 01 – Casetta nella seduta del 01.04.2019);
3. Proposta di ampliamento del **Circuito da go-kart denominato "Circuito di Siena" e dei relativi servizi – loc. Val di Biena** (Area 03 – Podere Val di Biena, Pista Go-Kart nella seduta del 01.04.2019);
4. Proposta di un nuovo Parco attrezzato per attività ludico ricreative – loc. **Montepietros**o - Comune Rapolano Terme (nuova ipotesi di trasformazione);
5. Proposta per ampliamento dell'**area produttiva in loc. Sentino** - Comune Rapolano Terme (Area 05 – Sentino nella seduta del 01.04.2019);
6. Proposta del potenziamento del Parco avventura denominato "**Saltalbero**" con destinazione ludico, ricreativa e sportiva ed attività culturale e didattica diversificata con l'uso di animali da fattoria e cortile - nuova realizzazione di un campeggio, un'area sosta camper e parcheggio auto – loc. Podere Piazzola - Comune Rapolano Terme (nuova ipotesi di trasformazione)
7. Proposta di ampliamento delle attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di **Modanella** - Comune Rapolano Terme (nuova ipotesi di trasformazione).



Il PSI ha quindi recepito le previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del Territorio Urbanizzato che la Conferenza di Copianificazione, nella seduta del 06.05.2020, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art. 25 della LR 65/2014.

Rimandando la perimetrazione dettagliata al successivo Piano Operativo, di dette aree è stata riportata l'ubicazione, a titolo indicativo, nella tavola ***PT.c*** – *Articolazione del territorio intercomunale*.

01 - BOLLANO

L'area è ubicata al confine tra i comuni di Asciano e Buonconvento.
Si prevede il potenziamento dell'attività ricettiva esistente, per una fascia di mercato alta, da realizzarsi a cura di una azienda agricola che ormai da anni si contraddistingue per una gestione attiva rivolta sia agli interventi colturali, sia ai miglioramenti fondiari fra cui la valorizzazione del patrimonio immobiliare.
La superficie aziendale complessiva è pari a 260 ettari circa.

Usi ammessi
- Turistico-ricettivo

Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
4.300 mq	1.700 mq

Le prescrizioni dimensionali sono le seguenti:
- collocazione ipogea dei nuovi volumi nella misura almeno del 40%;
- massima ricettività attivabile: 60 posti letto;
- limitazioni dell'altezza dei nuovi edifici due piani fuori terra.

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

02 - CASETTA

Completamento de nucleo produttivo e artigianale a Casetta, al confine col comune di Castelnuovo Berardenga in prossimità di alcune attività già esistenti. Le destinazioni ammesse sono: industriale, commerciale all'ingrosso e depositi, artigianale, direzionale e di servizio. L'area sarà destinata principalmente ad ospitare quelle funzioni produttive attualmente collocate nel centro abitato di Arbia per le quali si auspica un trasferimento, anche attraverso la creazione di un polo produttivo a margine del raccordo autostradale Siena-Bettolle.

Usi ammessi:
- Industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio

Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
12.000 mq	-

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

03 – VAL DI BIENA

La porzione di territorio è adiacente alla zona su cui insiste la pista di Go-kart "Circuito di Siena", apprezzato impianto sito in Castelnuovo Berardenga. La notorietà e la necessità di adeguarsi agli standards degli organismi internazionali di riferimento richiedono l'ampliamento del circuito e delle dotazioni di servizio. Dal momento che la presenza della linea ferroviaria e della viabilità locale impediscono l'ampliamento verso Nord, per l'intervento è stata individuata la porzione valliva situata a Sud, nel territorio di Asciano.

Usi ammessi:
- Direzionale e di servizio

Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
-	-

Superficie territoriale interessata dall'intervento: 51.360 mq
- Area destinata all'ampliamento della pista Karting Inter Siena: superficie territoriale 37.110 mq.
- Adeguamento servizi integrativi all'attività (nuovo paddock, parcheggio camper, parcheggio auto)

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

04 – CAVA DI MONTEPIETROSO

La zona d'interesse, comprendente la ex cava di Montepietroso, è ubicata ad Est di Rapolano Terme, al piede di uno dei versanti che delimitano la piana del Sentino; la cava, aperta all'interno di un giacimento di Maiolica, è da tempo in disuso.

La proposta si prefigge l'obiettivo di creare nel territorio del Comune di Rapolano Terme un sito attrezzato per l'arrampicata sportiva su roccia che rappresenti un punto di riferimento per la disciplina.

È prevista quindi la creazione di un nuovo Parco attrezzato, destinato alla fruizione da parte della popolazione, per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, culturali (teatri all'aperto etc.) e sportive (arrampicata su parete rocciosa, percorsi pedonali, piste ciclabili etc.) anche mediante il recupero di volumetrie esistenti realizzando un piccolo centro servizi anche una foresteria

Usi ammessi:
- Direzionale e di servizio

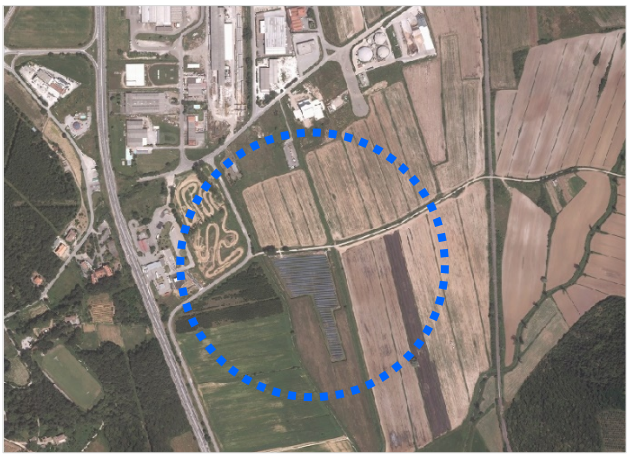
Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
1.000 mq	-

La superficie massima interessata dall'intervento è pari a 91.407 mq

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

05 – SENTINO



La zona d'interesse è ubicata in prossimità della zona industriale del Sentino, polo produttivo artigianale del comune di Rapolano Terme.
Nella zona sono in atto interventi edilizi legati all'industria farmaceutica. Il contesto è quello tipico della pianura situata ai margini del territorio urbanizzato e percorsa da importanti reti infrastrutturali, nel caso in esame raccordo autostradale Siena-Bettolle.
L'obiettivo è ampliare le potenzialità espresse dall'area produttiva determinando, mediante l'insediamento di nuove attività, le condizioni per uno sviluppo occupazionale; parimenti, sulla base delle indicazioni per la definizione delle aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), s'intende riqualificare tutta l'area esistente in termini di accessibilità e fruibilità della zona stessa.
Il progetto di riqualificazione e di valorizzazione dell'area produttiva Sentino, finalizzato a potenziare le infrastrutture ed i servizi e creare nuove attività produttive, è oggetto del "Protocollo d'Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino a Rapolano Terme" sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Rapolano Terme, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 884 del 08.07.2019.

Usi ammessi:
- Industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio.

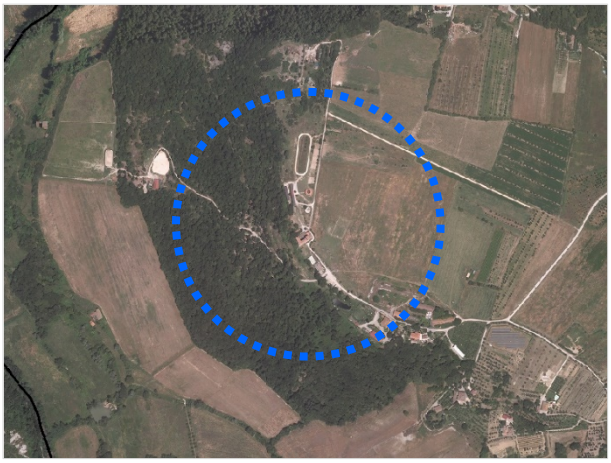
Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
Max 70.000 mq	-

L'articolazione delle funzioni ammesse è demandata alla successiva fase di Piano Operativo, fermo restando la superficie edificabile massima pari a 70.000 mq.

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

06 – PARCO AVVENTURA "SALTALBERO"



L'area in oggetto è situata nelle vicinanze del podere Piazzola e del complesso rurale Fontemaggio in località Piani di Rapolano.
L'area interessata dal parco ha una superficie complessiva di mq. 348.000,00 circa.
L'area è costituita da campi coltivati e in parte da bosco e rientra per una porzione all'interno del perimetro dell'area di pertinenza del Podere Piazzola.
L'area ospita attualmente un parco avventura denominato "Saltalbero", caratterizzato dalla presenza di percorsi acrobatici in altezza e di un'area attrezzata multifunzionale.

L'intervento implementerà l'attività ludico-ricreativa, sportiva con attività da compiere all'aperto ma anche relative a sport che necessitano di impianti specifici (nuoto, calcetto, rugby), ed attività culturale/didattica diversificate da svolgere in tutta l'area interessata dal Parco, anche con l'ausilio e l'interazione con animali da fattoria e cortile.
Inoltre, sarà realizzato un campeggio in tende ad installazione fissa (tipo Yurta) o similari, un'area sosta camper e anche un parcheggio coperto integrato con impianto fotovoltaico

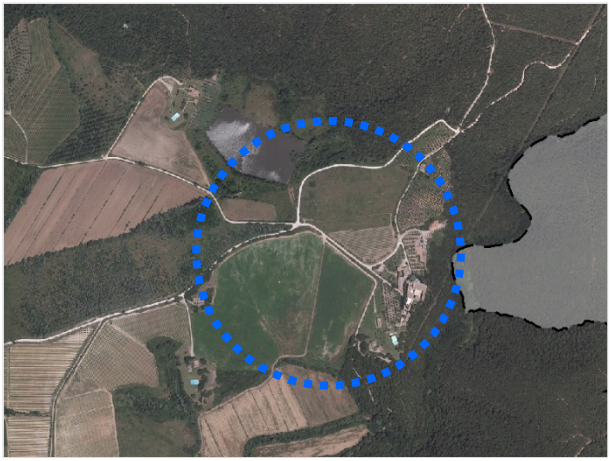
Usi ammessi:
- Direzionale e di servizio

Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
Max 2.780 mq	-

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo

07 – MODANELLA



La zona d'interesse è ubicata ad Est del territorio comunale di Rapolano Terme; trattasi di un ambito rurale in cui la prevalente funzione agricola produttiva è associata alla funzione turistico ricettiva.
La zona ricade all'interno della proprietà in cui l'attività turistico ricettiva diffusa è incentrata sul patrimonio edilizio esistente.
Il Borgo di Modanella, raccolto intorno all'omonimo Castello, sorge in un contesto collinare; vigne ed oliveti caratterizzano il contesto circostante.

L'obiettivo è quello di creare le condizioni per interventi di crescita e riqualificazione delle attività turistico ricettive e agricole come condizione indispensabile per l'attuazione delle indicazioni del PIT/PPR e per evitare rapidi procedimenti di degrado dei beni paesaggistici, agrari, storico-architettonici. La ripartizione degli usi turistico e agricolo sarà soggetta ad un'opera di razionalizzazione dei flussi e degli spazi, al fine di migliorarne la efficacia ed anche l'inserimento paesaggistico di taluni fabbricati in disequilibrio col contesto storico del castello. Il punto cardine del progetto consiste nel vicendevole supporto delle due attività, in

cui il paesaggio agricolo sarà il punto attrattivo per i futuri fruitori turistici e l'attività ricettiva produrrà investimenti da utilizzare nella cura e conservazione del bene monumentale, il castello e della qualità del paesaggio.
L'intervento prevede anche la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali per la fruibilità lenta, volto alla scoperta del territorio e delle sue ricchezze.

Usi ammessi:
- Turistico-ricettivo ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera a), b), c), d) della LR 86/22016 e ss.mm.ii
- Agricola

Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
4.867 mq	1.133 mq

Analisi dimensionamento

SE - ESISTENTE	
SE - destinazione agricola	5.174 mq
SE - destinazione non agricola	10.492 mq
SE totale	**15.666 mq**

SE - PROGETTO		
	Agricolo	***Turistico-ricettivo***
In uso	880 mq	5.529 mq
Da restaurare/ristrutturare	4.294 mq	3.830 mq
Da recuperare		1.133 mq
Da ampliare		4.867 mq
SE totale	**20.533 mq**	

Strumento d'attuazione
- Piano Attuativo
- PAPMAA per il recupero dell'edificato esistente e la riqualificazione delle zone agricole

5.5. Le aree degradate

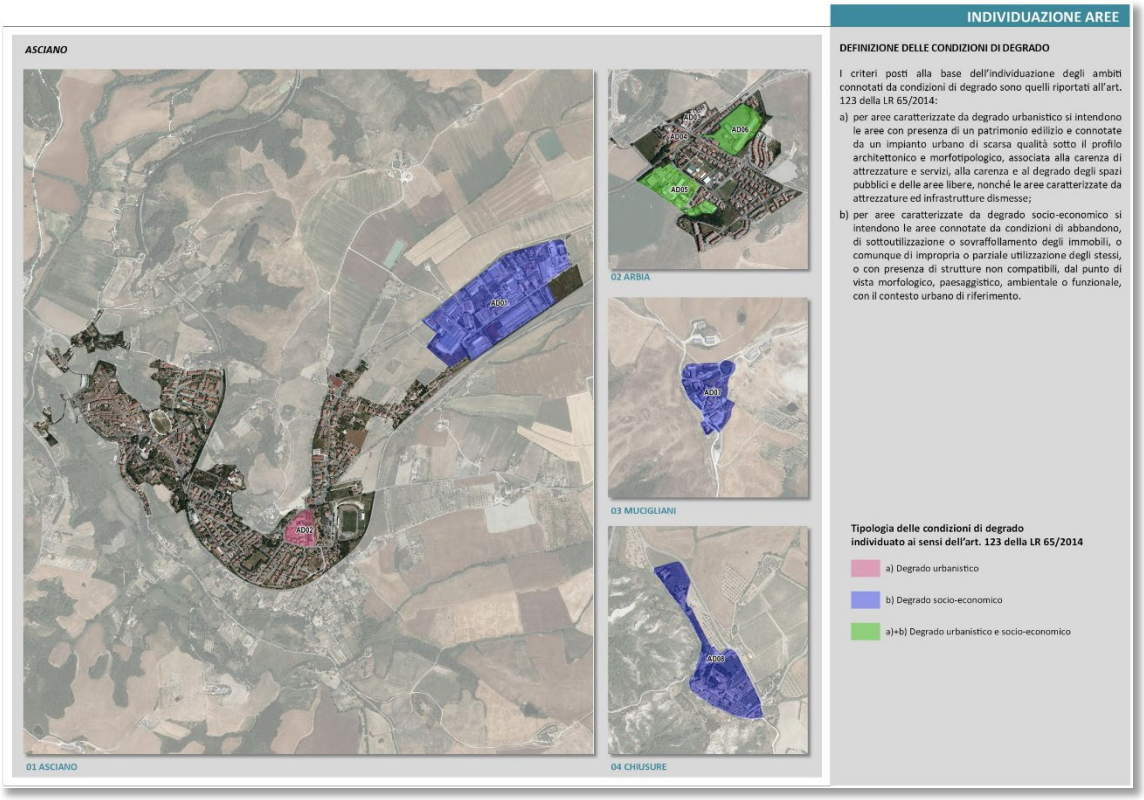
Secondo quanto riportato all'art. 92, comma 4 lettera f), della LR 65/2014, la strategia dello sviluppo sostenibile definisce anche gli obiettivi specifici per le azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'art. 123, comma 1, lettere a) e b).

Il citato art. 123, comma 1, lettere a) e b) della LR 65/2014 distingue gli ambiti connotati da condizioni di degrado a seconda che gli stessi siano soggetti a degrado urbanistico o degrado socio-economico, in particolare:

*a) per **aree caratterizzate da degrado urbanistico** si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;*

*b) per **aree caratterizzate da degrado socio-economico** si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.*

L'applicazione di tali criteri ha permesso di distinguere gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado riscontrati all'interno del territorio intercomunale di Asciano e Rapolano Terme, presenti sia nei due Capoluoghi che in alcune loro frazioni.



Per ognuna delle venticinque aree soggette a condizioni di degrado individuate all'interno del territorio del PSI è stata redatta specifica scheda:

Nella tabella che segue tali ambiti sono evidenziati in base alla loro ubicazione ed alla tipologia di degrado, così come definito dall'art. 123, comma 1, lettere a) e b) della LR 65/2014; il numero indicato è lo stesso che contraddistingue tali ambiti nel dossier ***PD.2*** - *Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.*

Id	*Toponimo*	*Ambito*		*Tipologia degrado ai sensi dell'art. 123 della LR 65/2014*
01	**Asciano**	AD01	Area produttiva e residenziale	Socio-economico
		AD02	Area edifici residenziali "Palazzi verdi"	Urbanistico
02	**Arbia**	AD03	Area Residenza sollievo	Urbanistico
		AD04	Area pressi Stazione ferroviaria	Urbanistico
		AD05	Area produttiva	Urbanistico e Socio-economico
		AD06	Area ex Fornace	Urbanistico e Socio-economico
03	**Mucigliani**	AD07	Aggregato	Socio-economico
04	**Chiusure**	AD08	Aggregato	Socio-economico
05	**Rapolano Terme**	AD09	Ex area produttiva "SITEM"	Urbanistico
		AD10	Ex area produttiva "Contrada Pelle"	Urbanistico
		AD11	Area edifici residenziali incompiuti in via della Libertà	Urbanistico
		AD12	Ex area artigianale zona Parco dell'Acqua	Urbanistico e Socio-economico
		AD13	Centro storico	Socio-economico
		AD14	Area Consorzio agrario	Urbanistico
		AD15	Area in via della Stazione	Urbanistico
		AD16	Area Cantiere Mori	Urbanistico
06	**Armaiolo**	AD17	Centro storico	Socio-economico
07	**Fontemaggio**	AD18	Ex azienda agricola	Urbanistico e Socio-economico
08	**Poggio Santa Cecilia**	AD19	Centro storico	Socio-economico
		AD20	Ex area produttiva "Messer Geogas"	Urbanistico
09	**Sentino**	AD21	Ex area produttiva "SCAC"	Urbanistico e Socio-economico
10	**Serre di Rapolano**	AD22	Centro storico	Socio-economico
		AD23	Area edifici residenziali incompiuti in via della Pace	Urbanistico
		AD24	Ex area produttiva nei pressi del Cimitero	Urbanistico e Socio-economico
11	**Fornace Poggetti**	AD25	Ex area Fornace	Urbanistico e Socio-economico