

RU

Provincia di Siena

Comune di Asciano -



Regolamento Urbanistico

adottato con Delibera di C.C. n.10 del 03.04.2014

GRUPPO DI PROGETTO

AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Responsabile del procedimento:
Garante della comunicazione:

Pietro Bucciarelli
Giampaolo Brancati

CONSULENTI ESTERNI:

Progettisti:
Geologia:
Idraulica:
Rilievi topografici:
V.A.S.:
Informatizzazione schede
patrimonio aperto:
Rilievo territorio aperto:
Pertinenze nel territorio rurale:

Sara Bindi Fortoni e Roberto Vezzosi
Michele Bocci
Claudio Lombardi
Silvio Baldo
Sara Bindi Fortoni e Roberto Vezzosi

Sara Bindi Fortoni e Filippo Falaschi
Roberto Salvadori
Michela Chiti e Chiara Nostrato

Doc 01

DOCUMENTI DI PIANO
Relazione illustrativa

Novembre 2016

SOMMARIO

PREMESSA.....	2
1. IL REGOLAMENTO URBANISTICO	4
1.2 STRUTTURA DEGLI ELABORATI PRESCRITTIVI	4
1.2.1 <i>Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione</i>	4
1.2.2 <i>Le carte della Disciplina del territorio</i>	6
1.2.3 <i>Le Schede degli interventi per l'edificato in territorio extraurbano</i>	8
1.2.4 <i>L'organizzazione delle norme</i>	9
1.3 SCENARIO DEFINITO DAL PS	12
1.3.1 <i>Obiettivi generali dei sistemi funzionali</i>	14
2. IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	17
2.1 SISTEMATIZZAZIONE DEI RILIEVI SUL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO APERTO	17
2.1.2 <i>Ambito e metodo del rilievo diretto del patrimonio edilizio</i>	17
2.1.3 <i>Interpretazione dei dati e costruzione degli indici</i>	18
a. <i>Informazioni relative al contesto</i>	19
b. <i>Dati generali</i>	20
c. <i>Elementi costruttivi</i>	22
d. <i>Stato di conservazione</i>	23
e. <i>Identificazione delle principali norme vigenti</i>	24
f. <i>Gli annessi agricoli</i>	24
g. <i>Classe di valore degli edifici</i>	25
3. DIMENSIONAMENTO DEL RU.....	29
3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL RU	29

PREMESSA

La presente relazione accompagna gli elaborati che compongono il Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Asciano ed ha come principale funzione quella dell'illustrazione del disegno di governo del territorio che l'Amministrazione comunale ha inteso proporre, sulla base degli indirizzi espressi dal Piano Strutturale (PS) ed in coerenza con il PTC della Provincia di Siena ed il PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR) approvato successivamente alla sua adozione. Serve quindi ad illustrare il lavoro svolto per la redazione del piano, ne presenta i principali contenuti e chiarisce i presupposti e gli aspetti metodologici che hanno guidato le scelte disciplinari e quelle più legate alle politiche per il governo del territorio dell'Amministrazione comunale.

Il RU è uno strumento di gestione urbanistica ed insieme al PS, deve governare i processi di pianificazione nel rispetto del principio dell'interesse pubblico, dell'equità di trattamento dei cittadini, della trasparenza e ora più che mai, dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Nell'organizzazione del "governo del territorio" toscano, confermata anche nella nuova legge regionale n. 65/2014, il PS rappresenta una componente stabile per l'individuazione e la tutela delle risorse territoriali (patrimonio territoriale) e guida i successivi atti a rispondere agli obiettivi ed alle strategie individuate sulla base del quadro conoscitivo, mentre il RU tramuta le strategie in disciplina operativa e include il progetto di conformazione fisica dello spazio, definendo le "regole" urbanistiche ed edilizie, tradizionalmente espresse in destinazioni d'uso e quantità e nella definizione delle diverse intensità di intervento edilizio ammesse nel patrimonio edilizio esistente.

Il PS ha una durata indeterminata, mentre per le nuove previsioni – le trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio – il RU svolge la sua funzione in un determinato lasso di tempo, che è fisato dalla legge in cinque anni. Anche per questo la legge toscana divide il RU in due parti: quella che rimane efficace per 5 anni appunto, riferita alle previsioni di trasformazione urbanistica e quella che invece mantiene una durata indefinita, riferita al patrimonio edilizio esistente.

Più in generale il Regolamento urbanistico individua le diverse modalità d'uso del territorio, ne decide le attrezzature, fissa le tutele, i parametri quantitativi da rispettare e sottopone anch'esso le scelte alla valutazione ambientale strategica (VAS).

Strumento operativo, conformativo del diritto di proprietà e regolatore dell'uso dei suoli, il RU deve gestire le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, utilizzando una parte del dimensionamento massimo delle categorie funzionali principali contenuto nel PS. Le trasformazioni espresse solo indicativamente dal Piano Strutturale sono state quindi selezionate dal RU del Comune di Asciano in relazione alle priorità e alle possibilità effettive di attuazione: sono gli interventi da attuare nei cinque anni successivi alla sua approvazione. Va detto anche che la scelta è stata effettuata sulla base degli indirizzi dell'Amministrazione, valutando strategicità, priorità e complementarietà degli interventi, in coerenza anche con altri strumenti quali il PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, recentemente approvato e il PTC della Provincia di Siena.

Il lungo processo intrapreso dal Comune di Asciano per la formazione del nuovo piano ha inoltre visto cambiare più volte i riferimenti, in particolare quelli degli strumenti legislativi e normativi. Durante il lavoro si è passati dalla LR n. 1 del 2005, alla LR n. 65 del 2014, approvata nel novembre successivo alla sua adozione ed ha visto la luce il nuovo PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, approvato nel marzo del 2015.

Chiaro dunque che alcuni obiettivi di adeguamento, quali quelli riferiti all'Avvio del procedimento al vecchio PIT vigente all'atto dell'adozione ed alle relative schede di paesaggio oggi superate, come allo stesso PTCP, vengono ridimensionati o rapportati al nuovo quadro legislativo e pianificatorio regionale.

Si deve infine considerare che, in seguito agli eventi alluvionali dell'Agosto 2015, si è dovuto rielaborare il modello idrogeologico e idraulico con i rilievi delle esondazioni, da cui è derivata una conseguente ridefinizione delle carte di pericolosità idraulica.

A seguito della pubblicazione del RU adottato sono pervenute numerose osservazioni oltre al contributo della Regione Toscana, al contributo/osservazione della Provincia di Siena ed alle osservazioni dello stesso Comune di Asciano.

I contributi ed osservazioni dei suddetti enti sono stati completamente accolti.

Tra le osservazioni pervenute da privati cittadini ne sono state accolte 117, parzialmente accolte 116 e respinte 194.

Sulla base delle osservazioni accolte o parzialmente accolte sono stati modificati gli elaborati grafici, le schede/edificio e le Norme Tecniche di Attuazione.

La maggior parte delle osservazioni hanno riguardato la correzione di errori nelle schede/edificio, la segnalazione di edifici non schedati, la richiesta di modificare categorie di intervento attribuite agli edifici. Le osservazioni della Provincia di Siena hanno consentito di introdurre modifiche atte a conseguire la completa conformità con il PTCP vigente, mentre il contributo della Regione Toscana ha permesso un migliore allineamento con la legislazione di riferimento. Le osservazioni del Comune di Asciano sono state principalmente finalizzate al recepimento di nuove esigenze che si sono manifestate dal 2014 ad ora. Tra le modifiche più significative introdotte in conseguenza delle osservazioni dei tre enti territoriali dobbiamo ricordare: la eliminazione della previsione di un centro residenziale/commerciale/direzionale nell'area dello stadio Marconi ed il mantenimento dell'importante impianto sportivo, la revisione in senso restrittivo del perimetro del centro urbano del capoluogo e la eliminazione della previsione dei nuovi insediamenti residenziali in loc. Castellare, Camparoli e Giardino.

Complessivamente sono state riviste, semplificate ed aggiornate alle disposizioni di legge le Norme Tecniche di Attuazione. Le Schede/Norma di cui all'Allegato 1 sono state riviste anche mediante attribuzione di maggiore importanza alla pianificazione urbanistica attuativa.

1. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

1.2 STRUTTURA DEGLI ELABORATI PRESCRITTIVI

1.2.1 Gli elaborati di progetto del Piano: una guida alla consultazione

Il RU di Asciano, così come risulta dopo l'esame delle osservazioni e dei recenti disposti normativi sovraordinati, si propone di rispondere ad alcune questioni che diventano fondamentali nella gestione dell'attività urbanistica ed edilizia del territorio.

La chiarezza è il primo requisito che è stato chiesto al piano, poiché, data l'ampiezza e la complessità dei temi trattati, se raffrontati con i tradizionali PRG, la sua lettura non debba risultare mai complicata o ambigua. Il RU deve essere chiaro nella struttura e nel linguaggio, affinché possa risultare di facile interpretazione e applicazione.

La forma del piano, a sua volta, deve rendere facile la consultazione e consentire una rapida individuazione degli elaborati e delle parti di questi, che devono essere considerate a seconda della localizzazione e dell'intensità degli interventi da realizzare. Per questo, all'Art. 8 delle Norme del RU viene descritta la struttura e l'organizzazione delle Norme, che insieme alle tavole ed agli allegati, unitamente alla presente relazione, costituiscono gli elaborati che definiscono il progetto del piano. I principali elaborati di progetto, che definiscono le regole da seguire per le attività edilizie ed urbanistiche, sono costituiti dalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle tavole della Disciplina del territorio, che a loro volta rimandano, per la parte delle "fattibilità" (geologica, idraulica e sismica), anche per quanto riferito alle specifiche tavole, alla relativa relazione tecnica. La corrispondenza tra ciò che è individuato nelle tavole e quello che è disciplinato nelle norme deve essere quindi resa quanto più possibile diretta e univoca.

Ogni luogo del territorio di Asciano ha acquistato, in un tempo più o meno lungo, la capacità di offrire risposte più o meno convincenti o appropriate a domande, esigenze e bisogni molteplici e che di volta, in volta si sono presentati. Più anticamente, com'è avvenuto per il centro storico o per i nuclei storici di cui sono costellati le colline, oppure di recente, come avviene per la gran parte della città che si è allargata nei due principali centri urbani, Asciano ed Arbia e nelle frazioni.

Le diverse parti del territorio urbanizzato di Asciano, nella loro totalità ed indipendentemente dall'epoca della loro costruzione o dal loro stato di degrado, sono state e sono ancora, oggetto di una continua, capillare, necessaria opera di manutenzione, conservazione, adeguamento e trasformazione; sono state oggetto per lo più di una serie di piccoli interventi diffusi e lasciati all'iniziativa dei singoli operatori e che il piano deve saper individuare in relazione alle "prestazioni" che si vogliono garantire e raggiungere.

La cura e la manutenzione sono la vera e più duratura operazione per la città e per il territorio, come purtroppo spesso ci viene ricordato dai frequenti eventi calamitosi a cui il nostro paese è soggetto. La cura e la manutenzione della città e del territorio possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, possono anche aiutarci ad adeguare l'una e l'altro ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società. Sarà dunque l'intensità del cambiamento ad attribuire un nuovo senso alle cose, aggiungendo e togliendo, conservando o trasformando lo spazio ed ogni singola componente edilizia, nella consapevolezza che così facendo saremo in grado di "manutenere" e "curare" l'immagine condivisa del territorio di Asciano.

Il RU cerca per questo di indicare, cosa deve essere conservato, cosa può essere modificato adeguandolo alle nuove esigenze e cosa invece deve essere eventualmente completamente trasformato. Su questa base il RU distingue dunque i "tipi d'intervento", che costituiscono il

principale riferimento, sulle Tavole e nelle Norme, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale.

I tipi d'intervento, così come concepiti dal RU, cercano di restituire, con sufficiente chiarezza e con un'immediata corrispondenza, cosa e come è possibile conservare, adeguare o trasformare di un edificio o di uno spazio aperto. Si arrivano così a definire tre principali atteggiamenti differenziati: quello corrispondente a ciò che non necessita di modifiche o trasformazioni per continuare a fornire adeguate prestazioni, anche in relazione al valore intrinseco, quello che, sempre guardando alla dimensione fisica, porta a considerare ciò che necessita di essere adeguato attraverso una gamma estesa di possibili azioni e quello corrispondente a ciò che, per le stesse ragioni, deve essere trasformato affinché si raggiunga una condizione di stato completamente differente da quella iniziale.

Ciascuna delle "regole" così stabilite trova una diversa relazione nelle categorie d'intervento edilizio a cui possono essere fatte corrispondere: la conservazione va dal restauro e risanamento conservativo agli interventi che, senza modificare i caratteri degli edifici, ne consentano comunque un uso compatibile alla finalità della conservazione o recupero dell'edificio originario; l'adeguamento parte da un primo livello di ristrutturazione limitata, che mantiene come prioritario l'obiettivo del rispetto dei caratteri originari, per arrivare a quella che consente lo svuotamento completo dell'organismo edilizio e la sua completa modifica; la trasformazione comprende l'ampliamento e la sostituzione edilizia dell'edificio nel lotto di pertinenza, la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica.

A questo proposito va detto che il RU definisce gli interventi possibili – i tipi d'intervento appunto – cercando di raggiungere un calibrato equilibrio tra la salvaguardia dei valori storici e tipologici peculiari del territorio – indagate per ambiti e per edifici – e la possibilità di adattamento degli stessi edifici ai nuovi usi che la stessa società locale propone

Il Regolamento Urbanistico conferma poi la distinzione in ambiti urbani differenziati – i sub sistemi del Piano strutturale – effettuata sulla base del diverso rapporto che gli edifici instaurano con il sistema delle urbanizzazioni e sulla base di una distinzione morfo-tipologica degli insediamenti. Il RU, attraverso le diverse parti già riconosciute dal Piano Strutturale, cerca di dare ordine e continuità agli spazi rimasti ineditati all'interno del perimetro dei centri urbani, per la residenza, per la produzione e per un migliore sviluppo della vita sociale. L'ambito di appartenenza, che nel PS corrisponde al sub sistema, rappresenta l'elemento che definisce le categorie funzionali ammissibili negli edifici esistenti e le eventuali condizioni da rispettare per l'insediamento delle stesse funzioni, fornendo anche ulteriori specificazioni per gli interventi.

Le schede progettuali degli interventi di trasformazione (Allegato 1 delle Norme), in particolare per i piani attuativi (PA) e i progetti unitari convenzionati (IC), cercano di offrire al Comune ed agli operatori privati alcuni criteri d'intervento attraverso una prima esplorazione progettuale che contiene gli elementi che consentano di valutare gli effetti della trasformazione sull'immagine della città, lasciando comunque ampi margini di flessibilità in merito all'effettivo ruolo del progetto edilizio o urbanistico e all'iniziativa degli stessi operatori, garantendo però allo stesso tempo le qualità e le quantità degli spazi pubblici da reperire.

La trasformazione del territorio urbanizzato di Asciano, pur non avendo mai assunto caratteri disordinati, non è sempre stata capace di assicurare soluzioni coerenti e compiute nelle diverse parti del sistema degli insediamenti. Talvolta i nuovi interventi si sono sovrapposti al disegno del paesaggio agrario che, con le sue trame larghe e glabre dominate dal seminativo, sembra negare ogni astratta geometria, in modo contraddittorio.

Il paesaggio delle Crete è evidentemente da considerare di valore assoluto, ben oltre i confini delle aree tutelate presenti. Anche per questo la parte riferita al territorio rurale, in relazione a questa grande "risorsa di sintesi" esplorata ai diversi livelli di pianificazione è la parte del Regolamento Urbanistico che discende più direttamente dal Piano Strutturale e dagli altri strumenti sovraordinati,

il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC) ed il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

Va detto che comunque il territorio rurale viene disciplinato senza dettare eventuali prescrizioni improprie che possano incidere sulle scelte produttive delle aziende agricole. Semmai è stato ritenuto utile specificare quali manufatti, oltre gli edifici agricoli consentiti attraverso il PAPMAA, è utile prevedere e disciplinare in un contesto di così eccezionale valore. Gli approfondimenti condotti per il RU hanno anche suggerito di superare alcune prescrizioni già contenute nel PS – per il quale è stata svolta una variante volta a semplificarne le discipline – potendo contare su un complesso di regole che provengono ora anche dagli altri strumenti: il nuovo PIT/PPR ed i regolamenti di attuazione della legge 65/2014 sul territorio rurale.

Nel RU trova inoltre applicazione l'ingente lavoro svolto per la costruzione del quadro conoscitivo del PS, in particolare quello relativo alla schedatura degli edifici, condotta allora da Antonella Saletti e Roberto Salvadori (lavoro implementato e poi affinato anche a seguito delle osservazioni che hanno seguito l'adozione del piano).

Le *Schede del patrimonio edilizio esistente in territorio extraurbano* (Allegato 2 delle Norme) riportano per ogni edificio o complesso sito nel territorio rurale la Classe di valore attribuita e con essa il tipo d'intervento consentito dal RU. E invece nelle Norme, che in riferimento alla Classe attribuita e quindi dal tipo d'intervento, si specificano le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti.

Le Norme dettagliano poi anche le modalità con cui si potrà intervenire sugli edifici e sugli spazi aperti, vista la rilevanza che questo tema assume per la tutela del paesaggio. Anche a questo scopo, per gli interventi di recupero nel territorio rurale, successivamente alla sua adozione, il RU si è arricchito di un ulteriore allegato (Nta al 3 *Individuazione delle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti nel territorio di Asciano*), da utilizzare come una linea guida.

1.2.2 Le carte della Disciplina del territorio

Nell'ambito del governo del territorio in Toscana, ma certo anche facendo riferimento alla legge nazionale, la prima grande e più importante distinzione che può essere fatta nel territorio è dunque quella tra gli ambiti che devono essere considerati "centri abitati" (o "territorio urbanizzato" per la nuova LR 65/2014) e quelli invece che devono essere considerati esterni a quelli.

E' sulla base di questa principale distinzione che sono state redatte le carte del piano, quelle della *Disciplina del territorio*, distinte per i due ambiti, *le aree extraurbane*, in scala 1:10.000 e *le aree urbane*, in scala 1:2.000.

Nelle carte della *Disciplina del territorio: le aree extraurbane*, in scala 1:10.000, sono individuati gli edifici e i complessi edilizi che attraverso una sigla numerica rimandano alle *Schede del patrimonio edilizio esistente in territorio extraurbano*, raccolte nell'Allegato 2 delle Norme (Nta al 2).

Nelle tavole della *Disciplina del territorio: le aree urbane*, in scala 1:2.000, sulla base dello studio già condotto dal PS, il RU opera le principali scelte per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni in ambito urbano. Ogni singola area cartografata, attraverso una serie di indicazioni specifiche derivanti dai perimetri, dai colori e dalle sigle alfabetiche, rimanda al sub sistema territoriale, alla zona omogenea, all'ambito urbano o agli aggregati di appartenenza, attraverso cui si definiscono le funzioni consentite, i tipi e i criteri d'intervento ammessi per ogni singolo edificio o lotto fondiario.

La città storica rappresenta quella parte di città in cui la permanenza dei valori insediativi ed architettonici, stratificatosi nel lungo periodo, garantiscono la riconoscibilità e la qualità dello spazio urbano. Per questo gli interventi ammessi sugli edifici e sugli spazi aperti sono volti a preservare il patrimonio storico e l'immagine stessa che ne deriva, nonché a mantenere la popolazione

residente, le attività pubbliche di rappresentanza, anche rafforzando le funzioni terziarie e la qualità dello spazio pubblico.

I tessuti urbani organizzati su una morfologia ormai consolidata, per quanto recenti, possono consentire il loro adeguamento agli usi contemporanei con interventi modesti, che ne assicurino la piena funzionalità senza bisogno di nuove edificazioni o di nuove funzioni comportanti significativi aumenti di carico urbanistico, fatta salva la possibilità di consentire il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti verso quelle attività che consentano lo sviluppo di nuovi servizi per l'innalzamento della stessa qualità della prevalente funzione residenziale.

I tessuti più recenti sono considerati dal RU ancora in trasformazione, per come la loro caratterizzazione urbanistica e funzionale necessiti ancora di interventi volti a conferirgli una maggiore compiutezza e per come si possa ancora raggiungere un assetto migliore, sia sotto il profilo urbanistico funzionale, che architettonico e paesaggistico. E' in questi ambiti che si dovrebbero ritrovare i principali interventi di trasformazione degli assetti insediativi, anche se va detto che proprio in questi ambiti del capoluogo si sviluppano con maggior estensione le aree esposte al più elevato rischio idraulico.

I tessuti produttivi specialistici, che il RU definisce come le aree della produzione sulla base della funzione prevalente insediata esito della pianificazione precedente, devono incrementare la loro qualità insediativa e urbanistica, oltre che l'efficienza ambientale, riuscendo così ad aumentare anche la loro funzionalità e la capacità di offerta di servizi specializzati.

Nelle tavole della *Disciplina del territorio: le aree extraurbane*, in scala 1:10.000, l'articolazione in *sistemi territoriali di paesaggio* effettuata dal PS è stata ricondotta nelle Norme ad un insieme di regole e di tutele generali, al fine di valorizzare quello che, in tutte le sue parti, pur diverse se esaminate con uno sguardo attento, costituisce un patrimonio paesaggistico di assoluto valore.

Il RU contiene una dettagliata conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente ed ha approfondito le relazioni tra morfologia, viabilità (principale, vicinale e poderale) ed il sistema di insediamenti rurali, che ad Asciano si articolano in nuclei e poderi molto differenziati per dimensione e grado di conservazione, ma tutti caratterizzati da specifici valori paesaggistici e tipologici.

Oltre alle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA derivate dal PTC, per le quali si dettano norme rigorose volte a mantenerne i caratteri originari, le tavole del RU evidenziano gli elementi del patrimonio naturale (vegetazione igrofila e arbusteti, calanchi, biancane, boschi, ecc.) ..., che costituiscono gli elementi principali della rete di connessione biologica del territorio e sui quali si dovranno rispettare tutele dirette e indirette.

Il RU opera affinché la tutela e la salvaguardia dei valori rurali siano principalmente associati alle attività agricole, alle quali vengono affidate la funzione di presidio e di cura, rafforzandone il ruolo multifunzionale che il PIT/PPR e le stesse politiche dell'Unione Europea riconoscono.

Emerge tuttavia che l'evoluzione della campagna ascianese e del paesaggio delle Crete può essere influenzata anche dai crescenti flussi turistici e da diverse utilizzazioni che esercitano una forte attrattiva anche per la residenzialità, sia come prima, che come seconda casa. Poche, anzi nessuna area rurale risente delle pressioni e degli effetti dell'urbanizzazione, mentre piuttosto si deve far fronte agli usi impropri e alle altre fragilità che minacciano un patrimonio edilizio di così elevata qualità. Le minacce principali derivano dal rischio geomorfologico e dal degrado dei materiali da costruzione tradizionali, in massima parte costituiti da legno e laterizio e che se abbandonati e non protetti deperiscono e progressivamente collassano.

Va considerato che Asciano possiede una notevole quantità di edifici nel territorio rurale che sono ancora in gran parte inutilizzati. Le stesse schedature della vecchia LR 59/80 testimoniano ancora la presenza di edifici che ormai si sono perduti o che versano in condizioni di rudere.

Va dunque nella direzione di valorizzare il grande patrimonio di valore il principio per il quale al maggior valore dell'edificio si faccia corrispondere una maggiore tutela nel tipo d'intervento (limitandone dunque gli interventi consentiti), ad una maggiore possibilità di riuso, allargandone la

gamma delle destinazioni d'uso ammissibili. Allo stesso tempo, per gli edifici di minor valore si consentono interventi più incisivi, fino alla demolizione con ricostruzione, ma se ne limita fortemente il cambio di destinazione d'uso.

1.2.3 Le Schede degli interventi per l'edificato in territorio extraurbano

Il rispetto dei valori ambientali e paesistici deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano sì il riuso, ma non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia rurale, anche se minore, evitando che sia, come troppo spesso è avvenuto, omologata a quella corrente e "contemporanea" solo nel tempo della sua realizzazione.

Le trasformazioni più significative che in emergono nel territorio rurale sono:

- le alterazioni che riguardano gli aspetti più propriamente "materici" degli edifici, che poi sono quelli più visibili e che coinvolgono le finiture di facciata, gli intonaci, gli infissi;
- l'alterazione del rapporto fisico percettivo dell'edificio con l'intorno e con la ruralità tradizionale; le case diventano "villette", si chiudono con siepi e recinzioni e si circondano di vialetti e posti macchina, prati all'inglese, in cui gli elementi un tempo funzionali all'attività agricola, diventano, nei casi più fortunati, elementi d'arredo;
- il frazionamento degli edifici e dei nuclei in più proprietà, con la suddivisione in più unità immobiliari; quando il corpo di fabbrica è suddiviso in più unità abitative, il destino del resede esterno si frammenta, perde unitarietà e si differenzia lo spazio e la funzione, un tempo definiti con chiarezza ed omogeneità.

Il patrimonio costituito dalle case sparse è dunque sottoposta a pressioni molto forti e ad un utilizzo non propriamente tradizionale, corrispondente a nuovi stili di vita (legati a pendolarismo e seconde case). Dall'analisi svolta risulta quindi evidente la necessità di tutelare gli edifici rurali, soprattutto di valore storico ed il loro contesto, con norme che regolino i cambiamenti di destinazione e i frazionamenti e con l'individuazione di strategie capaci di favorirne il recupero in maniera compatibile.

La base per l'elaborazione delle schede normative del RU è stata la schedatura eseguita dal PS, come abbiamo sopra evidenziato, anche se implementata ora dallo stesso RU con il prezioso aiuto di Filippo Falaschi. Ogni edificio catalogato è stato esaminato e classificato sulla base del diverso livello di qualità architettonica, storica o testimoniale, riconosciuta sulla base anche della sua integrità, ovvero permanenza dei caratteri originari.

Le *Schede del patrimonio edilizio esistente in territorio extraurbano* raccolte nell'**Allegato 2** delle Norme riportano per ogni edificio o complesso edilizio la classe di valore attribuita e con essa il tipo d'intervento consentito dal RU.

Le Classi di valore riconosciute sono:

Classe I: Edifici storici di pregio architettonico. Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore". Sono qui ricompresi anche gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

Classe II: Edifici storici di valore testimoniale caratterizzati da elementi architettonici di pregio. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, rappresentativi dell'insediamento tradizionale.

Classe III: Edifici di valore testimoniale: edifici o complessi di edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.

Classe IV: Edifici di recente costruzione di valore architettonico:

Classe V: Edifici di recente costruzione: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore, oppure di impianto storico, ma profondamente alterati.

Classe VI: Edifici di recente costruzione detrattori di valore: edifici o complessi di edifici eterogenei, privi di valore e incompatibili con il contesto rurale e edifici produttivi specialistici di valore nullo.

Classe VII: Ruder: sono identificate come preesistenze non individuabili quelle testimonianze che non consentono interventi di ricostruzione.

Come già visto, per privilegiare il recupero dei manufatti di valore, sono le Classi riferite agli edifici di maggior valore che prevedono la gamma più ampia di destinazioni considerate compatibili e più in particolare sono le sole che possono acquisire la destinazione d'uso residenziale.

Asciano infatti, per il grande numero ed il valore degli edifici che risultano inutilizzati, non può permettersi di assecondare da un lato la dispersione insediativa che deriva dal recupero di tutti gli edifici nel territorio rurale e dall'altro di consentire la trasformazione di manufatti recenti, spesso realizzati con materiali poveri e a scopi strumentali agricoli, attribuendo di fatto un differenziale di valore abnorme tra gli edifici. Il piano deve poter scegliere tra questi, quelli per i quali il recupero è anche compatibile con la salvaguardia dei caratteri peculiari di un paesaggio unico. Il caso di edifici e manufatti che non avendo alcun elemento di caratterizzazione tipologica o paesistica ed anzi, essendo spesso costituiti da materiali di scarso valore e con nessuna qualità, costituiscono "rumore" o comunque dissonanza rispetto al contesto, va inquadrato nelle strategie generali del piano. Il RU valuta quindi che questi non possono dar luogo a nuovi edifici residenziali e non devono costituire ulteriori cesure, per usi e per sistemazioni pertinenziali, in un paesaggio così esposto, caratterizzato da una grande continuità percettiva.

L'edificio però è solo una delle componenti del paesaggio extraurbano, forse la più visibile, ma anche quella su cui gli strumenti di controllo sono più efficaci. Più difficile, allo stato attuale appare la gestione dello spazio aperto nel quale l'edificio, o il nucleo edificato, si collocano: il resede, inteso come parte integrante della struttura agricola o ex agricola, oppure l'area di pertinenza, che andrebbe definita con confini derivati da criteri paesaggistici, che non necessariamente coincidono con quelli fondiari.

Come implementazione del quadro conoscitivo, per il RU sono stati condotti, a cura di Michela Chiti e Chiara Nostrato, indagini mirate all'individuazione delle aree di pertinenza da riferire ad ogni singolo edificio o complesso edilizio nel territorio rurale. L'area di pertinenza è lo spazio legato all'edificio o ad un complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non deve e non può essere utilizzato autonomamente. E' in quest'area che sono consentite le opere pertinenziali e dove devono eventualmente trovare appropriato spazio non solo tettoie e altri manufatti non aventi rilevanza edilizia, ma anche eventuali volumi accessori o piscine, quando consenti, nel rispetto della morfologia e dei segni consolidati della trama agraria.

Per la legge toscana, l'area di pertinenza agricola è anche un'altra cosa, non coincidente con quella in continuità fisica con l'edificio. Questa altra è l'area attribuita ad un edificio o ad un complesso di edifici da definire alla perdita della destinazione agricola e ove devono essere realizzati gli interventi di sistemazione ambientale (a questo scopo deve essere anche definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dello stesso edificio o complesso).

1.2.4 L'organizzazione delle norme

L'organizzazione generale delle norme del Regolamento Urbanistico di Asciano è data dalle Parti, che corrispondono appunto alle parti principali di cui si compone il piano; ciascuna parte è poi suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelle.

La **Parte prima**, *Disposizioni generali*, contiene le discipline che assumono valore generale e che non sono riferite a specifici ambiti o elementi territoriali.

Il *Titolo I* descrive cos'è e cosa fa il Regolamento Urbanistico, fornendo anche alcune definizioni e di riferimento, come quelle di *perimetro dei centri abitati* e *zone territoriali omogenee*, fornendo anche il criterio di lettura delle carte del piano per il loro riconoscimento. Questo Titolo serve prima di tutto a stabilire un linguaggio basilare comune, tra piano e operatori e serve inoltre a tracciare l'identità del RU, ad autoregolarlo, a definirne il livello di coerenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo adeguamento, raccordandolo anche al Regolamento edilizio che dovrà assumerne le indicazioni.

Nel *Titolo II*, *Attuazione*, si trova il cuore delle regole stabilite dal Regolamento Urbanistico di Asciano; al *Capo I* si definiscono i **Tipi d'intervento** che possono essere effettuati sugli edifici e sugli spazi aperti, in riferimento ai quali vengono basate le discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente, fatti salve le definizioni delle categorie d'intervento formulate dal D.M. 380 e nella Legge Regionale toscana (la n. 65 del novembre 2014). E' questa la parte che ha la più diretta relazione con le Tavole della *Disciplina del Territorio in scala 1:2.000* e con gli altri elaborati allegati (le schede degli edifici territorio aperto e quelle dei PA e degli IC). Quanto definito nei tipi d'intervento, letto in relazione con quanto indicato nelle tavole infatti con sigla alfabetica (rs, rc, ri, ecc.), consente di individuare quali interventi sono ammessi in ciascun edificio o complesso edilizio; al *Capo II*, *Modi d'intervento*, vengono fornite le indicazioni sulle procedure di attuazione del piano, titoli abilitativi diretti o strumenti attuativi e quali sono le regole da seguire per le aree assoggettate a progettazione unitaria (PA o IC); al *Capo III* si verificano le dimensioni massime sostenibili per ciascuna delle due UTOE (Asciano e Arbia), articolandole per ciascuna delle funzioni principali – residenziale comprensiva dei negozi di vicinato, commerciale per la media struttura di vendita, produttiva, direzionale e servizi privati, turistico-ricettiva; nel *Capo IV* vengono poi definite le destinazioni d'uso, visto che il piano, per sua stessa natura ha il compito di provvedere alla equilibrata localizzazione nel territorio delle attività e delle funzioni: sono così definite le categorie delle destinazioni d'uso principali, che poi sono quelle dimensionate dal piano, con le loro possibili articolazioni, a cui spesso si farà riferimento negli articoli successivi e quali sono richieste le dotazioni per il mutamento e per l'insediamento delle stesse funzioni, anche in relazione agli interventi; infine si stabiliscono i criteri di insediamento delle attività commerciali, sempre in riferimento agli ambiti urbanizzati definiti come tessuti insediativi; al *Capo V* si disciplinano le attrezzature di servizio e si riprende il tema degli standard, per poi definirlo in relazione agli usi per far corrispondere a questi le dotazioni di servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

La *Parte seconda*, *Tutela e limiti d'uso delle risorse*, è la parte destinata a cogliere gli elementi più stringenti, dai quali non si può derogare se non si vuol compromettere l'integrità, appunto, del territorio ascianese. Sono qui riportati, nel Titolo III – i vincoli, le tutele e le fasce di rispetto, mentre nel Titolo IV, si stabiliscono le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica. Il Titolo V, *Sostenibilità degli interventi*, detta le condizioni alla trasformabilità del territorio, per la mitigazione degli effetti da questi derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili, nel rispetto del sistema ambientale più in generale ed è direttamente riferibile al processo di valutazione ambientale strategica effettuato, con le discipline che riguardano le risorse naturali, oltre alle indicazioni per l'energia ed i rifiuti.

La *Parte terza*, *La gestione degli insediamenti esistenti*, si sviluppano le discipline che non hanno un tempo determinato di efficacia e che si riferiscono al patrimonio edilizio esistente. Al Titolo VI, *Il territorio rurale*, il Capo I - *Tutela e valorizzazione del territorio rurale*, richiama la particolare posizione che occupa, per il territorio di Asciano, il paesaggio e al Capo I ne richiama le principali

tutele, in parte derivate dal PS, che trovano anche corrispondenza negli stessi elementi riportati sulle Tavole della Disciplina in scala 1:10.000 (aree di pertinenza paesaggistica, tessitura agraria, invariants strutturali, ecc.); il Capo II disciplina gli usi e gli interventi per gli edifici esistenti nel territorio rurale sulla base della classificazione effettuata a seguito della schedatura e traccia le discipline generali per le regole di trasformazione del territorio extraurbano; stabilisce gli usi ammessi o esclusi, le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente e detta i criteri edilizi e le modalità con cui si possono effettuare le trasformazioni. Caratteri degli edifici, elementi di arredo, elementi di corredo come le piscine o altro, trovano qui le loro discipline, in relazione alla caratterizzazione rurale del contesto ambientale. Nel Capo III sono specificate le attività e le trasformazioni consentite ai fini produttivi agricoli e per questo si formulano anche indirizzi per i miglioramenti ambientali da associare ai PAPMAA; si definiscono qui caratteristiche e modalità d'inserimento dei nuovi edifici agricoli e caratteristiche dei manufatti che non richiedono piano aziendale, utili anche alle piccole produzioni agricole o finalizzati all'autoconsumo.

Nel Titolo VII si disciplina il sistema degli insediamenti, ovvero le parti del territorio che sono all'interno del perimetro dei centri abitati; il Capo I, recupera e approfondisce il lavoro svolto dal PS sui tessuti e sui centri urbani, definendo le destinazioni d'uso che sono ammesse in ciascuno degli ambiti riconosciuti, stabilendo una corrispondenza tra i tessuti insediativi e riportati nelle tavole della Disciplina del Territorio in scala 1:2000 e le stesse norme. Infine si specificano alcune discipline riguardanti particolari elementi in relazione alla caratterizzazione urbana del contesto (aree di pertinenza, recinzioni, manufatti, ecc.) o specifiche attività.

Il Titolo VIII, Qualità degli insediamenti, entra nel merito di alcuni aspetti tecnici, che dovranno poi trovare corrispondenza e approfondimento nel Regolamento Edilizio, indicando alcuni livelli qualitativi e prestazionale da raggiungere, in recepimento dei regolamenti di attuazione della LR 1/05 e degli altri documenti di indirizzo prodotti dalla Regione Toscana e articolati per gli aspetti più significativi derivati anch'essi dal processo di valutazione effettuato per il territorio di Asciano.

Infine costituiscono parte integrante della disciplina del piano gli **Allegati 1 e 2**, che servono a disciplinare nel dettaglio i Piani Attuativi (PA) e gli interventi convenzionati (IC), le nuove edificazioni (ne) in ambito urbano e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

1.3 SCENARIO DEFINITO DAL PS

Il PS di Asciano aveva già delineato lo scenario assunto come riferimento e quelli che avrebbero dovuto essere gli elementi su cui impostare il progetto urbanistico.

Qui di seguito si riporta la scheda di sintesi che può ancora rappresentare lo scenario socio-economico a cui si riferiva lo stesso PS e che deve trovare una prima declinazione nel RU:

<p>1) L'andamento demografico</p> <p>L'analisi dei dati sulla composizione della popolazione mostra alcune tendenze in atto:</p>
<ul style="list-style-type: none">• un incremento complessivo della popolazione di circa 100 unità all'anno caratterizzato da:<ol style="list-style-type: none">1. una ripresa della natalità (in controtendenza con il dato regionale e senese) e un calo della mortalità (anch'esso in controtendenza);2. il perdurare di un saldo naturale negativo accompagnato da un saldo migratorio positivo, per cui se ne deduce che l'incremento della popolazione è da imputare alla immigrazione interna (meridione d'Italia, l'11,3% del totale della popolazione residente) ed esterna (paesi stranieri, il 7,1% del totale della popolazione residente);• una struttura familiare piuttosto tradizionale che - nonostante alcuni recenti cambiamenti in corso in linea con i cambiamenti a scala più ampia (crescita delle famiglie monoparentali) – sembra mantenere caratteristiche legate per lo più alla classica struttura familiare territoriale del passato (di media composta da quattro membri e con indici di instabilità matrimoniali bassi);• una popolazione anziana tendenzialmente più autosufficiente, che mantiene forti reti sociali e parentali e usufruisce di minore necessità di supporto (in termini di dipendenza) rispetto alle medie di altre realtà provinciali e - più in generale - della regione.
<p>2) L'andamento dell'economia locale</p> <p>L'analisi dei dati socio-economici mostra alcune tendenze in atto:</p>
<ul style="list-style-type: none">• un ruolo di traino dell'agricoltura (28%) e del turismo, composto da servizi e commercio e attività ricettive;• un andamento complessivo dei tassi di occupazione e disoccupazione inferiori alla media provinciale, con evidenti difficoltà di inserimento lavorativo soprattutto per la componente femminile;• la forte crescita del settore turistico, confermato dai dati recenti relativi al numero dei posti letto e al numero delle strutture ricettive.
<p>3) I processi di mobilità territoriale</p>
<ul style="list-style-type: none">• mobilità quotidiana fuori dal comune di residenza elevata (circa 1700 persone al Censimento 2001, quindi presumibilmente sottostimato), con evidenti problemi di impatto ambientale e di pendolarismo lavorativo.

Piano Strutturale di Asciano, scenario socio-economico generale - scheda di sintesi

La visione al futuro messa a punto dal PS è riassunta nella Relazione generale del piano:

“Il PS, riconoscendo come la competitività del sistema economico sia intimamente legata alla qualità complessiva del territorio, favorisce l'integrazione delle attività produttive agricole con le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio e del capitale fisso di risorse locali. Il PS

intende sostenere e potenziare l'attrattività di sistema del territorio di Asciano ed in particolare intende dotarlo di nuove opportunità economiche e occupazionali, rivolte soprattutto ai giovani, muovendo dalla valorizzazione delle vocazioni indotte dalla notorietà del paesaggio delle Crete. Occorre per questo mettere in gioco le diverse filiere economiche in un ciclo integrato, che dalla agricoltura, alla zootecnia, alla filiera agroalimentare, fino al turismo, riconoscano nell'unicità del paesaggio ascianese, nella qualità dei suoi prodotti enogastronomici e nella rarità dei servizi ambientali il motore dello sviluppo sostenibile”.

Anche il PTCP 2010 conferma le tendenze e le opportunità individuate dal PS: *“nel comparto della produzione di seminativi un possibile quadro di sostenibilità economica può rientrare in un disegno complessivo di valorizzazione ambientale per costruire una economia mista integrata con altri settori (es. turismo)”.*

Un importante contributo alla definizione dello scenario strategico così delineato era però venuto anche dagli abitanti, verso i quali, durante la costruzione del PS, erano state promosse diverse operazioni di ascolto e partecipazione, più o meno formalizzate, prima fra tutte l’**indagine sulla percezione**” svolta attraverso la formulazione di questionari rivolti a tutti.

“Gli abitanti percepiscono quali problematiche prioritarie quelle che hanno una particolarità – forse potremmo dire anche soluzioni – del tutto specifiche; ad esempio il problema della discarica di Torre a Castello, o quello della chiusura della fornace ad Arbia, o quello delle possibili frane a Chiusure. Le altre risposte, invece, si concentrano ancora una volta sulla sicurezza – percepita come una priorità soprattutto ad Asciano capoluogo – e sulla viabilità, che ovviamente si concentra maggiormente nella zona in entrata da Siena (Arbia) ma – nel complesso - interessa un po’ tutti.

Da parte di molti abitanti di Asciano viene comunque evidenziata una sorta di forte simbiosi con il territorio, che si caratterizza in risposte volte ad sottolineare l'assoluta necessità di difendere il patrimonio naturalistico esistente e a conservare – questa sì, una priorità molto percepita – il livello di qualità della vita esistente: miglioramento della viabilità; maggiore investimento sui servizi sociali (asilo nido, centri di socializzazione, centri per anziani...); rafforzamento dei trasporti pubblici; attenzione alla valorizzazione del territorio (turismo, prodotti tipici, ambiente...)”. Piano Strutturale di Asciano – Valutazione integrata

Gli assi strategici su cui impostare il successivo RU, sono così definiti dal PS:

- a) Qualità ambientale
- b) Identità territoriale
- c) Coesione
- d) Attrattività
- e) Turismo sostenibile
- f) Sostegno alle attività produttive

Per il PS sono in particolare i Sistemi funzionali che forniscono le indicazioni per le politiche che il RU dovrebbe perseguire, mentre le U.T.O.E. contribuiscono alla definizione degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella sua parte gestionale.

In sintesi i Sistemi Funzionali individuano un insieme di elementi territorialmente definiti e coordinati tra loro in un complesso organizzato e reso funzionale alle politiche territoriali che il P.S. intende perseguire, e che così distingue:

Sistema funzionale degli insediamenti

Sistema funzionale del territorio rurale

Sistema funzionale per la fruizione integrata del territorio

Sistema funzionale dei collegamenti territoriali e della percorribilità interna

1.3.1 Obiettivi generali dei sistemi funzionali

Anche tramite gli indirizzi relativi agli altri sistemi funzionali, il ruolo attribuito al **sistema funzionale degli insediamenti** è quello di garantire un equilibrato sviluppo dei centri urbani e delle frazioni, l'integrità dei nuclei storici minori, la tutela delle caratteristiche distintive degli insediamenti esistenti ed il mantenimento e/o il recupero delle relazioni paesaggistiche tra insediamenti e aree agricole circostanti, in particolare sono obiettivi specifici del sistema:

- a) la tutela e la valorizzazione dei centri antichi, dei nuclei, degli edifici e dei manufatti di valore e del patrimonio storico architettonico;
- b) l'innalzamento della qualità di vita nei centri urbani, con interventi integrati di riqualificazione urbana e incrementando la dotazione di servizi pubblici e privati;
- c) il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione pubblica dei contesti urbani e la razionalizzazione dei flussi di traffico crescenti, salvaguardando i peculiari valori del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico ambientali;
- d) consolidare e riqualificare il tessuto delle attività produttive, in funzione della mitigazione dei fattori di criticità sull'ambiente e sul paesaggio e di una adeguata dotazione di spazi e luoghi di servizio;
- e) il potenziamento del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano, valorizzando in particolare la presenza delle stazioni del servizio ferroviario.

Obiettivo generale del **sistema funzionale del territorio rurale** è la valorizzazione dell'economia rurale e l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni compatibili con la tutela del paesaggio agrario e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

Obiettivi specifici del sistema funzionale sono:

- a) il rafforzamento del ruolo dell'agricoltura, come fattore produttivo, come elemento di tutela del paesaggio e come fattore di stabilizzazione degli equilibri ambientali, ovvero per il mantenimento ed il recupero della stabilità idrogeologica del territorio e della biodiversità e per la tutela e la riqualificazione delle aree boscate e dei corridoi ecologici;
- b) la valorizzazione del ruolo di presidio ambientale svolto dall'imprenditore agricolo, attraverso la presenza concreta dell'agricoltura capace di tenere insieme le esigenze economico-produttive, quelle ambientali e quelle simboliche-estetiche della società;
- c) lo sviluppo di attività connesse e integrative compatibili con il recupero delle criticità ambientali e paesaggistiche e la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio, indispensabile per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dei relativi spazi di pertinenza, della viabilità rurale e delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- d) la gestione territoriale con finalità naturalistiche per le aree marginali e le aree a maggior vocazione naturalistica, in quelle prossime ad aree di biodiversità primaria (SIR, rete natura 2000) e nelle aree agro-silvo-pastorali di tutela e di fruizione della naturalità.

e) il mantenimento delle forme di produzione agricola per autoconsumo, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di parti del territorio e la per conservazione del paesaggio tradizionale, nonché per il sostegno delle famiglie residenti e per l'integrazione sociale ed intergenerazionale.

Obiettivo generale del **sistema funzionale per la fruizione integrata del territorio**, anche tramite gli indirizzi relativi ai sistemi funzionali della produzione agricola, dei collegamenti territoriali e della percorribilità interna e degli insediamenti, è promuovere una forma di sviluppo basato sulla varietà delle opportunità offerte dall'economia locale, che rispetti e preservi nel lungo periodo le risorse naturali, culturali e sociali e contribuisca in modo equo e positivo allo sviluppo economico e alla piena realizzazione delle persone che vivono, lavorano o soggiornano ad Asciano.

Obiettivi specifici del sistema funzionale sono:

- a) mantenere e rafforzare il capitale sociale locale, creando condizioni per la crescita culturale, sociale ed economica e per lo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali e promuovendo lo sviluppo delle economie legate alle specificità del territorio;
- b) ridurre le criticità e favorire la reversibilità dei processi di degrado ambientale e paesistico, proteggere e salvaguardare i sistemi ambientali in maniera attiva, anche prevedendo la loro valorizzazione integrata con i beni storici culturali ed il paesaggio;
- c) favorire il presidio del territorio rurale e la cura del paesaggio, collocando in un'ottica unitaria e di sistema i diversi interventi per l'infrastrutturazione e la valorizzazione del territorio comunale;
- d) migliorare la qualità delle attrezzature e dei servizi di interesse collettivo a servizio del territorio e degli insediamenti e l'accessibilità e la fruizione pubblica dei contesti urbani, quale elemento determinante la qualità della vita della comunità;
- e) promuovere la fruizione turistica del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche, storiche e culturali e agro-alimentari, nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato e fondato sulle complementarità e sinergie fra i diversi elementi territoriali di valore ed i servizi (culturali, informativi e tecnici) per la loro fruizione;
- f) qualificare, integrare, ampliare e diversificare l'offerta dei servizi per l'ospitalità, in particolare verso giovani e famiglie e migliorare le funzioni di informazione e servizio per i circuiti fruitivi, per la valorizzazione dei prodotti tipici, per la promozione degli eventi culturali, delle attività espositive, culturali e didattiche, ecc..

Obiettivo generale del **sistema funzionale dei collegamenti territoriali e della percorribilità interna** è quello di garantire un sistema della mobilità integrato e sostenibile, che consenta la migliore accessibilità ai principali recapiti degli spostamenti che interessano il territorio di Asciano. Il sistema è articolato in diversi livelli e modalità di trasporto, su cui poggiano le differenti strategie formulate.

Il **primo livello** è quello della rete primaria, che riguarda il sistema delle connessioni d'area vasta e il sistema interno dei principali tracciati infrastrutturali di rilevanza sovracomunale. Il PS attribuisce al primo livello una funzione portante. Gli obiettivi del primo livello sono:

- rafforzare i collegamenti tra il territorio comunale e le reti d'interesse regionale e provinciale, migliorando la rete di collegamento interna ai sistemi territoriali e quella di raccordo con il sistema stradale nazionale e ferroviario, sempre in un'ottica integrata sotto il profilo territoriale;

- adeguare e potenziare la rete stradale primaria, prevalentemente organizzata per il traffico motorizzato, garantendone una corretta integrazione a servizio delle aree urbane servite, perseguendo dove possibile il superamento delle criticità dovute all'uso misto della stessa (traffico merci, spostamenti degli utilizzatori e turisti, ciclisti e pedoni) e disincentivando il traffico di attraversamento;

- innalzare il livello di efficienza dei sistemi di trasporto pubblico, su gomma e su ferro, da attuare attraverso il potenziamento e la razionalizzazione delle linee, così da favorire l'utilizzo del mezzo collettivo rispetto a quello privato e puntando all'intermodalità come principale caratteristica della mobilità sul territorio;

Il **secondo livello** è quello della rete secondaria, che riguarda il sistema delle infrastrutture di supporto alle attività e di valorizzazione del sistema economico locale. Gli obiettivi del secondo livello sono:

- riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture per la mobilità volta alla creazione di una gerarchizzazione dei percorsi ad eliminare le condizioni di disagio determinate dal traffico di attraversamento degli insediamenti, evitando che la viabilità secondaria venga utilizzata come scorciatoia tra le arterie della viabilità principale;

- migliorare i collegamenti che supportano il sistema insediativo e favorire la fruibilità del patrimonio territoriale del territorio aperto, ammodernando e razionalizzando la rete delle connessioni interne, contribuendo in particolare alla accessibilità, al riequilibrio e alla valorizzazione delle aree rurali;

- aumentare la funzionalità della linea ferroviaria che include le stazioni di Arbia, Asciano Monte Oliveto e della stazione di Asciano Scalo, quale azione strategica a scala sovraordinata finalizzata al potenziamento dei servizi per le attività produttive e turistiche del comune e a sostegno dei nuovi quartieri residenziali.

Il **terzo livello** riguarda la rete minuta dell'accessibilità locale orientata alla fruizione del patrimonio territoriale e ambientale, anche e preferibilmente con modalità leggere e lente, costituito da percorsi pedonali, tracciati storici, corridoi naturalistici, sentieri, piste ciclabili, ippovie. Gli obiettivi del terzo livello sono:

- promuovere il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente, il suo completamento e la sua riqualificazione attraverso la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione turistica e per il *loisir*;

- diffondere la conoscenza delle identità locali e dei patrimoni culturali e naturali del territorio comunale e renderli accessibili con modalità lente;

- promuovere e sviluppare tali modalità nelle aree urbane a sostegno dell'accessibilità delle attività economiche e dei servizi pubblici alla persona e dei principali nodi del trasporto pubblico.

A partire da questi obiettivi, stante la validità a tempo indeterminato del PS, il RU seleziona, definisce e disciplina solo una prima parte di interventi che sono resi possibili dal PS, sulla base delle priorità programmatiche e delle disponibilità finanziarie dell'Amministrazione Comunale. Il primo RU avvia l'attuazione delle strategie del PS da un lato impegnando solo una parte della capacità edificatoria prevista dal dimensionamento, dall'altro approfondendo e sottoponendo a specifica valutazione le diverse ipotesi che vengono definite sulla base di studi adeguati e prospettive di sviluppo condivise.

2.IMPLEMENTAZIONE DELQUADRO CONOSCITIVO

2.1 SISTEMATIZZAZIONE DEI RILIEVI SUL PATRIMONIO EDILIZIO IN TERRITORIO APERTO

Vista la sua estensione, anche in rapporto ai centri abitati, il RU ha dedicato un'importante fase di approfondimento e studio al territorio rurale, anche al fine di supportare adeguatamente le decisioni, la valutazione e la costruzione della disciplina del piano.

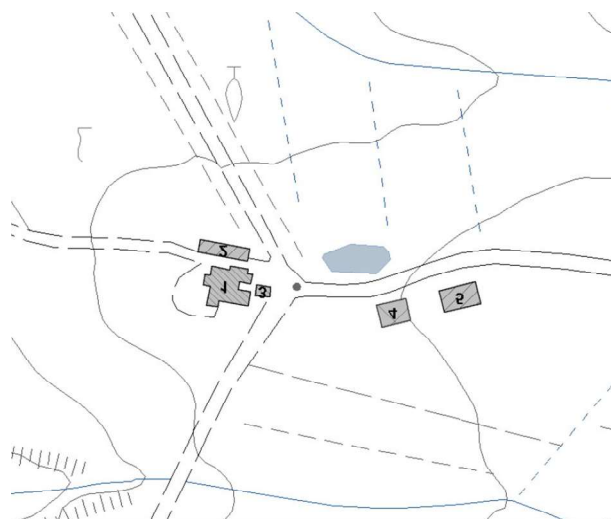
La schedatura del patrimonio edilizio in territorio rurale, eseguita in occasione della redazione del PS e poi implementata dal RU, ha avuto come campo d'indagine tutto il territorio comunale che non fosse ricompreso nelle aree dei centri urbani, anche queste a loro volta rilevati dal PS e anch'essi fatti oggetto di studi di dettaglio. C'è da dire che una prima lettura del rilievo svolta durante la redazione del PS, aveva già indirizzato alcuni dei contenuti che sarebbero poi stati del RU. Nel caso dei centri urbani gli studi sono stati estesi all'uso dei suoli delle pertinenze e degli spazi pubblici (quelle che hanno condotto alla definizione dei sub sistemi insediativi).

I dati, raccolti e organizzati secondo un sistema organico informatizzato, sono stati predisposti per restituire un quadro completo ed esaustivo a supporto delle scelte da operare nel corso della stesura del Regolamento Urbanistico e per la futura gestione del patrimonio edilizio, come strumento a servizio degli Uffici del Comune.

2.1.2 Ambito e metodo del rilievo diretto del patrimonio edilizio

Nel territorio rurale il territorio comunale di Asciano è stato articolato in sette aree, corrispondenti ai Sistemi territoriali di paesaggio del PS, all'interno delle quali ogni singolo insediamento è stato individuato da un toponimo. Su una carta di base in scala 1:10.000 sono stati individuati gli edifici da rilevare, numerati e suddivisi per i vari gruppi di lavoro e parallelamente è stata predisposta una scheda di rilievo in formato cartaceo e digitale.

Le schede di rilievo sono state poi integrate con valutazioni di sintesi finalizzate all'individuazione degli interventi ammissibili.



TOPONIMO 0001

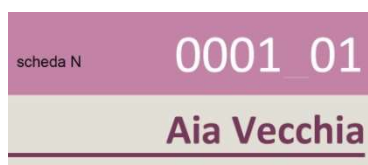
In particolare, sono stati individuati con **toponimo** e contraddistinti da un numero a 4 cifre: i centri urbani, i piccoli aggregati e i singoli complessi colonici.

Oltre a questi principali toponimi sono stati comunque censiti anche una minoranza di fabbricati sparsi, costituiti in gran parte da annessi agricoli o piccoli manufatti per la conduzione dei fondi.

Per ogni toponimo sono stati schedati e catalogati tutti i singoli edifici che compongono l'insediamento, identificati nella scheda con un numero a due cifre.

Riassumendo sinteticamente, le unità edilizie sono contraddistinte da un codice unico, che funziona come chiave nei database e nella cartografia vettoriale. Il codice è nel complesso composto da un numero a quattro cifre "0000" che si riferisce al toponimo, seguito da un numero a due cifre "00" che indica l'edificio del toponimo rilevato con numero progressivo.

Nelle schede normative il codice è indicato in alto a destra. Così la scheda "0001_01" si riferisce all'edificio situato nel **Toponimo 0001** contraddistinto da un nome, e corrispondente all'edificio **01** individuato nella tavola allegata. Una documentazione fotografica, ricca ed esaustiva, completa la scheda di rilievo.



La documentazione fotografica e tutte le informazioni raccolte sull'insediamento in generale e su ogni singolo edificio sono state integrate in una scheda con allegati estratti cartografici.

Il codice numerico ha permesso di collegare poi i vettori della carta tecnica regionale in scala 1:10.000. In questo modo tutte le informazioni raccolte sono consultabili tramite cartografia, nella quale sono individuati e collocati tutti i toponimi e gli edifici rilevati.

Grazie ad un sistema avanzato che collega le immagini al database la schedatura è consultabile su un archivio unico che raccoglie tutte le informazioni; per chi non ha estrema confidenza con i programmi GIS la scheda è corredata di tutte le informazioni necessarie e di tre estratti cartografici:

1. Estratto della CTRN con individuati gli edifici dell'insediamento e il toponimo di riferimento.
2. Estratto di mappa catastale
3. Estratto del Catasto Leopoldino

2.1.3 Interpretazione dei dati e costruzione degli indici

Di seguito si forniscono alcune informazioni quantitative sul lavoro di schedatura svolto.

N. DEI TOPONIMI RILEVATI – 0650 circa
N. DEGLI EDIFICI SCHEDATI – 1800 edifici circa

a. Informazioni relative al contesto

	Variabili significative	Elementi per la valutazione
Giacitura del terreno	<ul style="list-style-type: none"> Pedecolle Sommità Pianura Crinale Fondovalle Mezzacosta Altro 	La posizione rispetto alla morfologia del terreno, che suggerisce l'atteggiamento da assumere per il progetto di recupero.
Visibilità nel contesto	<ul style="list-style-type: none"> Poco Visibile Molto Visibile Non Visibile Altro Discretamente Visibile 	Associata al dato precedente
Sistemazioni esterne	<ul style="list-style-type: none"> Piazzale Corte Giardino Parco Orto Aia Cortile Aia Pavimentata Altro Erba Piazzale Sterrato Prato 	I caratteri dello spazio aperto.
Area di pertinenza	<ul style="list-style-type: none"> Molto Articolato Poco Articolato Altro 	
Strada di accesso	<ul style="list-style-type: none"> Asfalto Cemento Sterrata Altro 	
Verde	<ul style="list-style-type: none"> Cipressi Isolati Filare Di Cipressi Quercia Isolata Gruppo Di Querce 	La caratterizzazione delle sistemazioni vegetali.

Fico
 Noce
 Gelso
 Pergola Rampicante
 Gruppo Di Alberi

Il 47% del patrimonio edilizio esistente è risultato collocato in posizione di crinale o di sommità. Di seguito si riporta la collocazione degli edifici in base alla giacitura:

pianura	133	7%
crinale	336	18%
sommità	530	29%
mezzacosta	479	26%
fondovalle	257	14%
pedecolle	103	6%

Nel 60% dei casi le pertinenze esterne sono risultate poco articolate e il 73% degli edifici è servito da strade sterrate. Gli spazi esterni sono contraddistinti da piazzali spesso in terra battuta o giardino di semplici prati ad erba, raramente si ritrovano aie in pietra, mentre è più facile riscontrare piccoli manufatti, in particolare i pozzi, rimasti ancora integri.

b. Dati generali

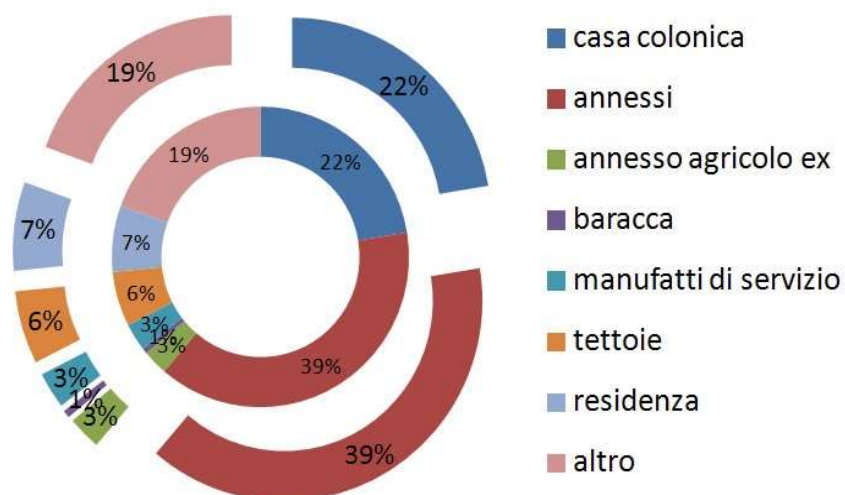
Ai dati quantitativi e di contesto si aggiungono altri elementi di dettaglio, che riguardano la tipologia edilizia, l'uso rilevato, lo stato di conservazione e le condizioni di uso stesso, il numero dei piani.

	Variabili significative	Elementi per la valutazione
Tipologia edilizia	Annesso agricolo Baracca Cantina Cappella Casa colonica Castello Chiesa Cimitero Frantoio Manufatti accessori Manufatti di servizio Mulino Palazzo signorile Pieve Residenza	

	Tettoia Torre - cassero Villa
Descrizione estesa:	
Uso rilevato:	Residenziale Agricola Turistica - ricettiva Residenziale prevalente Agrituristica Commerciale Artigianale Magazzino o deposito Garage Di culto Altro
Stato d'uso:	Disabitato o dismesso Disuso Utilizzato in modo permanente Utilizzato in modo saltuario
N. dei piani:	

Dal rilievo risulta che la parte più consistente del patrimonio edilizio degli edifici in territorio rurale è rappresentata dai complessi colonici. Le singole case coloniche intorno alle quali si associano spesso altri annessi agricoli rappresentano circa il 22% del patrimonio edilizio. Sommati ai relativi annessi agricoli arriviamo al 60% circa del patrimonio rilevato.

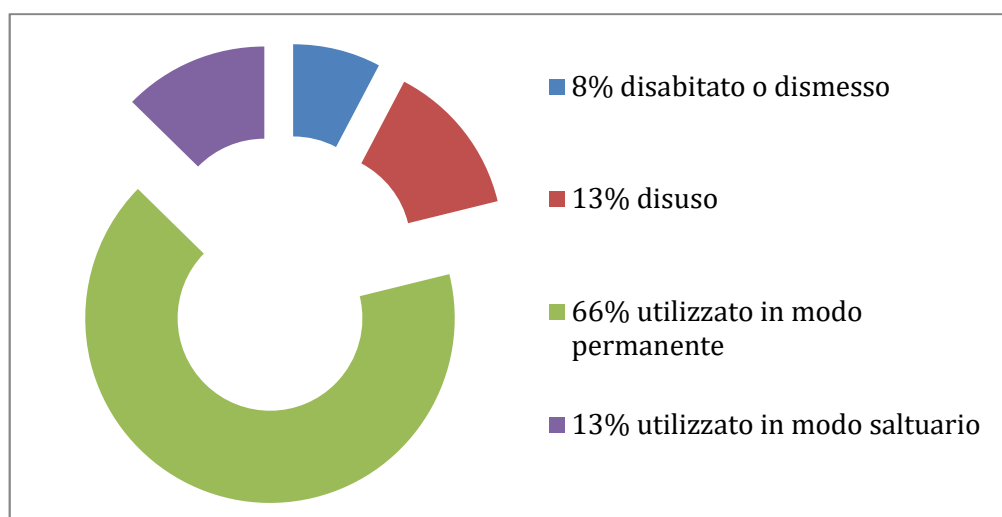
Risulta altresì consistente la presenza di tettoie, spesso di grande dimensione, utilizzate prevalentemente per il ricovero del fieno o degli attrezzi.



- ⦿ Colonica + Residenze 530 unità circa
- ⦿ Annessi agricoli 748 unità circa

La maggior parte delle case coloniche presenti sul territorio sono edifici semplici a pianta rettangolare con muratura in mattoni a faccia vista e scala esterna (di origine sincronica, ovvero concepite in modo unitario in tempo determinato). Questa tipologia, maggiormente ricorrente, si alterna alla casa colonica cresciuta con successive aggregazioni di più corpi di fabbrica, edificati con molte probabilità in epoche diverse (diacronica). In questo secondo caso le murature sono spesso in pietrame misto a mattoni.

Abbastanza significativi anche i dati **sulle condizioni d'uso del patrimonio rilevato**. La maggior parte del patrimonio edilizio risulta utilizzato in modo permanente e se sommato a quello utilizzato in modo saltuario, arriva a rappresentare circa ben l'80 percento del totale degli edifici schedati. Risultano in disuso quindi solo il 20% degli edifici esistenti, comprendendo tra questi quelli di servizio agricoli e le case coloniche.



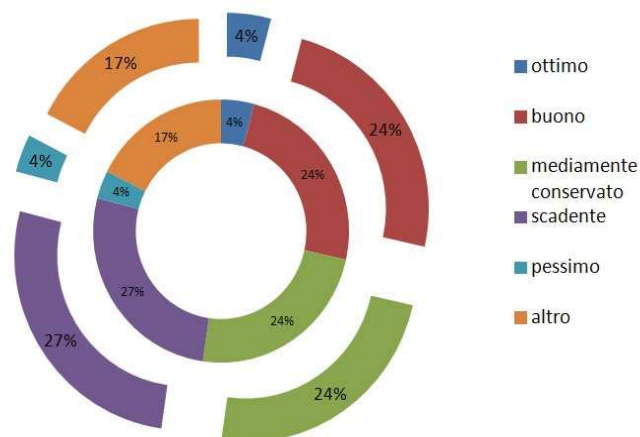
c. Elementi costruttivi

	Variabili significative	Elementi per la valutazione
Coperture e Manto di copertura		
Volumi oltre gronda:		
Tipologia delle murature:		
Elementi architettonici:		
Elementi decorativi:		
Infissi e loro tipologia		

d. Stato di conservazione

	Variabili significative	Elementi per la valutazione
Presenza di superfetazioni		
Problemi statici:		
Stato conservazione:		
- generale	ottimo	
- delle pertinenze	buono	
- delle strutture	mediamente conservato	
- dei materiali	scadente	
	pessimo	
	rudere	
	in ristrutturazione	
	in costruzione	

Dai dati relativi allo stato di conservazione degli edifici emerge uno stato di salute dei fabbricati presenti nel territorio con luci ed ombre. Possiamo asserire che rientrano nelle prime tre categorie (ottimo, buono e mediamente conservato) il 50/60 % circa degli edifici. La restante parte sono edifici che necessitano d'interventi di manutenzione o progettazione complessa per mantenere adeguatamente o migliorare le condizioni generali.



e. Identificazione delle principali norme vigenti

	Variabili significative	Elementi per la valutazione
Beni culturali ed edifici notificati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004, e successive modifiche	Numero di archivio: Denominazione : Strada o via: Località: N. del Decreto Legge:	
Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 42/2004, e successive modifiche	Aree art. 136 (ex L.1497) Aree art. 142, comma c)	
PTCP- Rif. alla disciplina del territorio aperto - Capo L:		
SIR-SIC- Siti d'importanza regionale e comunitaria:		
PIANO STRUTTURALE	Sistemi di paesaggio Titolo V U.T.O.E. - Titolo VIII Funzione agricola	

f. Gli annessi agricoli

I circa 700 annessi agricoli censiti, sono stati suddivisi in tre sotto categorie sulla base della dimensione dell'edificio:

piccola dimensione - sono ricompresi tutti corpi di fabbrica che difficilmente possono essere riutilizzati ai fini di un diverso uso, come ad esempio le porcilaie o piccoli annessi.

media dimensione - sono stati indicati come tali tutti gli edifici come piccoli fienili storici, magazzini, che hanno la potenzialità per essere riutilizzati anche ai fini delle riconversioni volumetriche Sono ricomprese in questa categoria circa 270/280 edifici.

annessi di grande dimensione - sono stati ricompresi in questa categoria tutti i grandi capannoni spesso utilizzati per allevamenti o ricovero mezzi. Sono ricomprese in questa categoria circa fra 90 e 100 edifici.

PARAMETRI DIMENSIONALI		%
ANNESI AGRICOLI	699	100%
piccola dimensione	117	17%
media dimensione	279	40%
grande dimensione	91	13%
altro	211	30%

g. Classe di valore degli edifici

Dagli elementi esaminati, utilizzati come indicatori, possiamo definire un quadro di sintesi dal quale risulta un'articolazione in Classi di valore, sulla base delle quali si distinguono gli edifici:

PARAMETRI DIMENSIONALI		%
ANNESI AGRICOLI	699	
1. Edifici storici di pregio architettonico	4	1%
2. Edifici di valore testimoniale con elementi di pregio storico architettonico	37	5%
3. Edifici di valore testimoniale	314	45%
4. Edifici di recente costruzione di valore architettonico	0	0%
5. Edifici di recente costruzione	216	31%
6. Edifici di recente costruzione detrattori di valore	77	11%
7. Ruderì	8	1%
	43	6%

Classe I: Edifici storici di pregio architettonico.

"Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore". Sono qui ricompresi anche gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04"

Classe II: Edifici storici di valore testimoniale caratterizzati da elementi architettonici di pregio.

"Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, rappresentativi dell'insediamento tradizionale"

Sono gli edifici che pur non avendo un riconoscimento formale come quelli "di notevole valore", mantengono qualità architettoniche e tipologiche di interesse storico architettonico e che per i quali devono essere garantiti la tutela e un utilizzo compatibile



Classe III: Edifici di valore testimoniale

"edifici o complessi di edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico"

Rappresentano questa categoria le case a schiera del centro storico come molti dei poderi di campagna. Sono significativi delle tecniche costruttive tradizionali e per l'impiego dei materiali più ricorrenti, che per Asciano sono il laterizio ed il travertino.



Classe IV: Edifici di recente costruzione di valore architettonico:

Per questa categoria il RU identifica tutti gli edifici che sono stati costruiti nel corso del '900 e che sebbene "moderni", hanno indiscutibili qualità tipologiche ed architettoniche.

Si identifica questa categoria di edifici nell'area di Asciano denominata Città moderna storicizzata, dove si sono riscontrati edifici come lo stadio Marconi o la Caserma dei carabinieri.

Classe V: Edifici di recente costruzione:

Per questa categoria il RU identifica tutti gli edifici che sono stati costruiti indicativamente nel dopoguerra fino ad oggi.

Per questa categoria il RU lascia libera interpretazione dei progetti indirizzati anche alla demolizione con ricostruzione, dove le nuove proposte dovranno seguire gli indirizzi volti all'armonizzazione dei progetti con il contesto.



Classe VI: Edifici di recente costruzione detrattori di valore

Gli edifici o complessi di edifici eterogenei, privi di valore e incompatibili con il contesto rurale sono edifici di recente costruzione che per tipologia, dimensione e materiali impiegati si presentano come molto eterogenei e incongrui rispetto al contesto agricolo in cui sono collocati.



Classe VII: Ruder

Sono identificati all'interno di questa classe i pochi resti di edifici che non presentano nessuno degli elementi architettonici che li costituivano e per i quali, non è possibile identificare in alcun modo la loro struttura ed i connotati essenziali originali.



3.DIMENSIONAMENTO DEL RU

3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL RU

Il dimensionamento rappresenta un passaggio centrale del processo di pianificazione in quanto definisce la futura capacità insediativa, calcolata in rapporto alle potenzialità di sviluppo indicate dal piano stesso.

Nel caso specifico poi, abbiamo visto che l'elaborazione del Piano Strutturale di Asciano ha seguito le indicazioni operative della L.R. n.1/2005, ma si è reso necessario procedere contestualmente alla redazione del RU, ad una sua variante, per la necessità di considerare alcune trasformazioni indicate, ma non dimensionate e che peraltro non avevano tenuto conto di alcuni fattori (il recupero del patrimonio edilizio esistente *in primis*).

In generale, considerando l'intera Provincia di Siena, gli incrementi demografici dal 2002 al 2013 sono stati determinati dalla componente migratoria, mentre il dato naturale negativo anche se la natalità nel periodo considerato si è leggermente alzata.

L'analisi delle tendenze demografiche deve tuttavia considerare diversi aspetti che trovano espressione nelle caratteristiche del sistema senese, con i fenomeni di suburbanizzazione e periurbanizzazione. Le scelte urbanistiche hanno negli anni scorsi assecondato il mercato che ha portato sempre più senesi a scegliere la propria abitazione in località confinanti con il capoluogo a prezzi più accessibili. Asciano comunque è il comune che cresce in minor misura e nel quale meno si è sentito il fenomeno della suburbanizzazione relativa.

a) La residenza

La distribuzione della popolazione sul territorio di Asciano segnala una evidente crescita della frazione di Arbia in rapporto al Capoluogo. Il fenomeno della suburbanizzazione generata dal sistema urbano di Siena si ripercuote anche nel Comune di Asciano che così ha visto un incremento della popolazione al di là delle sue stesse tendenze demografiche di natalità e mortalità, come peraltro è avvenuto in tutta la fascia limitrofa al capoluogo provinciale (vedi elaborazioni svolte nell'ambito dello SMAAS).

Le scelte del piano strutturale privilegiano, per Arbia, un riordino generale con la riduzione e l'eliminazione della caratterizzazione mista fra residenza e industria di alcune aree. Le principali indicazioni espresse dal PS erano relative al recupero e al riuso delle aree dimesse ed in via di dismissione, poste all'interno del tessuto urbano ed in adiacenza alle aree residenziali, per eliminare le condizioni di incompatibilità all'interno del sistema residenziale e per procedere al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

E' evidente che il caso più importante è quello della ex Fornace, il cui recupero, peraltro già previsto dal PRG previgente, è da anni un obiettivo sentito, con visioni contrastanti, da tutti gli abitanti. Già il PS ed ora il RU hanno in parte ridimensionato quella previsione, legandola inoltre al superamento di alcune criticità, prime fra tutte quelle del traffico di attraversamento della piccola frazione.

L'area artigianale invece non è interessata dal presente RU se non per piccole aree marginali, alla trasformazione. Sarà solo a seguito del completamento dell'area artigianale di Casetta, che si potrà prevedere il trasferimento delle attività e la conseguente riqualificazione residenziale e terziaria del comparto.

Per il capoluogo Asciano il dimensionamento di nuove aree di espansione è impiegato per il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti, da un lato e dall'altro per riqualificare piccoli brani marginali dei tessuti urbanistici.

Il completamento della struttura urbana è subordinato ad una dotazione adeguata di servizi essenziali capaci a garantire livelli elevati di qualità insediativa e condizioni adeguate di accesso ai servizi stessi.

Le ridotte quantità previste dal piano è accompagnata da provvedimenti e regole per il patrimonio edilizio esistente che, se efficaci, dovrebbero consentire una progressiva riqualificazione e densificazione del centro urbano, soprattutto nelle aree più recenti, aumentandone di conseguenza le dotazioni.

Come a più riprese abbiamo evidenziato, uno degli obiettivi operativi principali è la creazione di un nuovo equilibrio tra gli insediamenti, puntando al rafforzamento dei centri del sistema urbano provinciale, coerentemente al PTC della Provincia di Siena, riqualificando i nuclei minori e interrompendo il dilagare delle attività e degli insediamenti nel territorio aperto. Il RU a questo proposito stabilisce un effettivo limite tra la città e la campagna e al potenziamento, anche importante dei centri urbani, fa corrispondere esclusivamente interventi di riqualificazione dell'esistente nel territorio aperto e nei centri minori (aggregati) e di fatto vincolando all'inedificabilità per le attività non agricole, il territorio rurale, coerentemente al PIT/PPR.

Una particolare attenzione viene rivolta alla tutela paesaggistica degli ambiti più esposti, salvaguardando la percezione visiva dei centri collinari, individuando le addizioni urbane in continuità con le trasformazioni recenti o con le aree di minor pregio o evidenza.

b) le attività produttive.

Il piano conferma le tendenze in atto, che evidenziano una sostanziale tenuta del settore secondario, con un consolidamento attestato dall'aumento di occupati e di unità locali d'impresa, che semmai dovrà vedere ricalibrati i pesi dei diversi settori, con un incremento delle attività di servizio e di artigianato di servizio e un probabile incremento dell'attività manifatturiera.

Il Regolamento urbanistico, confermando le indicazioni del PS, prevede un'espansione del settore industriale o artigianale, alle cui esigenze è chiamata a rispondere l'ampliamento dell'area produttiva posta nel capoluogo, ad Asciano Scalo, ed il completamento di quella di Casetta, che dovrà prioritariamente accogliere le attività locali (le due aree sono riconosciute dal PTCP come aree produttive di interesse comunale). Qui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà anche l'occasione per riqualificare i comparti già edificati e per creare le condizioni di una migliore distribuzione dei flussi di traffico pesante, oggi prevalentemente diretti alla sede centrale del Consorzio agrario di Siena, con il minor numero di interferenze possibili con le aree e i tessuti residenziali. Si prevede la realizzazione di un tessuto omogeneo, organizzato secondo opportuni allineamenti e adeguate dotazioni infrastrutturali e di aree pubbliche.

Per queste aree, il Piano Attuativo dovrebbe essere lo strumento in grado di controllare la realizzazione progressiva e programmata delle opere edilizie ed infrastrutturali previste, detterà, attraverso gli stralci (UMI) che faranno seguito al RU, regole architettoniche e morfologiche per la

definizione di spazi pubblici, sistemazioni a verde e di architetture omogenee, opere per la riduzione del rischio idraulico, sulla base degli indirizzi più generali del RU.

c) Le attività terziarie

Per quanto attiene al terziario di servizio alle imprese, si deve considerare che secondo il Q.C. appare già oggi sottodimensionato. Il PS si pone anche l'obiettivo, tra gli altri, di sviluppare la rete delle attività commerciali e delle attività terziarie. Per le prime si può immaginare lo sviluppo del commercio di prodotti locali e a servizio della residenza e delle presenze turistiche, nelle prospettive di sviluppo indicate anche dal PS. In ogni caso il RU orienta queste trasformazioni verso l'utilizzo prevalente del patrimonio edilizio esistente nei centri urbani, attraverso ristrutturazioni urbanistiche (P.d.R) e cambi d'uso. In particolare è al recupero della Fornace di Arbia che è affidato il principale ruolo di costituire una nuova centralità con attività direzionali e di servizio private, alle quali si associa anche la presenza di una nuova media superficie di vendita.

d) L'offerta turistica

Il piano strutturale vede nell'offerta turistico-ricettiva una di quelle attività che possono contribuire a diversificare e rafforzare il sistema economico locale e che assume un valore strategico anche per il presidio del territorio rurale. Il turismo è un fenomeno in crescita in tutto il territorio, ma in particolare è nel territorio rurale che si potrà contare sulla trasformazione degli edifici esistenti a fini turistici e agrituristici, aiutando così le aziende a mantenere il territorio ed il paesaggio. Importanti nuclei minori, storicamente rilevanti versano purtroppo ancora in uno stato di sottoutilizzo o abbandono e negli ultimi anni si è comunque persa una parte dell'ingente e prezioso patrimonio costituito dalle case sparse di impianto storico. Per questo il RU favorisce il loro recupero a fini alberghieri, puntando anche sulle funzioni di cura e di servizio private in una prospettiva di recupero unitario, comunque gestito con PdR.

Il complesso dei posti letto e delle superfici previsti dal piano insistono quindi su elementi territoriali che risultano strategici alla più generale riqualificazione territoriale, mentre nuove possibilità, sempre con interventi di recupero, sono affidate ad Asciano, per il recupero dell'ex teatro in piazza del Grano e a Chiusure ai quali si devono aggiungere, nel territorio aperto, quelli ottenibili dagli edifici o complessi che per la loro natura e le loro caratteristiche possono essere trasformati per la ricettività in ambiente rurale.

Le quantità massime sostenibili

Le quantità massime che si possono attuare nel quadro previsionale strategico quinquennale del presente Regolamento urbanistico ed anche il saldo residuo per ogni funzione principale, sono evidenziate nella tabella seguente:

1) U.T.O.E. Asciano

Dimensionamento da interventi di nuovo impianto			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 11.000	950	10.050
industriale-artigianale	Sul mq 30.000	14.400	15.600
Direzionale e di servizio	Sul mq 15.000	1.050	13.950

media superficie di vendita	Sul mq 1.000	-	1.000
Turistico-ricettiva	-	-	-

Dimensionamento da recupero in ambito urbano (PA)			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 4.000	750	3.250
industriale-artigianale	-	-	-
Direzionale e di servizio	Sul mq 5.000	-	5.000
media superficie di vendita	Sul mq 1.000	-	1.000
Turistico-ricettiva	10.000	700	9.300

Sono stati conteggiate due volte le quantità alternative tra le funzioni residenziale e turistico ricettiva riferite all'intervento asc pa 06

Dimensionamento da recupero in ambito extra urbano			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 20.000	10.000	10.000
artigianale compatibile	Sul mq 3.000	1.000	2.000
direzionale e servizi	Sul mq 3.000	1.500	1.500
media superficie	-	-	-
turistico-ricettive	Sul mq 18.000	9.000	9.000

2) U.T.O.E. Arbia

Dimensionamento da interventi di nuovo impianto			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 1.000	850	150
industriale-artigianale	Sul mq 30.000	22.000	8.000
Direzionale e servizi	Sul mq 7.000	-	7.000
media superficie	Sul mq 700	-	700
Turistico-ricettiva	3.000	-	3.000

Dimensionamento da recupero in ambito urbano (PA)			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 34.000	25.900	8.100
industriale-artigianale	Sul mq 30.000	-	-
Direzionale e di servizio	Sul mq 15.000	7.700	7.300
media superficie	Sul mq 1.500	1.500	-
Turistico-ricettiva	Sul mq 7.000	-	7.000

Dimensionamento da recupero in ambito extra urbano			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 10.000	6.000	4.000

artigianale compatibile	Sul mq 2.000	1.000	1.000
direzionale e servizi	Sul mq 2.000	1.000	1.000
media superficie	-		-
turistico-ricettive	Sul mq 12.000	9.000	3.000

Gli interventi previsti nel RU comportano anche un incremento delle dotazioni a standard, che vanno aggiungersi a quelli già esistenti, in particolare per quel che riguarda verde pubblico e parcheggi, nelle seguenti quantità:

nuove superfici verde pubblico	Nuove superfici parcheggi pubblici
18.335 mq	16.175