

Volume II - Il paesaggio e la città

Parte quinta – Tipologie e strutture del paesaggio

Parte sesta – Città e sistema degli insediamenti

Parte settima – Documenti materiali della cultura

Parte ottava – Patrimonio archeologico

*approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13 febbraio 2007
pubblicato sul B.U.R.T. n. 14 del 4 aprile 2007*

redatto in data: agosto 2005

Ufficio di Piano del Comune di Siena

Coordinamento del Piano:

Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano: Lucia Buracchini, Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Paola Loglisci, Benedetta Mocenni, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Signorelli, Adriano Tortorelli.

Collaboratori: Paolo Bubici, Enrica Burroni, Sonia Violetti

Responsabile Cartografia Informatizzata: Mauro Lusini, Valentina Fosi: Consulente SIT: Luca Gentili

Indice (volume II)

5.	TIPOLOGIE E STRUTTURE DEL PAESAGGIO.....	178
5.1	Il quadro geo-morfologico	178
5.2	Uso del suolo, tessitura agraria e patrimonio edilizio	181
5.3	Alterazioni e situazioni problematiche	190
6.	CITTÀ E SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	204
6.1	I processi di urbanizzazione a scala territoriale	204
6.1.1	L'articolazione del modello insediativo senese nelle sue principali realtà costitutive	204
6.1.2	Il catalogo dei nuclei urbani e dei principi insediativi	205
6.2	Le politiche di governo del territorio	242
6.2.1	Il Comune di Siena nell'ambito degli strumenti di pianificazione regionali e provinciali.....	242
6.3	Il Comune di Siena ed i primi strumenti di pianificazione comunale.....	243
6.3.1	Verso il primo Piano Regolatore	243
6.3.2	Edilizia popolare.....	245
6.3.3	Piano Regolatore Bargagli Petrucci del 1933.....	247
6.3.4	Dal dopoguerra al Piano Piccinato.....	249
6.4	La crescita edilizia del Comune di Siena.....	253
6.4.1	Gli anni delle varianti	253
6.4.2	Edilizia Popolare dal dopoguerra agli anni ottanta	257
6.5	Le politiche di completamento dell'ultimo ventennio.....	258
6.5.1	Il piano Secchi e la "Renovatio urbis": contenuti, principi, strumenti	259
6.5.2	L'attuazione del piano e le sue varianti	260
6.5.3	I limiti del piano per progetti e le nuove istanze di fine secolo	264
6.5.4	Dagli Schemi Direttori allo Schema Metropolitano	268
6.6	La tutela del centro storico di Siena	270
6.6.1	Il centro storico come sito Unesco	270
6.6.2	L'utilizzazione del centro storico da parte dei suoi abitanti.....	270
6.6.3	Le leggi speciali per Siena	271
6.6.4	La gestione della mobilità interna ed esterna al centro storico	272
6.6.5	La distribuzione delle funzioni nel centro storico	274
6.6.6	Conclusioni.....	275
6.7	Analisi morfo-tipologica.....	276
6.7.1	Centro storico	277
6.7.2	Area urbana.....	278
6.7.3	Territorio aperto : Beni Storico Architettonici.....	279
6.7.4	Territorio aperto: edificato recente	280
6.8	Analisi del patrimonio insediativo (abitativo e produttivo).....	281
6.8.1	Il patrimonio abitativo.....	281
6.8.1.1	Entità e caratterizzazione del patrimonio abitativo di Siena.....	282
6.8.1.2	Le caratteristiche funzionali e dimensionali degli alloggi	284
6.8.1.3	La produzione residenziale recente.....	286
6.8.2	Il sistema produttivo	286
6.8.2.1	Il settore economico e produttivo	286
6.8.2.2	Il sistema terziario avanzato	288
6.8.3	Fenomeni di degrado del patrimonio edilizio.....	289
6.8.4	Servizi e qualità dell'ambiente urbano	290
6.8.4.1	La città della conoscenza e della formazione.....	291

6.8.4.2	La città dei servizi alla persona	294
6.8.4.3	La città della finanza, del credito, della direzionalità pubblica	297
6.8.4.4	La città della cultura e del turismo	300
6.8.4.5	Il sondaggio “Siena: la città e i servizi”	303
6.8.4.6	Il verde urbano e territoriale	305
7.	I BENI STORICO ARCHITETTONICI (BSA) NEL TERRITORIO APERTO.....	310
7.1	Prima fase: identificazione	310
7.2	Seconda fase: le schede di censimento	311
7.3	Terza fase: operazioni di censimento	311
7.4	I parametri riassuntivi	312
7.5	Valutazione dei risultati.....	313
7.5.1	Caratteri dell’insediamento storico	313
7.5.2	Caratteri dell’insediamento attuale: trasformazioni, frazionamenti , alterazioni (Quadro 3)	314
7.5.3	Considerazioni conclusive.....	315
7.6	Quadri riassuntivi	317
7.7	Esempio di Scheda completa.....	320
8.	IL SISTEMA/PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	335
8.1	Premessa	335
8.2	Aree d’indagine (1997-1999).....	335
8.3	Documentazione d’archivio per il territorio senese	336
8.4	Scavi fra Ottocento e Novecento	336
8.5	Verifiche in aree di cantiere (1997-1999)	336
8.6	Sintesi storica del territorio per Unità Topografica (UT)	337

Il paesaggio e la città
Parte quinta - Tipologie e strutture del paesaggio

Gruppo di lavoro:
Coordinatore: prof. Claudio Greppi
Collaboratori: dott. Luca Deravignone

Agosto 2005

Ufficio di Piano del Comune di Siena

Coordinamento del Piano:
Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano: Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Paola Loglisci, Benedetta Mocenni, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Signorelli, Adriano Tortorelli.

Collaboratori: Paolo Bubici, Enrica Burroni, Sonia Violetti

Indice (parte V)

5.	TIPOLOGIE E STRUTTURE DEL PAESAGGIO.....	178
5.1	Il quadro geo-morfologico	178
5.2	Uso del suolo, tessitura agraria e patrimonio edilizio	181
5.3	Alterazioni e situazioni problematiche	190

5. TIPOLOGIE E STRUTTURE DEL PAESAGGIO

5.1 Il quadro geo-morfologico

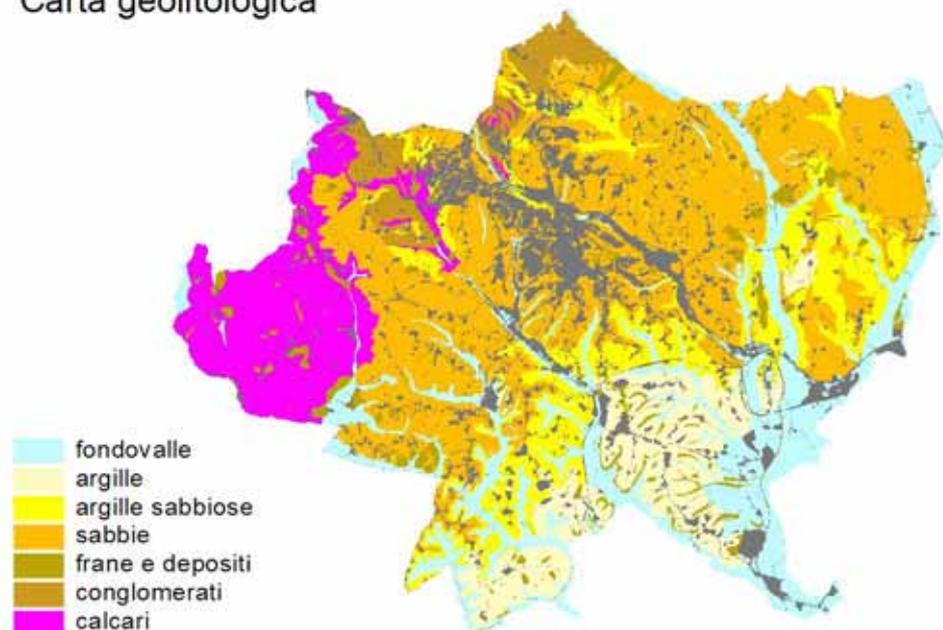
Avvegnaché in cotesta parte il terreno cambia aspetto e natura, mentre invece di tufo calcareo-siliceo, o di sabbione sparso di banchi di ciottoli, si scuopre ad esso sottostante una marna terziaria marina (crete senesi) poco opportuna all'industria agricola, mentre nel sovrastante tufo, o sabbione prosperano gli ulivi e le viti, ed è in coteste superiori colline dove risiedono le ville, alle quali i Senesi sogliono fare frequenti visite e lunghe stazioni, allettati dall'amenità de'siti, dalla vicinanza alla città, nonché dalla temperatura e salubrità del clima.

Così Emanuele Repetti alla voce Siena, Masse del Terzo di Città nel quinto volume (1845) del suo Dizionario geografico fisico storico della Toscana. Al tempo di Repetti il comune di Siena era ancora suddiviso in tre Comunità: quella di Siena, la città dentro le mura, quelle delle Masse del Terzo di San Martino e delle Masse del Terzo di Città, rispettivamente a nord-est e a sud-ovest della via Romana, l'antica via Francigena. Come per altre città della Toscana (le Cortine a Pistoia, le Sei miglia a Lucca e i piccoli comuni intorno a Firenze), la suddivisione amministrativa rifletteva una gerarchia territoriale, per la quale la campagna immediatamente intorno alla città era un luogo privilegiato rispetto al resto del contado. Ma la citazione introduce nel nostro caso un modo di considerare proprio le Masse di Siena sotto una luce particolare.

Per un osservatore ottocentesco era chiarissima la relazione fra la natura del suolo (sabbiosa o argillosa) e le forme del paesaggio. Se estendiamo queste considerazioni alle altre due componenti principali del suolo senese, quella dei fondovalle alluvionali e quella dei rilievi calcarei, possiamo completare il quadro dei tipi di paesaggio presenti nel territorio comunale, che ci traghettano dalle categorie della carta geologica a quelle assai più visibili delle forme dei campi e della maglia insediativa.

Che cosa ci dice, prima di tutto, la carta geologica? Se tracciamo un arco ideale fra le Volte Basse e il Ponte a Bozzone, tangente al Petriccio e alle Scotte, troviamo in successione la cupola calcarea di Lecceto, quasi un avamposto della Montagnola, le formazioni sabbiose frammiste di detriti e affioramenti calcarei che digradano verso il bacino prosciugato del Pian del Lago, le argille che proseguiranno nel bacino della Staggia fino a Lornano e a Castellina Scalo, ai piedi dei Monti del Chianti. Anche queste argille sono frammiste di affioramenti sabbiosi, di vaste paleofrane: presentano una morfologia più accidentata di quella delle Crete, e si distinguono anch'esse per la prevalenza dei seminativi. Al di sotto di questo arco troviamo tutto il complesso collinare che digrada verso l'Arbia, costituito in maniera omogenea di terreni sabbiosi nella parte più alta, poi sabbioso-argillosi, e infine argillosi. La linea che separa le sabbie (i tufi o sabbioni di Repetti) dalle vere e proprie crete forma anch'essa due archi rivolti verso sud-est, il primo da Sant'Andrea a Montecchio al piano di Ruffolo, il secondo da qui a Vico d'Arbia.

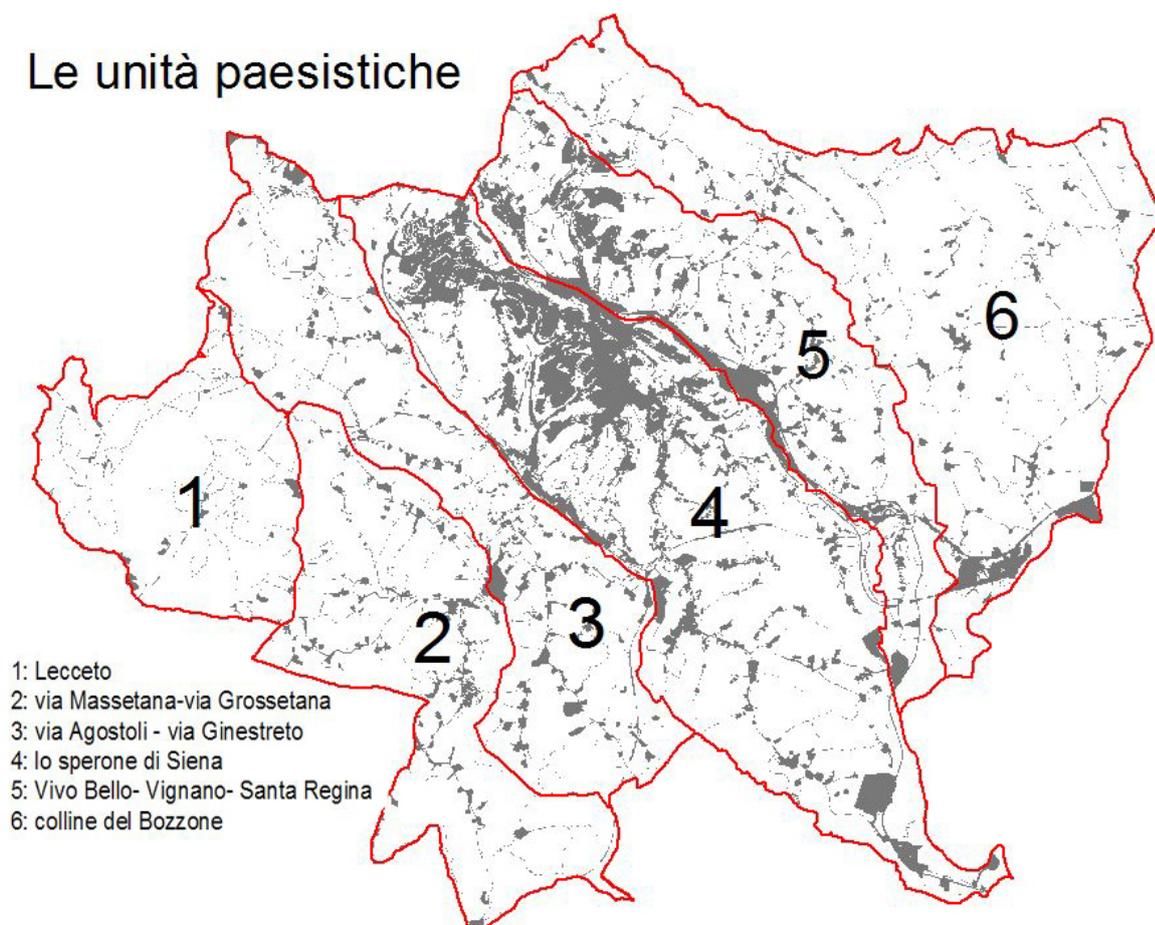
Carta geolitologica



La fascia delle colline sabbiose è dunque compresa fra gli archi che abbiamo descritto, attraverso tutto il territorio comunale: si tratta di colline omogenee dal punto di vista geologico, ma molto articolate quanto a morfologia, con alternanza di ripiani e scarpate anche ripide, rese possibili proprio dalla natura dei tufi senesi. Una suddivisione in ripiani e versanti, con pendenze superiori al 20 % come indicato nella Carta dei tipi di paesaggio, mette in evidenza il disegno continuo e ramificato dei crinali, che a volte formano veri e propri speroni come nel caso del sito della città di Siena. Una volta scesi nelle argille, la morfologia si fa più dolce e non si percepisce più la divisione fra ripiani e versanti: l'articolazione delle forme riguarda piuttosto la ramificazione degli impluvi con i quali si entra in contatto con i terreni alluvionali dei fondovalle. Il passaggio dalle sabbie alle argille (le argille sabbiose sono qui per semplicità associate alle sabbie) è avvertibile non solo per la diversa morfologia ma per il diverso assetto agrario, come vedremo.

I fondovalle, risalendo da Isola d'Arbia, si incuneano nelle crete e si ramificano lungo i corsi d'acqua, con una larghezza proporzionale all'importanza di ciascuno: dall'ampia pianura intorno all'Arbia, che segna tutto il confine comunale orientale, ai fondovalle della Tressa e del Bozzone, che raggiungono i 250-300 metri nella parte terminale, a quelli minori (il Rilugo, il Bolgione) via via più stretti. Un'eccezione è rappresentata dal corso del torrente Sorra, che attraversa nel suo primo tratto il territorio comunale di Siena con un andamento stretto e sinuoso (si allarga artificialmente in corrispondenza della Fornace), per poi proseguire in un solco parallelo all'Arbia e confluire nel fiume principale quasi a Buonconvento. L'idrografia cambia aspetto nella porzione occidentale del comune, dove i bacini del Pian del Lago e del Pian dei Mori, che interessano solo in minima parte il comune di Siena, sono messi in comunicazione dal torrente Rigo (uno dei tanti con questo nome) che scorre lungo le pendici della cupola di Lecceto e riceve la straordinaria galleria artificiale voluta da Pietro Leopoldo e completata nella sua estensione di un miglio nel 1781.

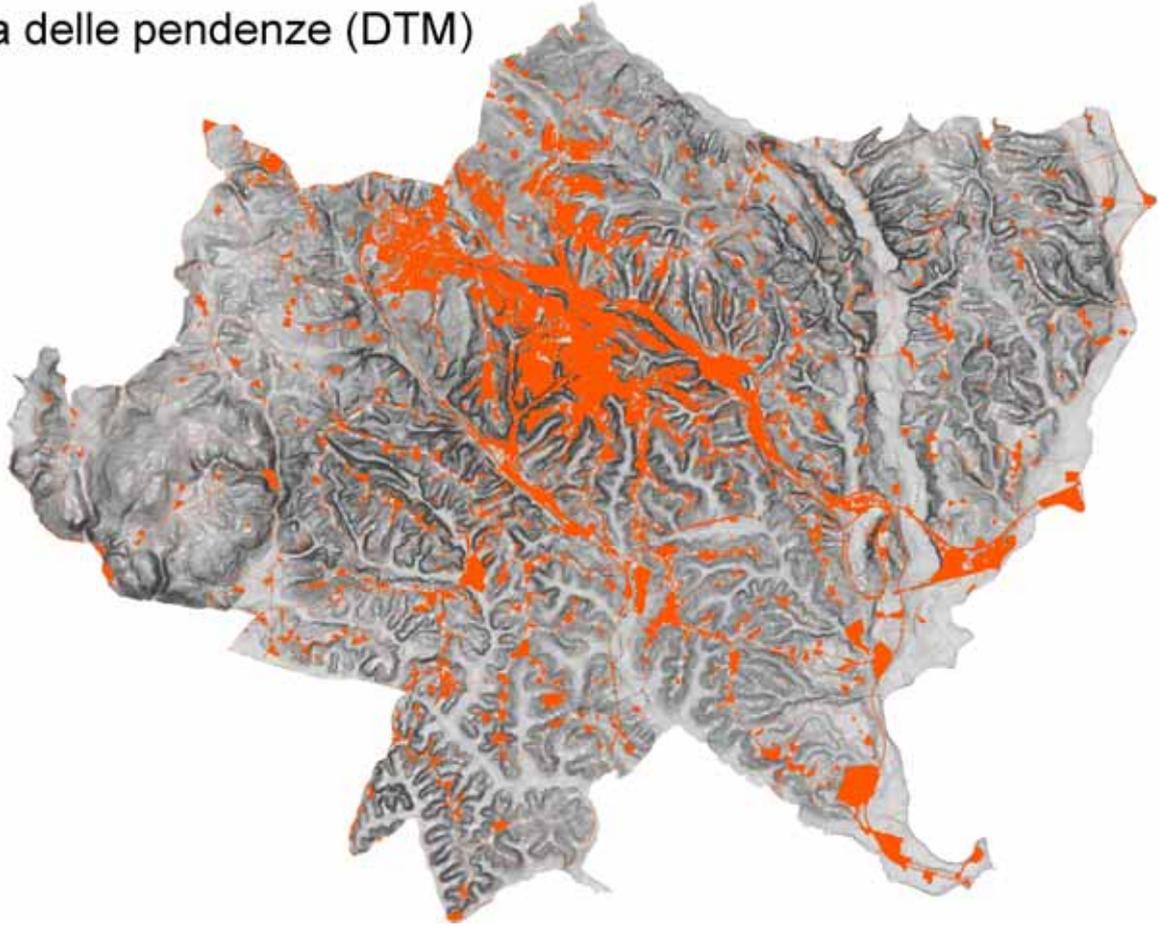
Le unità paesistiche



Nel suo insieme l'idrografia suggerisce una suddivisione del territorio comunale trasversale rispetto a quella delle formazioni geologiche: ad ovest del Rigo abbiamo solo la cupola di Lecceto, fra questo e il solco della Sorra le colline sabbiose formano i crinali che da Fornicchiaia e Belcaro si estendono ai percorsi delle vie

Massetana e Grossetana e proseguono nelle crete fino a Fogliano. Fra la Sorra e la Tressa il crinale segue la via Agostoli e poi la via Ginestreto, mantenendo pressappoco una direzione da nord-ovest a sud-est: la stessa che troviamo fra la Tressa e il Riluogo, lungo il crinale che ospita lo sperone di Siena e l'asse della via Francigena da Fontebecci a Isola d'Arbia, e anche fra il Riluogo e il Bolgione, che confluisce nel Bozzone, lungo il crinale sabbioso fra Vico Bello, Santa Regina e Val di Pugna. Oltre il solco del Bolgione-Bozzone le colline si distendono in forme più ampie tanto nella componente sabbiosa che in quella argillosa, fino al fondovalle dell'Arbia.

Carta delle pendenze (DTM)



La suddivisione che abbiamo descritto consente di introdurre una gerarchia di unità di paesaggio in rapporto alla forma urbana di Siena: rispetto allo sperone centrale, dominato dalla presenza delle mura urbane, i crinali di via Agostoli (nel Terzo di Città) e di Santa Regina (nel Terzo di San Martino) formano due "quinte" che sono in relazione diretta, visiva, con la città. Oltre le due quinte il paesaggio delle Masse presenta una situazione intermedia fra quello suburbano e le diverse regioni del contado, delle quali si avvertono già alcuni dei caratteri strutturali: la Montagnola calcarea, le Crete argillose, la Berardenga argilloso-sabbiosa, il Chianti dei conglomerati e del macigno. Si può dire che, nel loro insieme, le Masse rappresentano una sorta di microcosmo che riproduce nelle sue articolazioni i caratteri di quello che fu l'intero stato senese. In tutte le direzioni il passaggio dalle Masse alle regioni del contado è avvertibile in termini di densità della maglia insediativa e di assetti culturali: di ciò dobbiamo occuparci da qui in avanti.

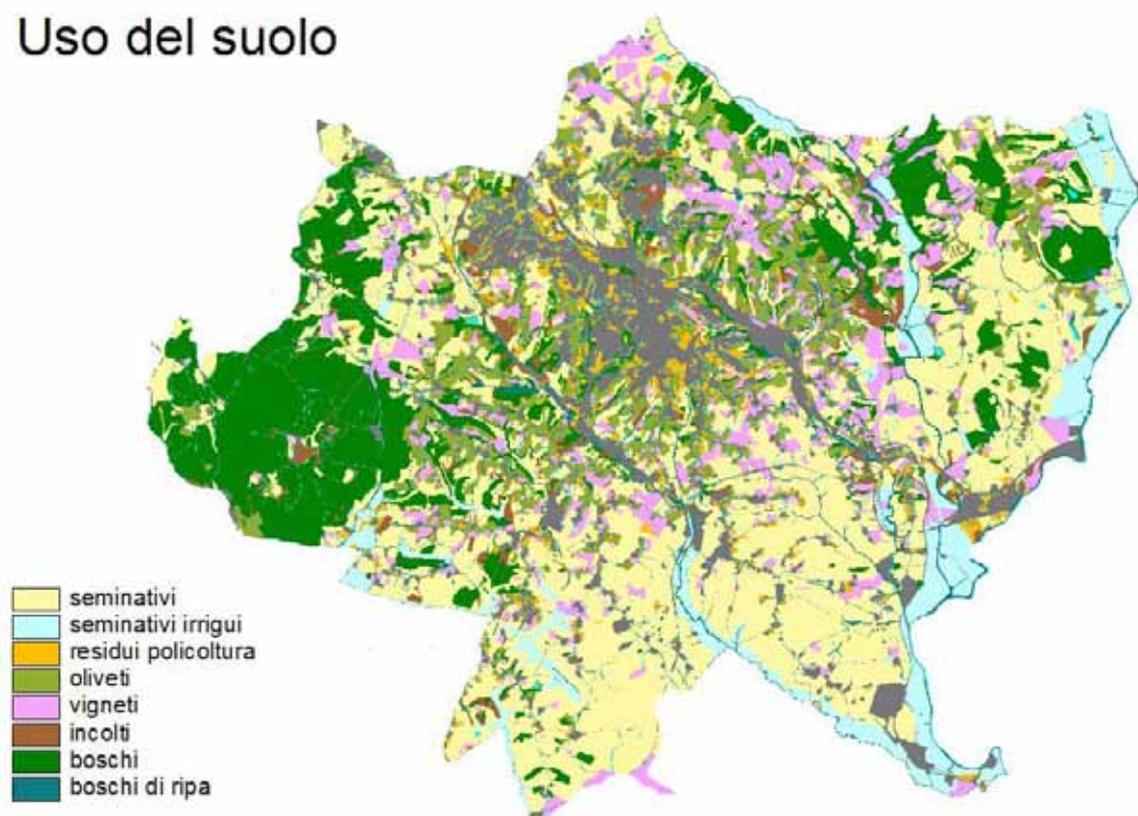
5.2 Uso del suolo, tessitura agraria e patrimonio edilizio

Nell'elaborazione del Piano Territoriale della Provincia di Siena era stata messa a punto una Carta dei tipi di paesaggio, nella quale era facile riconoscere la singolarità delle Masse di Siena nel contesto provinciale. Quell'analisi era stata condotta combinando tre indicatori: la base geo-litologica, alcune categorie dell'uso del suolo, la densità della popolazione al 1951, l'ultimo censimento che registra una distribuzione dell'insediamento rurale fondata sull'appoderamento mezzadrile. In tutte le categorie presenti nelle Masse (piani alluvionali, colline argillose, colline sabbiose e strutture dei rilievi) si registravano valori più alti (rispetto al resto della provincia) per quanto riguarda sia la densità della maglia insediativa che la percentuale di colture arboree, valori che assegnavano questa regione alle forme dei paesaggi dell'appoderamento fitto. Quell'analisi era condotta su tutto il territorio provinciale e non poteva entrare nel dettaglio: in più si svolgeva in un momento - alla fine del secolo scorso - in cui la pratica dei Geographic Information Systems era ancora agli albori. Riguardandola oggi vi si possono riconoscere spunti interessanti ma anche una certa rozzezza nell'approccio quantitativo.

Per il Piano Strutturale del Comune di Siena è stata condotta un'analisi certamente più raffinata dal punto di vista dell'uso degli strumenti informatici, ma soprattutto l'elaborazione quantitativa poteva far riferimento all'indagine condotta sul campo dal gruppo che nel frattempo conduceva la schedatura di tutto il patrimonio edilizio, dalla quale si poteva ricavare in un primo tempo la localizzazione degli edifici storici e in seguito conoscerne anche la tipologia e il valore paesistico.

L'indagine analitica delle forme dei paesaggi rurali è partita dalla verifica dei profili rilevabili per ognuna delle categorie geologiche individuate usando tre indicatori: le classi di pendenza dei suoli, le categorie dell'uso del suolo, la distanza dagli edifici storici oggetto della rilevazione sul campo. Il primo indicatore, la pendenza, è utile per mettere in evidenza il carattere morfologico peculiare di ciascuna delle categorie geologiche: se i piani alluvionali e i rilievi calcarei non presentano, da questo punto di vista, varietà significative, si è invece ritenuto interessante individuare (e quindi cartografare) la rete degli impluvi che si insinuano nelle colline argillose e in quelle sabbiose, e in particolare rilevare la presenza di ripiani all'interno di queste ultime, isolando i versanti con pendenze superiori al 20 %. Il quadro geomorfologico comprende inoltre, accanto alle categorie principali che abbiamo descritto, le anomalie locali dovute alla presenza di frane e detriti, e infine le formazioni che non rientrano nella classificazione fin qui seguita, riconducibili al disfacimento delle ossature calcaree, presenti in particolare ai margini nord-occidentali del comune.

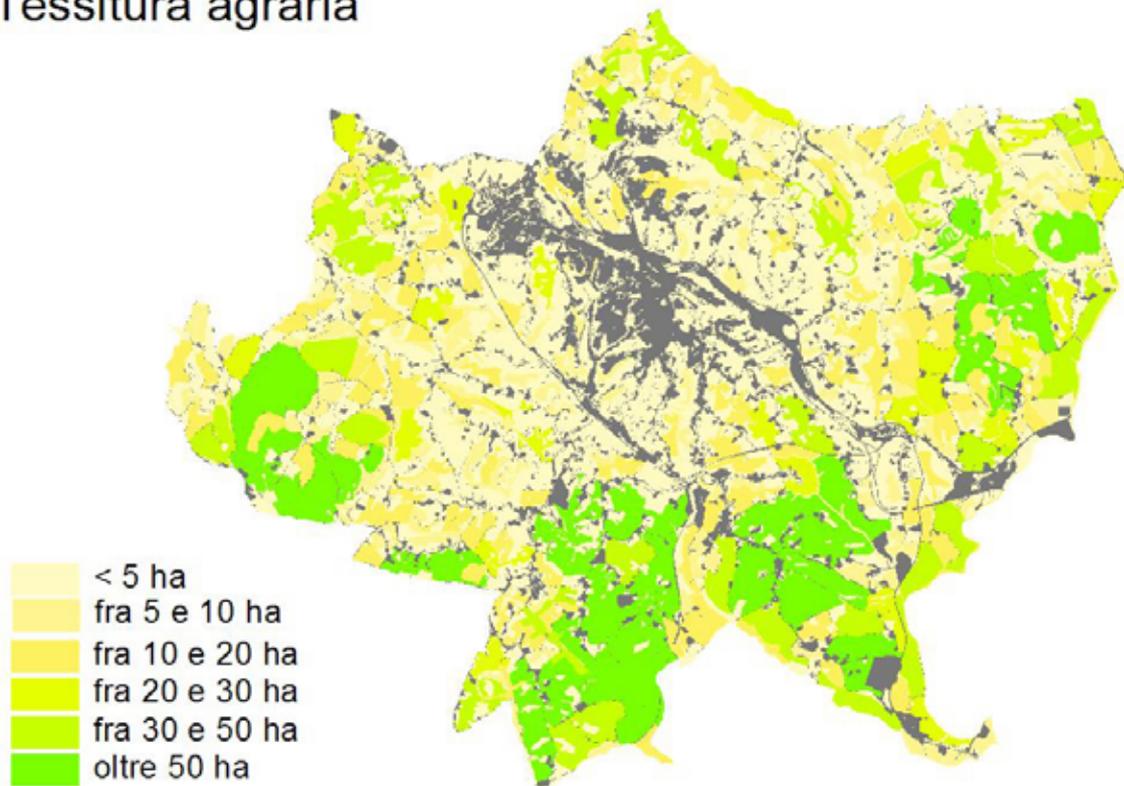
Uso del suolo



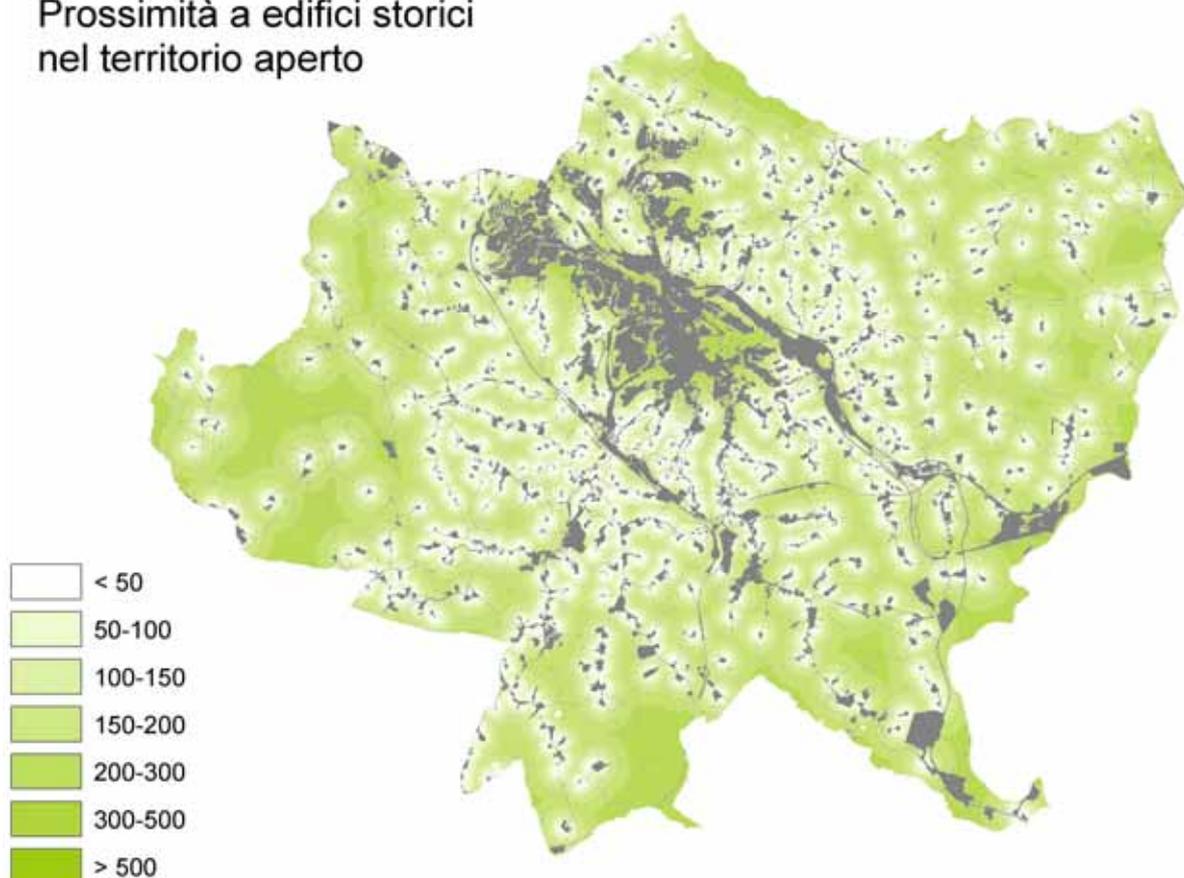
In ciascuna delle categorie geomorfologiche, con le suddivisioni che abbiamo introdotto, si può quindi misurare percentualmente la combinazione delle forme di uso del suolo (seminativi, seminativi irrigui, residui di policoltura, oliveti, vigneti e altre colture arboree, incolti, boschi, boschi di ripa).

L'uso del suolo si riferisce alla situazione attuale, o per lo meno di anni recenti, e non alle forme storiche del paesaggio: non possediamo indicatori della dinamica dell'uso del suolo, se non le immagini che ci restituiscono le foto aeree rilevate nel 1954 dall'IGM (il "volo GAI", disponibile anche in versione digitale come ortofotocarta), che mostrano un disegno intensivo e geometrico dei campi tanto nelle sabbie che nelle argille e nei fondovalle, con differenze dovute alla maggiore o minore copertura arborea. La situazione attuale va dunque letta come risultato di un processo durato 50 anni durante il quale la situazione è profondamente mutata, come sappiamo, ma non fino al punto di cancellare alcune relazioni strutturali fra la qualità del suolo e quella delle colture. Il profilo che ricaviamo per ciascun tipo di paesaggio in termini di uso del suolo fornisce ancora una traccia per valutare quali forme sono più caratteristiche di un tipo piuttosto che un altro, e dunque di separare le forme "attese", coerenti con le componenti storiche, da quelle dovute ad alterazioni più o meno drastiche e in certa misura reversibili. Come indicatore della tessitura agraria, inoltre, si è assunta la dimensione in ettari dei poligoni dell'uso del suolo, considerati unità omogenee per destinazione e prive di divisioni interne come viottole, fossi o siepi.

Tessitura agraria



Prossimità a edifici storici nel territorio aperto



A questo punto entra in gioco il terzo indicatore, quello della distanza dagli edifici compresi nell'elenco dei beni storico-architettonici. Si prendono in considerazione sette fasce di distanza, da meno di 50 metri a più di 500, intorno a ciascun edificio. L'indicatore misura la superficie di ciascuna fascia di distanza all'interno dei tipi geomorfologici, e ci consente di misurare e localizzare la diversa densità della maglia insediativa. In questo modo si può valutare la presenza di eventuali alterazioni degli assetti culturali anche in relazione alla prossimità con gli edifici storici, dove ci si aspetta che alla qualità architettonica debba corrispondere una qualità degli spazi esterni. Il quadro riportato sulla Carta dei tipi di paesaggio è il seguente:

- Fondovalle

comprendono i terreni alluvionali e gli impluvi (vallecole) all'interno dei sistemi collinari argillosi e sabbiosi (ottenuti incrociando una distanza inferiore a 50 m dai corsi d'acqua con una pendenza inferiore al 20 %). Occupano circa il 20 % del territorio comunale e sono distribuiti in forma ramificata, in prevalenza convergenti verso il corso dell'Arbia, salvo nei margini occidentali del comune. Sono caratterizzati dalla presenza di seminativi, seminativi irrigui e boschi di ripa, e da scarsa prossimità agli edifici storici. Nella tessitura agraria è rilevante la presenza di campi con più di 50 ha (circa il 20 %).

- Crete

comprendono le formazioni argillose e argilloso-sabbiose, nelle quali i versanti non presentano pendenze superiori al 30 %; sono esclusi gli impluvi che formano le vallecole comprese nel tipo dei fondovalle. Occupano tutta la fascia a sud e a est del territorio comunale, con una presenza pari al 20 % circa. Sono caratterizzate da morfologia dolce, scarsità di boschi e di colture arboree, limitate all'intorno degli edifici, posti in prevalenza sui crinali. La presenza di seminativi a maglia larga risulta nella percentuale di campi con più di 50 ha (32 %).

- Ripiani tufacei

comprendono sabbie e conglomerati con pendenza inferiore al 20 %, escludendo quindi gli impluvi (tipo 1) e i versanti (tipo 4). Occupano anch'essi circa il 20 % del comune, e formano un complesso tessuto ramificato che si può considerare il luogo più caratteristico del paesaggio delle Masse di Siena. Sono infatti

caratterizzati dal dominio delle sedi storiche, degli oliveti, eredi delle colture mezzadrili, delle emergenze arboree e dei parchi. Nella tessitura agraria risulta prevalente la dimensione inferiore a 5 ha con il 55%.

- Versanti tufacei

comprendono sabbie e conglomerati con pendenza superiore al 20 %, nelle fasce comprese fra i ripiani e le vallecole, fin sotto le mura cittadine. Occupano il 13,34 % del territorio. Sono caratterizzati dalla presenza di scarpate naturali e artificiali, di formazioni boschive e di colture arboree (vigneti e oliveti) che talvolta conservano le sistemazioni terrazzate. La prossimità con gli edifici storici (sui ripiani) è elevata. La presenza di campi di dimensione superiore ai 5 ha supera il 60 %.

- Frane e detriti

sono il risultato di alterazioni, più o meno remote, delle strutture collinari, diffuse un po' ovunque ai margini di queste. Occupano circa il 3 % del territorio, e si segnalano per un grado maggiore o minore di integrazione nel tessuto collinare di cui fanno parte, che andrà verificato caso per caso, più che altro in relazione alle problematiche della difesa del suolo. Comprendono anche campi di dimensione superiore ai 50 ha.

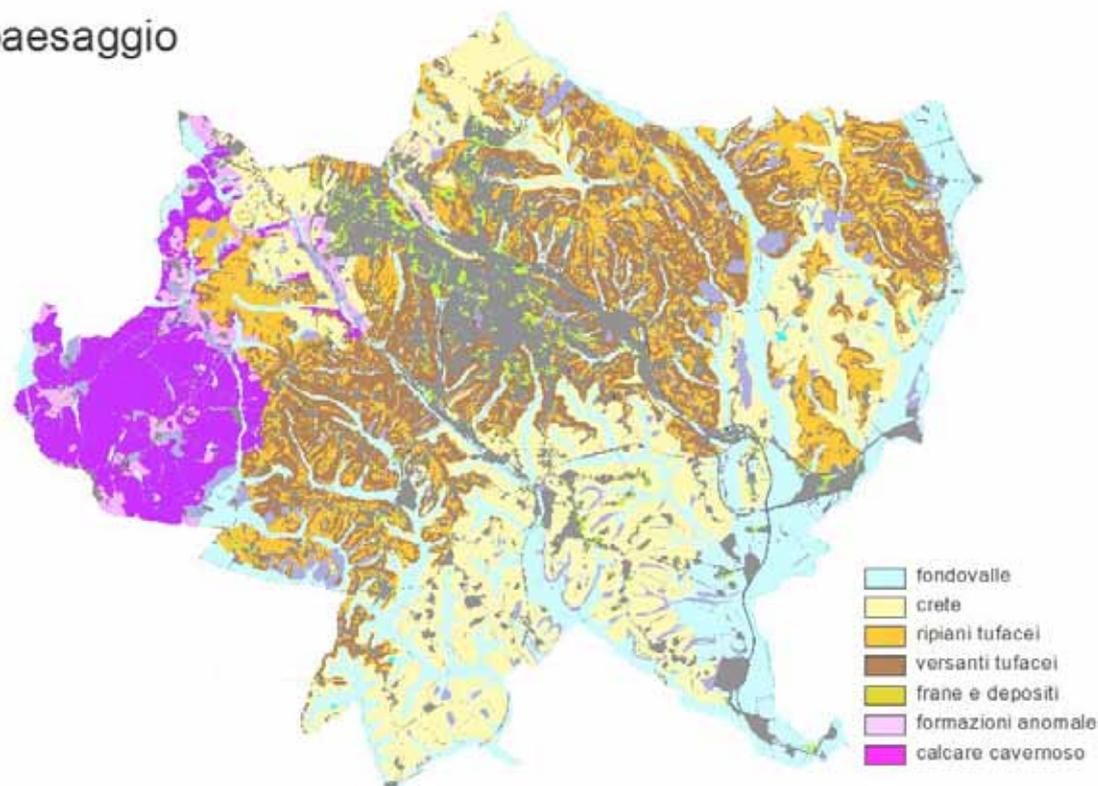
- Formazioni anomale

le formazioni geologiche riconducibili al disfacimento delle ossature calcaree occupano una quota del 3 % circa, come le precedenti. La scarsa vocazione agraria è testimoniata dalla frequenza degli incolti (cespuglieti, brughiere, vegetazione arbustiva), e dalla lontananza dal tessuto insediativo storico. Si tratta in generale di campi di dimensioni modeste,

- Calcere cavernoso

si è scelto di identificare questo tipo di paesaggio con tutta la porzione boscata, intorno alla cupola di Lecceto. La componente del calcare cavernoso a copertura boschiva occupa il 7,85 % del territorio comunale. Gli appezzamenti di dimensioni superiori ai 50 ha sono interamente boscati.

Tipi di paesaggio



Di seguito si riportano le tabelle e i grafici che si riferiscono all'incrocio fra i Tipi di paesaggio e le variabili prese in considerazione: uso del suolo, tessitura agraria e prossimità agli edifici storici del territorio aperto. Le tabelle riportano i valori in ettari, le percentuali verticali e orizzontali.

A. Matrice Tipi di paesaggio / uso del suolo:

TIPI	seminativi	seminativi irrigui	residui policoltur ^a	oliveti	vigneti	incolti	boschi	boschi di ripa	TOTALE
fondovalle	1105,98	646,60	60,24	26,88	195,89	53,46	142,35	154,80	2386,20
crete	1817,97	38,18	58,50	149,86	267,36	49,47	145,95	13,63	2540,92
ripiani tufacei	563,45	23,62	32,57	336,49	231,23	21,96	194,41	0,88	1404,61
versanti tufacei	568,03	7,03	59,60	503,98	235,05	105,46	584,33	26,44	2089,92
frane e depositi	237,92	10,70	8,07	12,13	49,37	25,04	59,65	4,64	407,52
formazioni anomale	148,25	0,00	6,29	37,97	15,25	31,57	0,18	0,00	239,51
calcare cavernoso	0,04	0,00	0,01	0,01	0,00	0,05	921,86	2,64	924,61
urbano									1871,2
TOTALE	4441,64	726,13	225,28	1067,32	994,15	287,01	2048,73	203,03	11864,49

TIPI	seminativi	seminativi irrigui	residui policoltur ^a	oliveti	vigneti	incolti	boschi	boschi di ripa	TOTALE
fondovalle	24,90	89,05	26,74	2,52	19,70	18,63	6,95	76,24	20,11
crete	40,93	5,26	25,97	14,04	26,89	17,24	7,12	6,71	21,42
ripiani tufacei	12,69	3,25	14,46	31,53	23,26	7,65	9,49	0,43	11,84
versanti tufacei	12,79	0,97	26,46	47,22	23,64	36,74	28,52	13,02	17,61
frane e depositi	5,36	1,47	3,58	1,14	4,97	8,72	2,91	2,29	3,43
formazioni anomale	3,34	0,00	2,79	3,56	1,53	11,00	0,01	0,00	2,02
calcare cavernoso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	45,00	1,30	7,79
urbano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,77
TOTALE	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TIPI	seminativi	seminativi irrigui	residui policoltur ^a	oliveti	vigneti	incolti	boschi	boschi di ripa	TOTALE
fondovalle	46,35	27,10	2,52	1,13	8,21	2,24	5,97	6,49	100,00
crete	71,55	1,50	2,30	5,90	10,52	1,95	5,74	0,54	100,00
ripiani tufacei	40,11	1,68	2,32	23,96	16,46	1,56	13,84	0,06	100,00
versanti tufacei	27,18	0,34	2,85	24,11	11,25	5,05	27,96	1,27	100,00
frane e depositi	58,38	2,63	1,98	2,98	12,11	6,14	14,64	1,14	100,00
formazioni anomale	61,90	0,00	2,63	15,85	6,37	13,18	0,08	0,00	100,00
calcare cavernoso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	99,70	0,29	100,00
TOTALE	37,44	6,12	1,90	9,00	8,38	2,42	17,27	1,71	84,23

B. Matrice Tipi di paesaggio / tessitura agraria:

TIPI	< 5 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-30 ha	30-50 ha	> 50 ha	TOTALE
fondovalle	786,19	419,74	495,98	293,30	182,69	568,39	2754,70
crete	750,31	332,22	349,87	171,01	153,09	837,27	2595,42
ripiani tufacei	777,67	98,72	174,89	192,42	66,28	95,14	1405,63
versanti tufacei	1298,55	126,36	203,54	258,84	70,71	132,68	2091,20
frane e depositi	118,48	38,41	62,87	70,27	22,80	94,67	407,67
formazioni anomale	146,27	13,70	23,83	36,52	13,52	5,60	239,66
calcare cavernoso	133,49	159,90	170,15	100,83	40,51	318,93	924,91
urbano							1444,81
TOTALE	4010,96	1189,05	1481,13	1123,19	549,60	2052,68	11864,00

TIPI	< 5 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-30 ha	30-50 ha	> 50 ha	TOTALE
fondovalle	19,60	35,30	33,49	26,11	33,24	27,69	23,22
crete	18,71	27,94	23,62	15,23	27,85	40,79	21,88
ripiani tufacei	19,39	8,30	11,81	17,13	12,06	4,63	11,85
versanti tufacei	32,38	10,63	13,74	23,05	12,87	6,46	17,63
frane e depositi	2,95	3,23	4,24	6,26	4,15	4,61	3,44
formazioni anomale	3,65	1,15	1,61	3,25	2,46	0,27	2,02
calcare cavernoso	3,33	13,45	11,49	8,98	7,37	15,54	7,80
urbano							12,18
TOTALE	100,00						

TIPI	< 5 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-30 ha	30-50 ha	> 50 ha	TOTALE
fondovalle	28,54	15,24	18,00	10,65	6,63	20,63	100,00
crete	28,91	12,80	13,48	6,59	5,90	32,26	100,00
ripiani tufacei	55,33	7,02	12,44	13,69	4,72	6,77	100,00
versanti tufacei	62,10	6,04	9,73	12,38	3,38	6,34	100,00
frane e depositi	29,06	9,42	15,42	17,24	5,59	23,22	100,00
formazioni anomale	61,03	5,72	9,94	15,24	5,64	2,34	100,00
calcare cavernoso	14,43	17,29	18,40	10,90	4,38	34,48	100,00
TOTALE	33,81	10,02	12,48	9,47	4,63	17,30	87,72

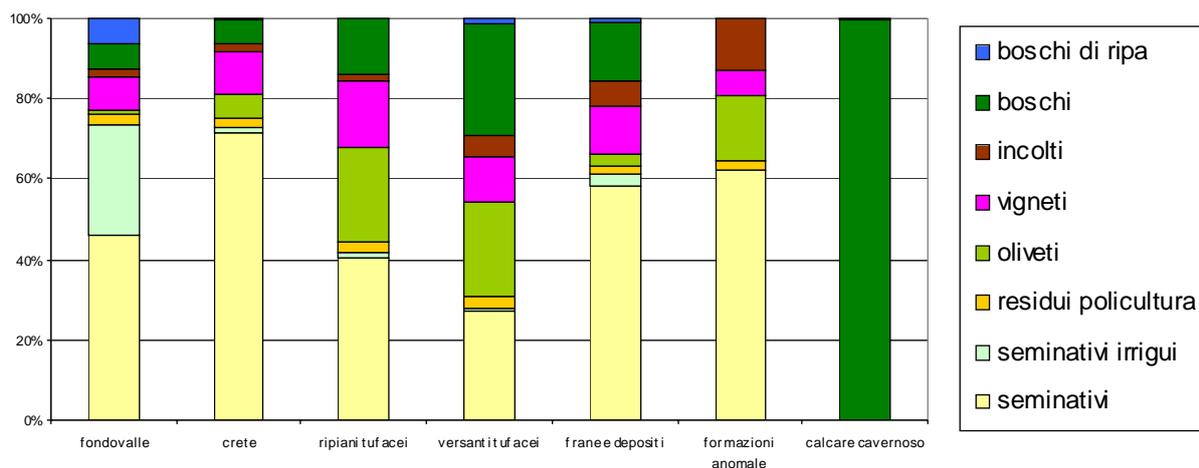
C. Matrice Tipi di paesaggio / prossimità agli edifici storici del territorio aperto:

TIPI	<50	50-100	100-150	150-200	200-300	300-500	>500	TOTALE
fondovalle	68,8	161,0	283,3	361,0	712,8	794,6	373,1	2754,7
crete	90,5	336,8	453,0	434,0	638,2	482,6	160,5	2595,4
ripiani tufacei	121,3	276,6	259,9	200,0	278,2	230,9	38,6	1405,6
versanti tufacei	147,7	438,2	440,9	333,9	398,7	257,2	74,7	2091,2
frane e depositi	7,2	29,2	48,0	62,6	117,2	105,6	37,9	407,7
formazioni anomale	9,1	33,9	43,0	40,6	58,5	50,2	4,4	239,7
calcare cavernoso	3,3	19,3	42,7	68,0	169,6	354,1	268,0	924,9
urbano								1444,8
TOTALE	447,7	1294,8	1570,7	1500,2	2373,2	2275,2	957,3	11864,0

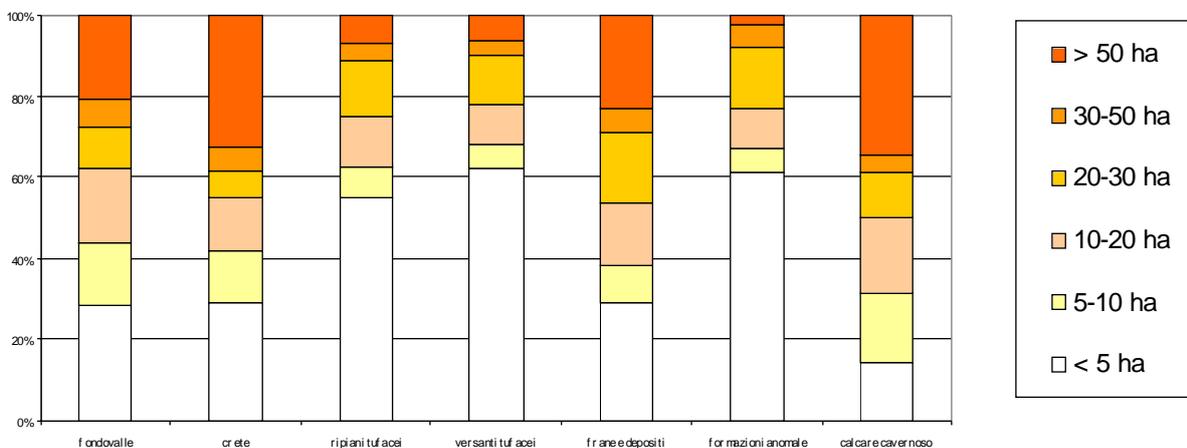
TIPI	<50	50-100	100-150	150-200	200-300	300-500	>500	TOTALE
fondovalle	15,37	12,44	18,04	24,06	30,04	34,92	38,98	23,22
crete	20,20	26,01	28,84	28,93	26,89	21,21	16,77	21,88
ripiani tufacei	27,09	21,36	16,55	13,33	11,72	10,15	4,04	11,85
versanti tufacei	32,98	33,84	28,07	22,25	16,80	11,31	7,81	17,63
frane e depositi	1,60	2,25	3,05	4,18	4,94	4,64	3,96	3,44
formazioni anomale	2,03	2,61	2,74	2,71	2,46	2,21	0,46	2,02
calcare cavernoso	0,73	1,49	2,72	4,53	7,15	15,56	27,99	7,80
TOTALE								12,18
totale	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TIPI	<50	50-100	100-150	150-200	200-300	300-500	>500	TOTALE
fondovalle	2,50	5,85	10,28	13,11	25,88	28,84	13,55	100,00
crete	3,48	12,97	17,45	16,72	24,59	18,59	6,18	100,00
ripiani tufacei	8,63	19,68	18,49	14,23	19,79	16,43	2,75	100,00
versanti tufacei	7,06	20,95	21,08	15,96	19,06	12,30	3,57	100,00
frane e depositi	1,76	7,15	11,77	15,37	28,76	25,89	9,30	100,00
formazioni anomale	3,79	14,12	17,95	16,96	24,39	20,96	1,82	100,00
calcare cavernoso	0,35	2,08	4,61	7,35	18,34	38,29	28,97	100,00
TOTALE	3,77	10,91	13,24	12,65	20,00	19,18	8,07	87,82

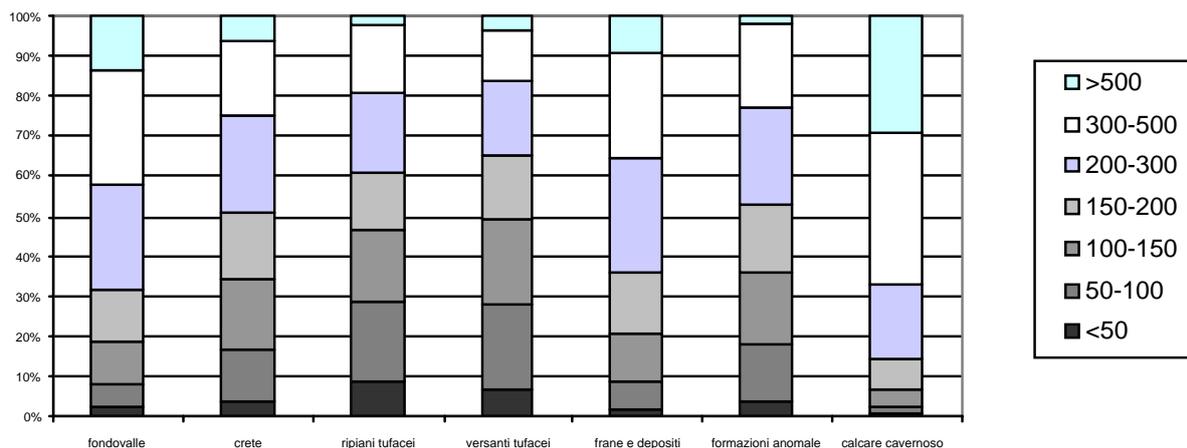
Tipi di paesaggio: uso del suolo



Tipi di paesaggio e tessitura agraria



tipi di paesaggio: prossimità a edifici storici nel territorio aperto



5.3 Alterazioni e situazioni problematiche

Prima di passare alla procedura che definisce le alterazioni rispetto a quello che riteniamo vada considerato il “paesaggio atteso”, occorre fare una premessa. La risorsa “paesaggio” comprende una serie di valori e di problematiche che risultano dalla sovrapposizione di campi di ricerca diversi, come la geomorfologia, la produzione agraria, i beni culturali. Ciascun campo usa linguaggi diversi per definire strutture e dinamiche in modo indipendente: nella relazione fra questi linguaggi si colloca la definizione dei valori paesistici, che si configurano come le forme assunte in un determinato momento storico, quello attuale, ma che risultano da processi di lungo periodo dei quali si sono perse le ragioni economiche e sociali. Con il profondo mutamento intervenuto negli ultimi cinquant'anni la risorsa paesaggio non è più il prodotto di relazioni virtuose fra interessi sociali e produttivi, fra vincoli ambientali e sedimentazione di saperi, ma dovrà necessariamente affidarsi a nuove regole per mantenere almeno alcuni dei caratteri sui quali si fondavano i valori ereditati dal passato: regole che vanno pensate prima di tutto come scelte culturali, prima che economiche o anche urbanistiche. Nella lingua greca la forma era associata all'èidos, l'idea, ma quella che noi vediamo oggi non è che l'èidolos, il simulacro, l'immagine che ancora ci trasmette molti elementi della qualità accumulata nei secoli precedenti, anche se non sussistono più le condizioni storiche che li avevano prodotti. Qualsiasi valutazione delle forme attuali dipende quindi in larga misura dal grado di corrispondenza con le forme del passato, non per nostalgia ma per il riconoscimento oggettivo del valore culturale, e quindi sociale, che queste ancora possiedono. L'obiettivo è quello di distinguere le forme che merita (prioritariamente) di conservare, da quelle che possono essere opportunamente recuperate, da quelle che vanno orientate verso soluzioni radicalmente nuove.

Questo lavoro propone di considerare separatamente, per ciascuno dei tipi di paesaggio, le situazioni nelle quali si ritiene che si possano riconoscere forme che non corrispondono alle attese. Il risultato viene riportato nella Carta delle forme e delle situazioni problematiche. Per il momento le alterazioni vengono registrate infatti come “situazioni problematiche” da verificare localmente e in relazione alle logiche e alle strategie del Piano Strutturale. Nel dettaglio delle forme di paesaggio che la carta può descrivere, si possono classificare le alterazioni in atto in relazione all'obiettivo definito nel punto precedente: se un tipo di paesaggio è bene che sia riconoscibile come tale, sono da evitare (da scoraggiare, o da correggere quando sia possibile) le alterazioni che ne confondono o pregiudicano i caratteri fondamentali.

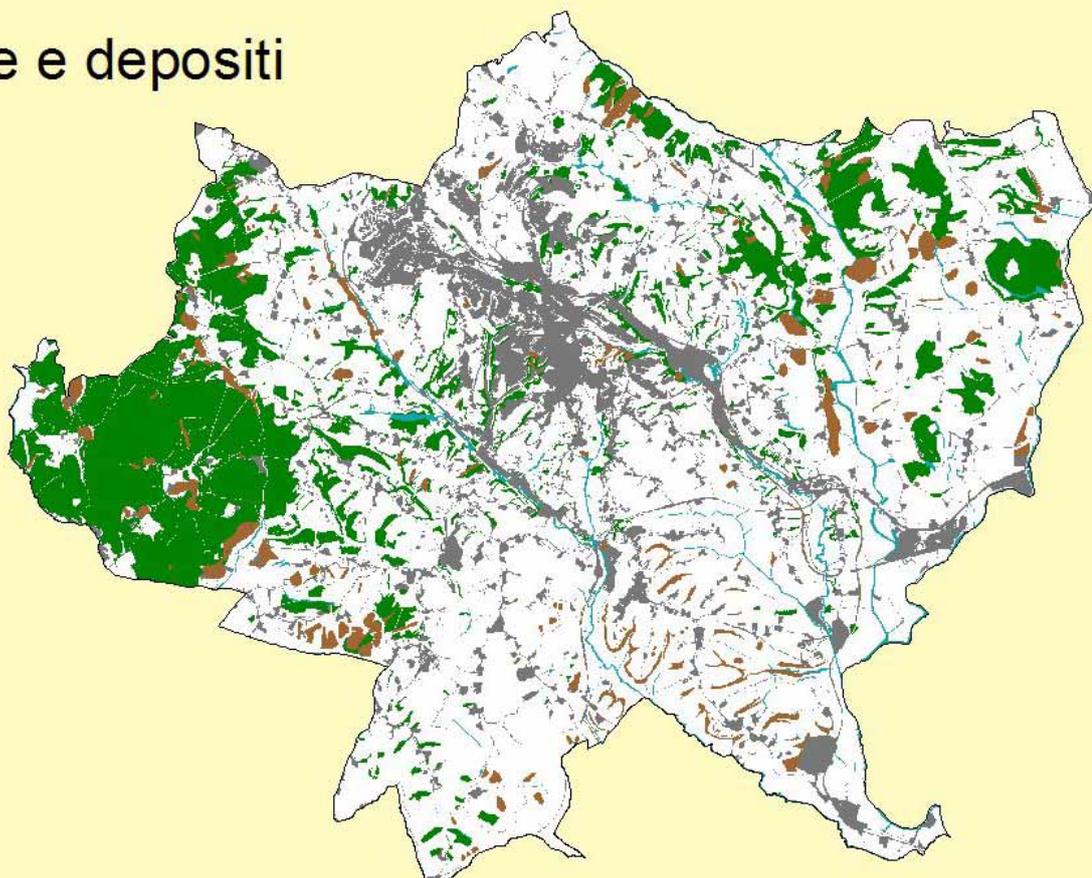
Gli strumenti per guidare una riconversione nel senso desiderato possono inoltre variare dalla concessione edilizia, nelle pertinenze degli edifici storici, ai piani di miglioramento agricolo nella maggior parte dei casi, con possibili ricadute finanziarie nella valutazione dei cosiddetti oneri verdi.

Va inoltre osservato che le soglie che vengono qui utilizzate per definire le situazioni problematiche sono tutte da verificare, sia come indicatori generali che nel dettaglio delle situazioni locali. Le situazioni problematiche che risultano nella Carta delle forme di paesaggio sono le seguenti:

- Frane e detriti

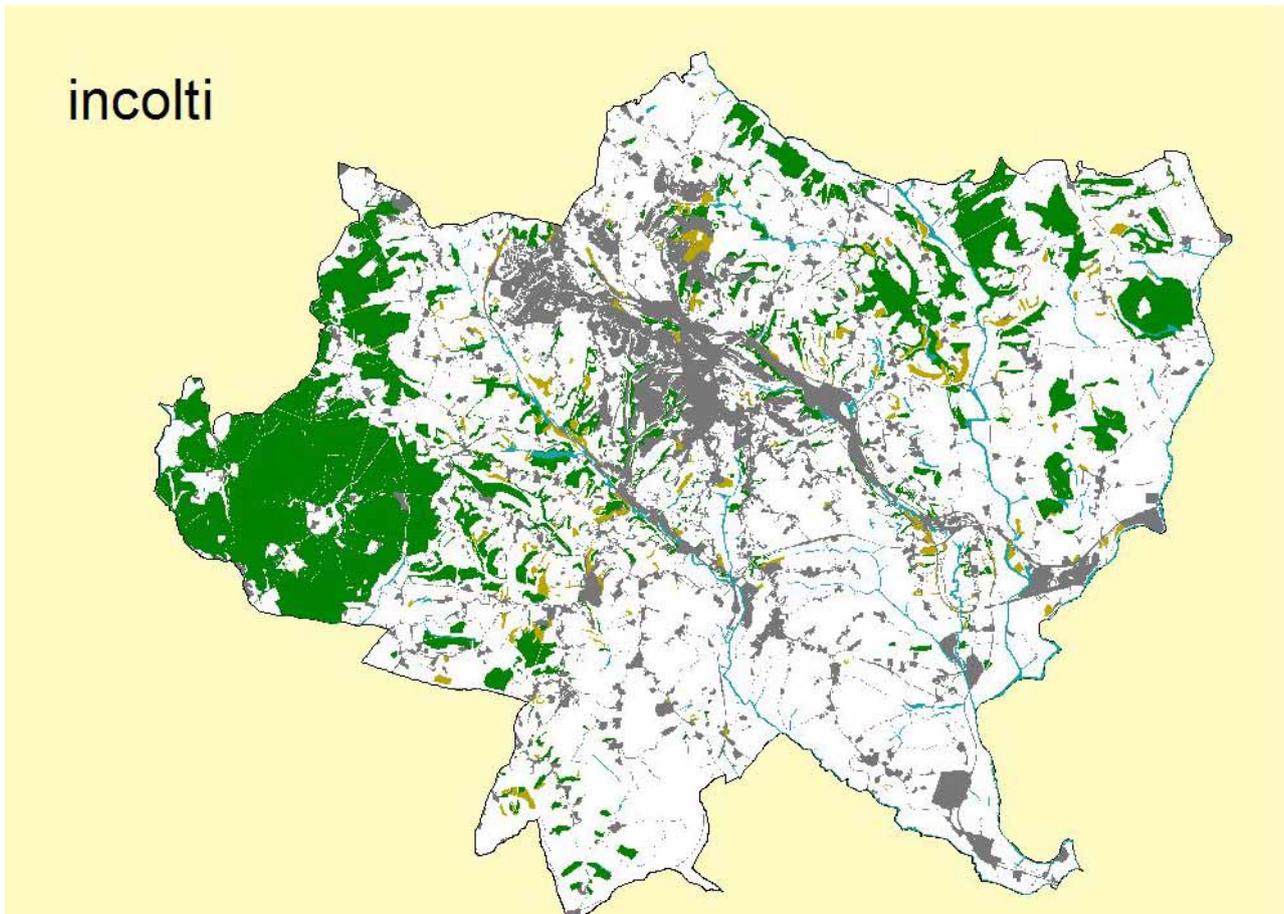
corrispondono alla stessa categoria già vista nella Carta dei tipi, ma vengono segnalate fra le situazioni problematiche per la possibilità che in alcuni casi siano necessarie verifiche geotecniche sulla stabilità dei suoli, anche in vista di sistemazioni colturali (vigneti, colture arboree).

frane e depositi



- Incolti

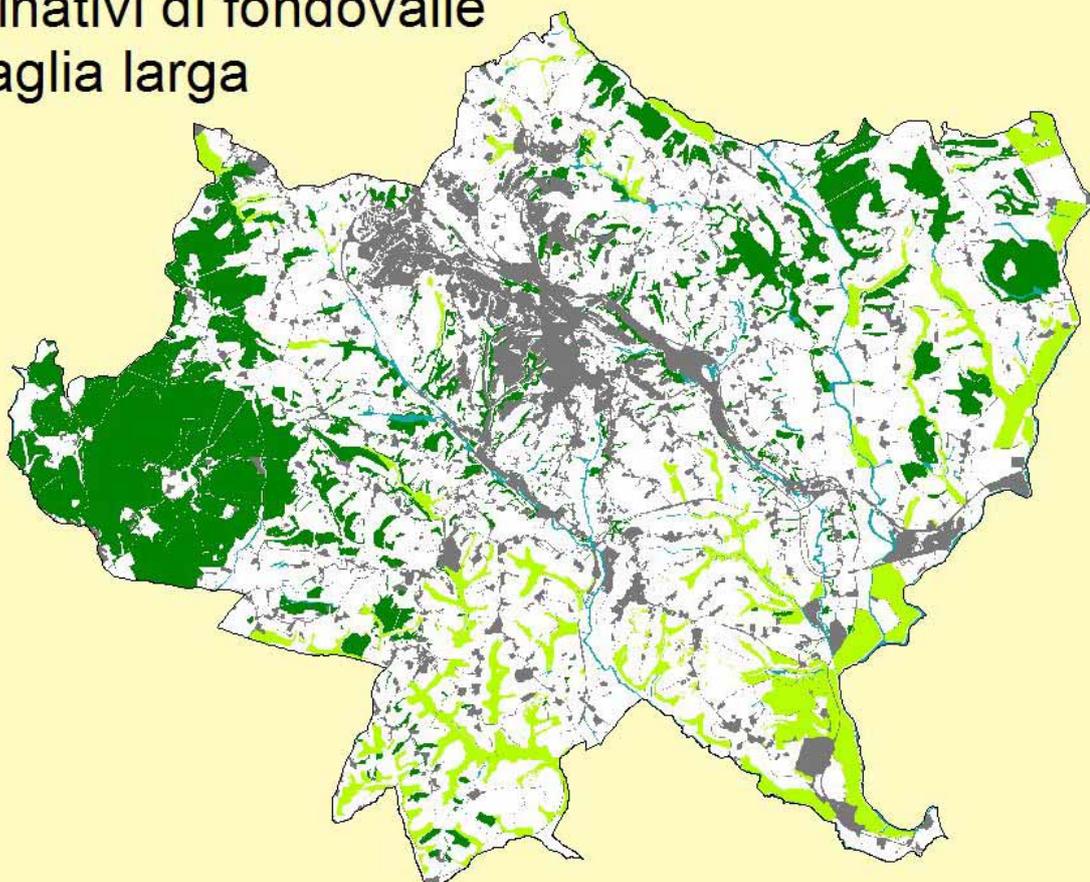
non c'è dubbio che l'abbandono delle colture rappresenta una perdita di valore della risorsa paesaggio, anche se può essere considerato un guadagno in termini di naturalità. Si registrano quindi tutti gli incolti come situazione problematica, osservando che sembrano particolarmente disdicevoli (mi sia concessa l'espressione) i campi abbandonati in prossimità della cerchia muraria e in generale nelle situazioni dei ripiani tufacei. Nei casi (rari) di incolti nei versanti tufacei è da valutare se questi possano preludere alla ricostituzione di una compagine boschiva preferibile alle colture esposte all'erosione. Nel caso delle formazioni calcaree minori, va considerato l'impatto che gli incolti lungo la tangenziale possono rappresentare per chi raggiunge Siena da nord.



- Seminativi di fondovalle a maglia larga

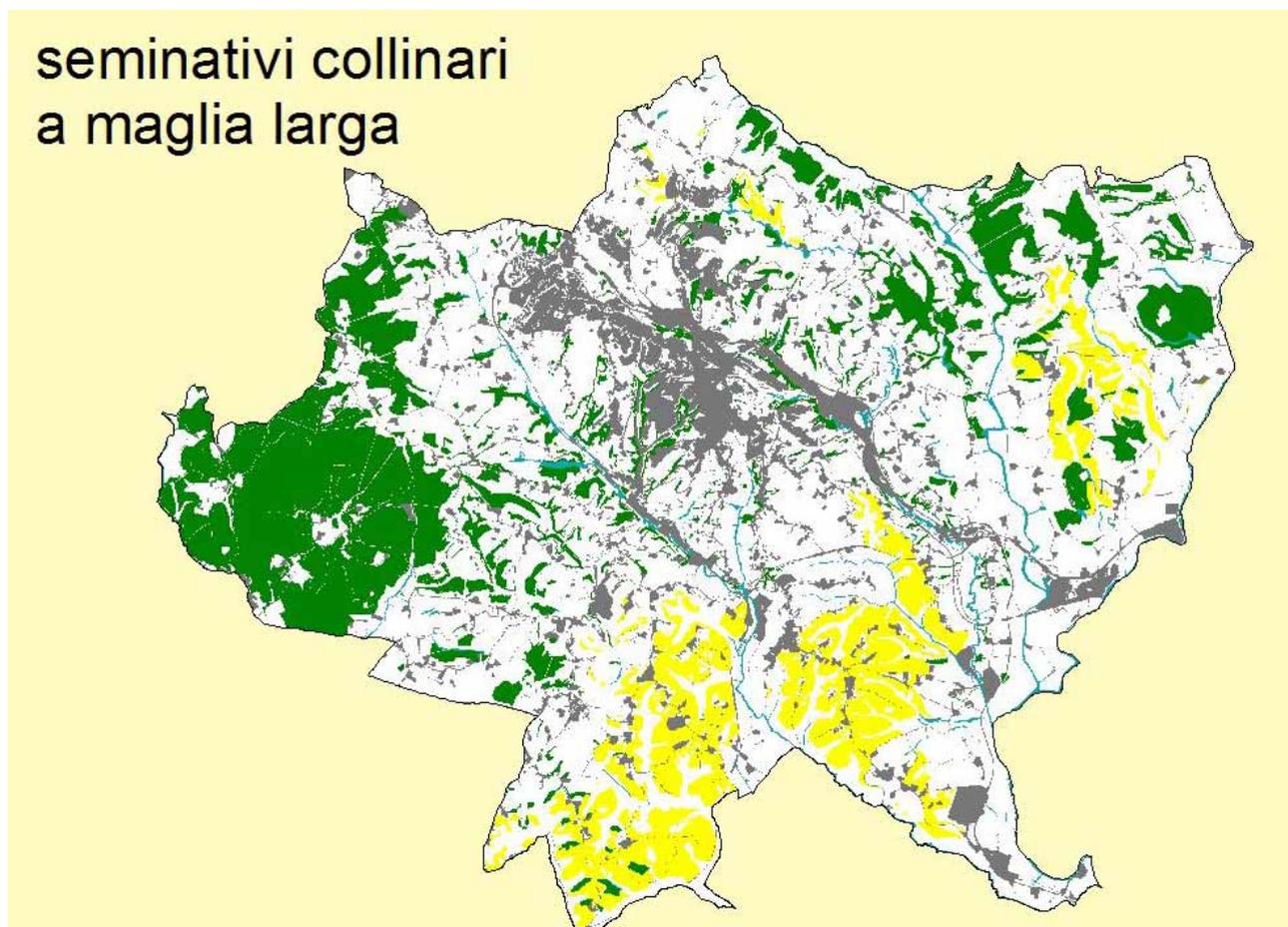
in questo caso la soglia nella dimensione dei poligoni dell'uso del suolo è stata fissata in 20 ha: nei campi che superano questa dimensione dovrebbe essere favorita l'introduzione di elementi divisorii. Le principali smagliature sembrano verificarsi in alcuni tratti dell'ampio fondovalle dell'Arbia, e anche lungo lo stretto corso della Sorra a valle della Fornace, mentre non si registrano campi che superano la soglia di 20 ha lungo il Bozzone e lungo la Tressa, a valle della zona industriale.

seminativi di fondovalle a maglia larga



- Seminativi collinari a maglia larga

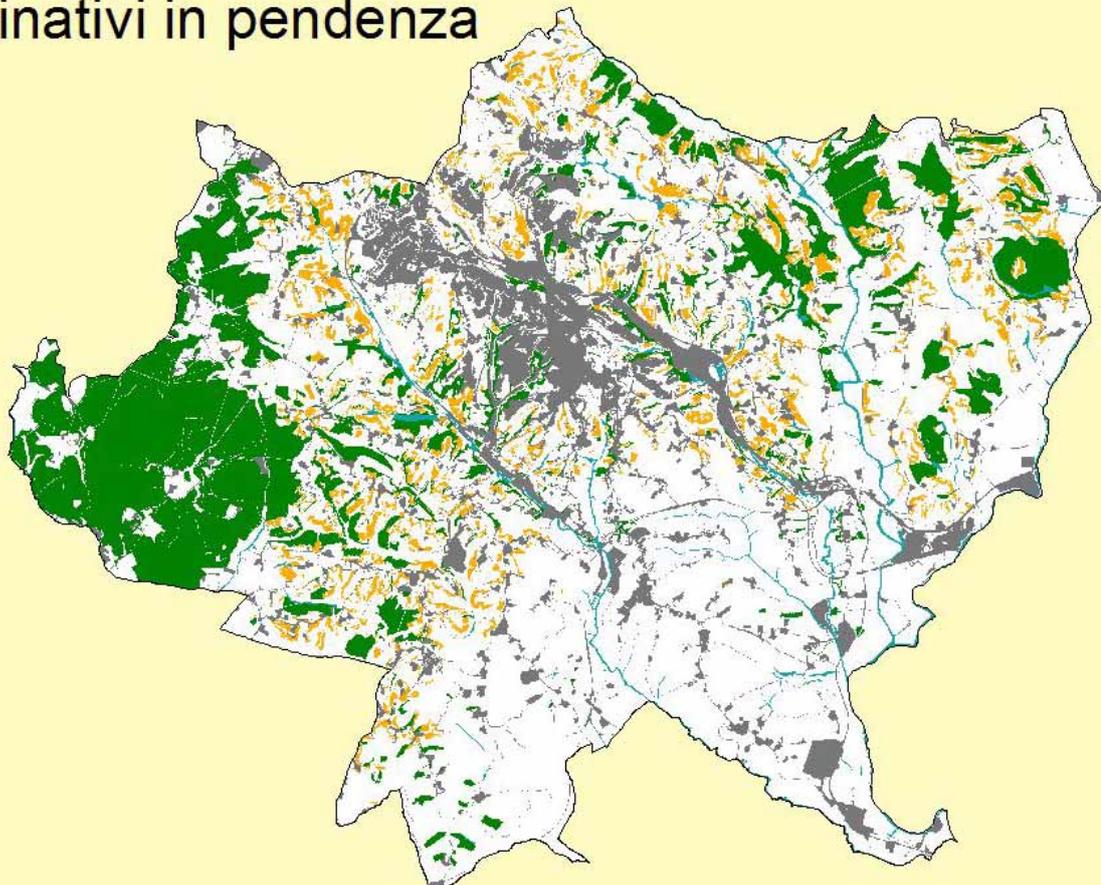
nel caso delle colline argillose la soglia è stata portata a 30 ha, e ciononostante quasi tutta l'area delle crete verso Fogliano, Ginestreto e Malamerenda presenta campi di dimensione superiore alla soglia. I possibili correttivi (se la soglia dei 30 ha appare ragionevole) riguardano l'introduzione di elementi di discontinuità nella maglia dei seminativi, come siepi vive o alberature di ripa, che potrebbero corrispondere a obiettivi di miglioramento ambientale oltre che paesistico.



- Seminativi sui versanti tufacei

si tratta di campi che hanno subito la perdita delle colture arboree in seguito alla crisi della mezzadria. Qui il rischio riguarda la stabilità dei versanti a causa della pendenza, o, localmente, l'impatto paesistico intorno delle sedi storiche.

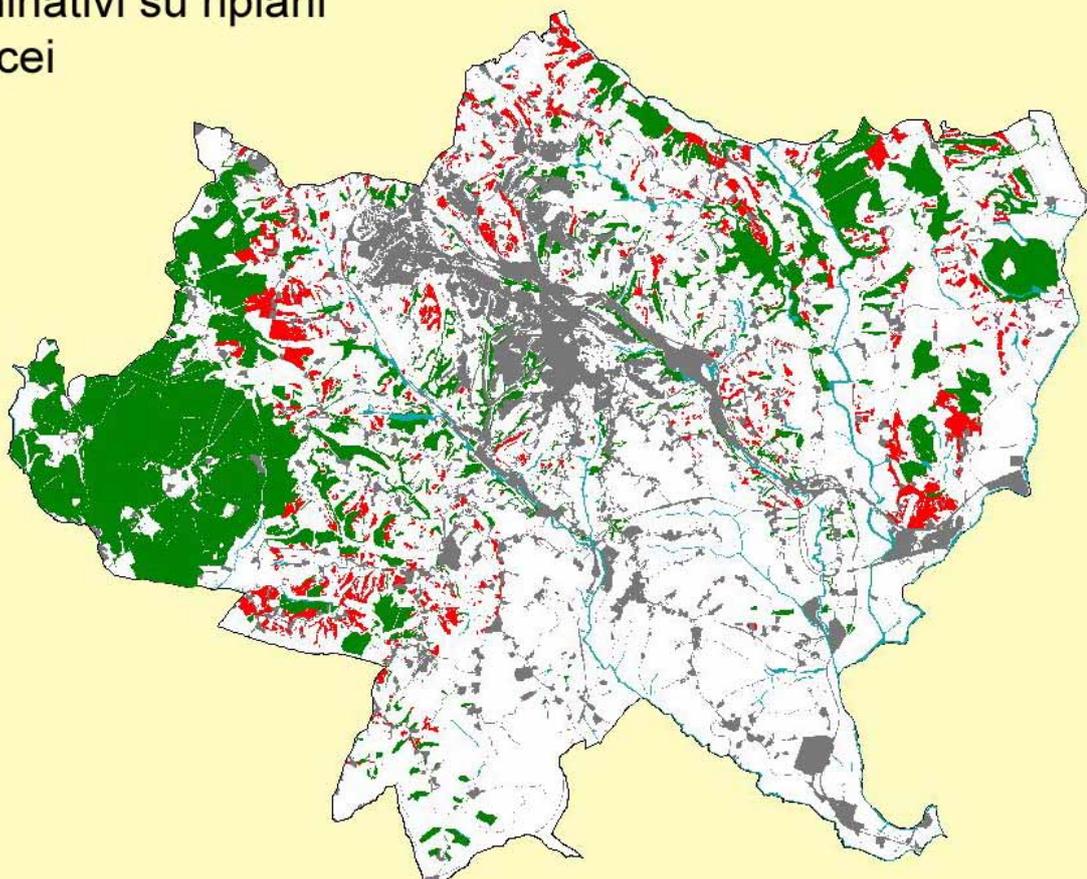
seminativi in pendenza



- Seminativi sui ripiani tufacei

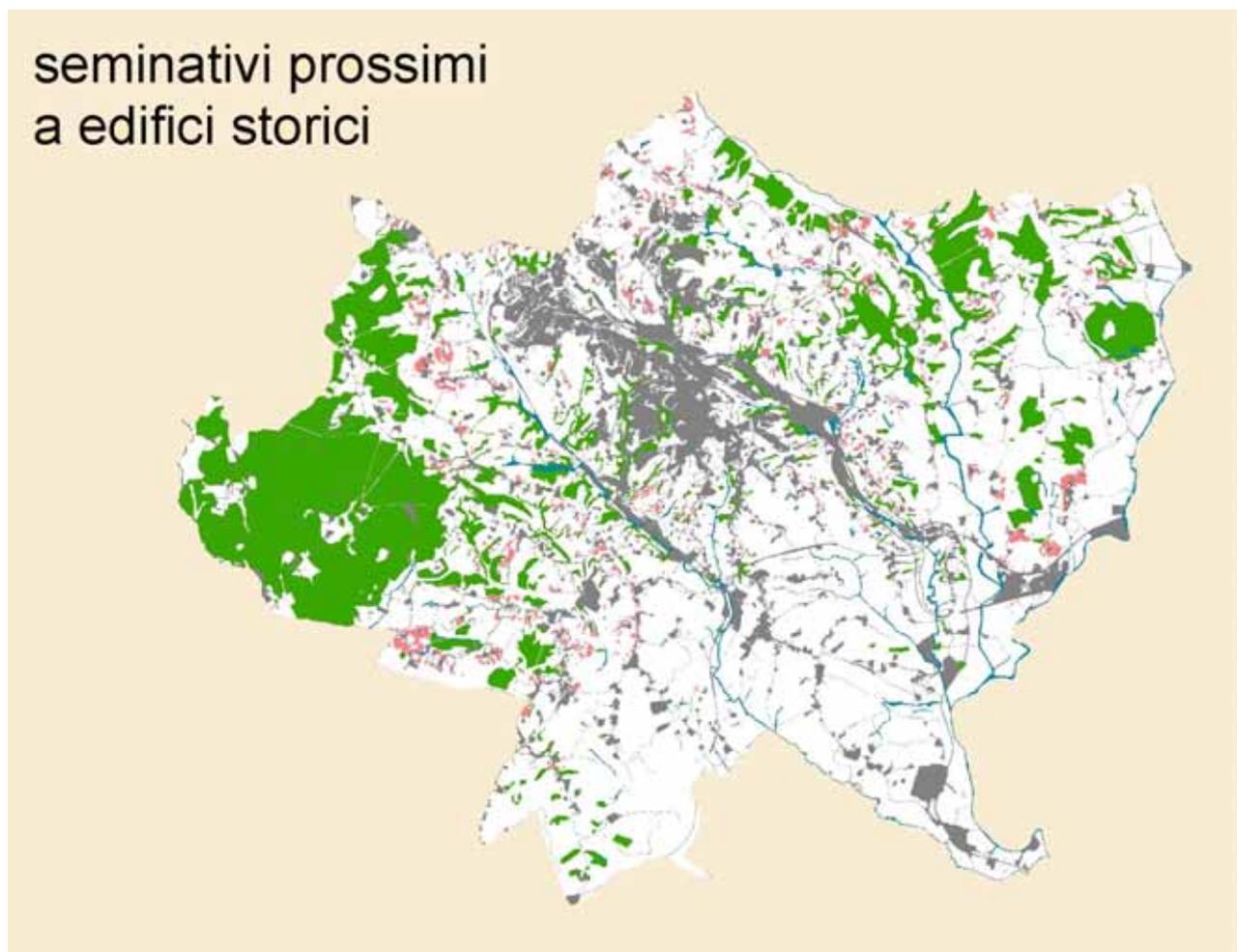
qui la presenza di campi aperti contrasta evidentemente con il carattere storico e paesistico dei luoghi, in particolare in prossimità dei beni storico-architettonici (quest'ultimo caso viene evidenziato in rosso nella legenda della Carta delle forme). Si tratta in genere di campi molto piccoli, talvolta compresi nelle aree di pertinenza degli edifici, la cui riconversione ad assetti colturali di maggiore qualità non dovrebbe essere difficile.

seminativi su ripiani tufacei



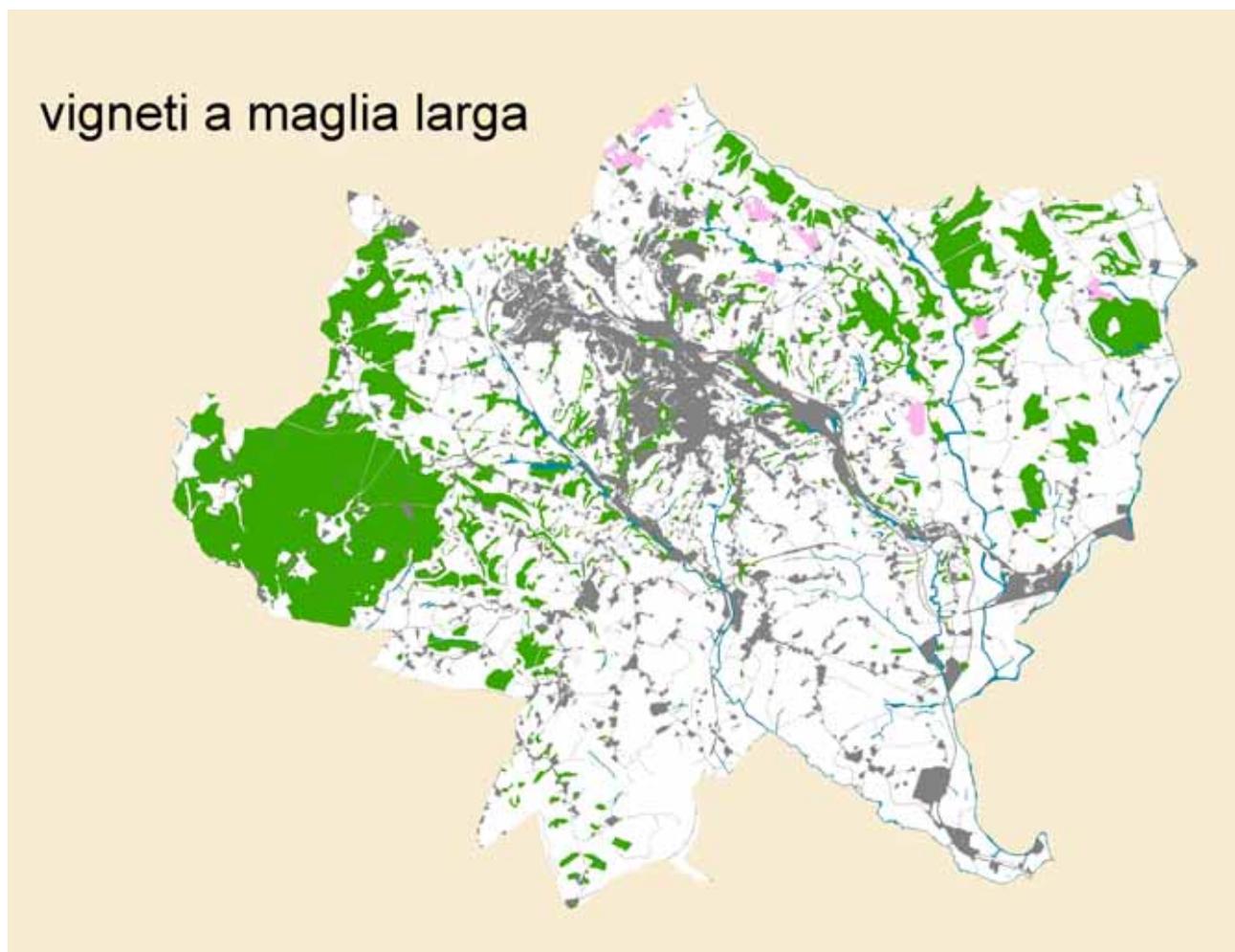
- Seminativi prossimi a edifici storici

questa situazione si può considerare la più delicata, in quanto rivela che proprio nelle vicinanze degli edifici storici del territorio aperto (si è considerata una distanza di 150 m dal centroide) può verificarsi una situazione che dovrebbe avere poco a che vedere con la fisionomia paesistica originaria. Il problema va affrontato caso per caso, insieme ai risultati della schedatura del patrimonio edilizio, per verificare se effettivamente una presenza di seminativi, specie se in corrispondenza dei nuclei di valore architettonico rilevante, non significhi la perdita della coerenza fra lo spazio costruito e quello aperto, caratteristica in particolare dei crinali sabbiosi più vicini alla città.



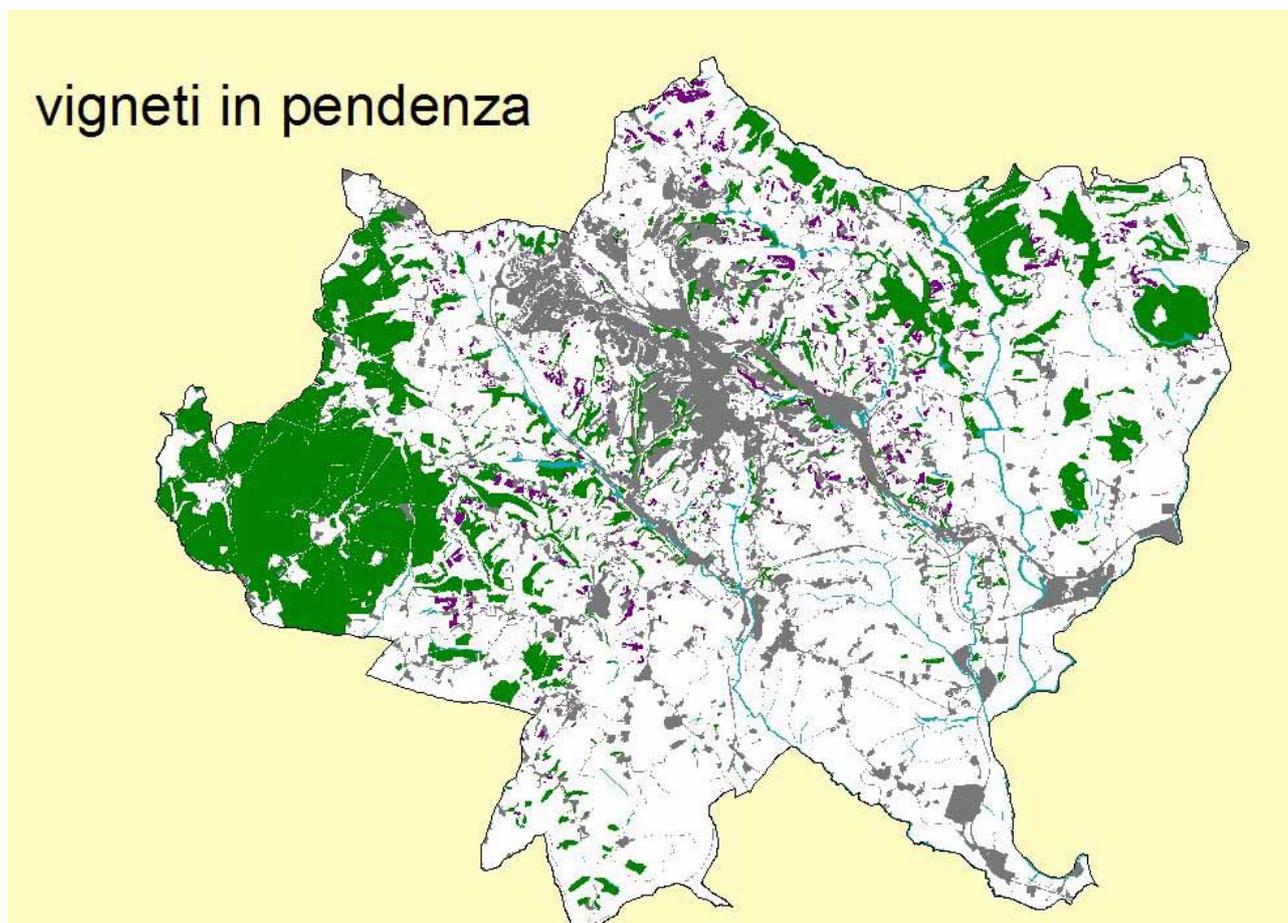
- Vigneti a maglia larga

si è adottata una soglia di 5 ha, riferita alle dimensioni dei campi nella carta dell'uso del suolo: risulta che la superano alcuni vigneti (sicuramente recenti) nelle aree a nord-est (proprio al confine con il Chianti Classico) e nelle colline intorno al Bozzone dove hanno sede alcune grandi fattorie. In qualche caso il vigneto a maglia larga è anche contiguo a edifici storici.



- Vigneti in pendenza

nei versanti tufacei (pendenza superiore al 20 %) non sono rari i vigneti che, come i seminativi, possono creare problemi in materia di difesa del suolo. Le dimensioni dei campi, in questi casi, sono di solito modeste, ma è frequente la prossimità con edifici storici. La riconversione a forme di sistemazione del suolo più conformi può essere promossa come campagna culturale in vista del reimpianto dei vigneti, che ormai non superano una durata di 15-20 anni.



Il paesaggio e la città
Parte sesta - Città e sistema degli insediamenti

Gruppo di lavoro:
Ufficio di Piano – Comune di Siena

Agosto 2005

Ufficio di Piano del Comune di Siena

Coordinamento del Piano:
Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano: Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Paola Loglisci, Benedetta Mocenni, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Signorelli, Adriano Tortorelli.

Collaboratori: Paolo Bubici, Enrica Burroni, Sonia Violetti

Indice (parte VI)

6. CITTÀ E SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	204
6.1 I processi di urbanizzazione a scala territoriale	204
6.1.1 L'articolazione del modello insediativo senese nelle sue principali realtà costitutive	204
6.1.2 Il catalogo dei nuclei urbani e dei principi insediativi	205
6.2 Le politiche di governo del territorio	242
6.2.1 Il Comune di Siena nell'ambito degli strumenti di pianificazione regionali e provinciali.....	242
6.3 Il Comune di Siena ed i primi strumenti di pianificazione comunale.....	243
6.3.1 Verso il primo Piano Regolatore	243
6.3.2 Edilizia popolare.....	245
6.3.3 Piano Regolatore Bargagli Petrucci del 1933.....	247
6.3.4 Dal dopoguerra al Piano Piccinato.....	249
6.4 La crescita edilizia del Comune di Siena.....	253
6.4.1 Gli anni delle varianti	253
6.4.2 Edilizia Popolare dal dopoguerra agli anni ottanta	257
6.5 Le politiche di completamento dell'ultimo ventennio.....	258
6.5.1 Il piano Secchi e la "Renovatio urbis": contenuti, principi, strumenti	259
6.5.2 L'attuazione del piano e le sue varianti	260
6.5.3 I limiti del piano per progetti e le nuove istanze di fine secolo	264
6.5.4 Dagli Schemi Direttori allo Schema Metropolitano	268
6.6 La tutela del centro storico di Siena	270
6.6.1 Il centro storico come sito Unesco	270
6.6.2 L'utilizzazione del centro storico da parte dei suoi abitanti.....	270
6.6.3 Le leggi speciali per Siena	271
6.6.4 La gestione della mobilità interna ed esterna al centro storico	272
6.6.5 La distribuzione delle funzioni nel centro storico	274
6.6.6 Conclusioni.....	275
6.7 Analisi morfo-tipologica.....	276
6.7.1 Centro storico	277
6.7.2 Area urbana.....	278
6.7.3 Territorio aperto : Beni Storico Architettonici.....	279
6.7.4 Territorio aperto: edificato recente	280
6.8 Analisi del patrimonio insediativo (abitativo e produttivo).....	281
6.8.1 Il patrimonio abitativo.....	281
6.8.1.1 Entità e caratterizzazione del patrimonio abitativo di Siena.....	282
6.8.1.2 Le caratteristiche funzionali e dimensionali degli alloggi	284
6.8.1.3 La produzione residenziale recente.....	286
6.8.2 Il sistema produttivo	286
6.8.2.1 Il settore economico e produttivo	286
6.8.2.2 Il sistema terziario avanzato	288
6.8.3 Fenomeni di degrado del patrimonio edilizio.....	289
6.8.4 Servizi e qualità dell'ambiente urbano	290
6.8.4.1 La città della conoscenza e della formazione.....	291
6.8.4.2 La città dei servizi alla persona	294
6.8.4.3 La città della finanza, del credito, della direzionalità pubblica	297
6.8.4.4 La città della cultura e del turismo.....	300
6.8.4.5 Il sondaggio "Siena: la città e i servizi"	303
6.8.4.6 Il verde urbano e territoriale	305

6. CITTÀ E SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

6.1 I processi di urbanizzazione a scala territoriale

6.1.1 L'articolazione del modello insediativo senese nelle sue principali realtà costitutive

Il quadro di insieme offerto dal modello insediativo dello Schema Metropolitan (Asciano, Castelnuovo B.ga, Monteroni d'Arbia, Monteriggioni, Siena e Sovicille) si caratterizza per una notevolissima articolazione in nuclei urbani di varia dimensione (complessivamente n.73), e per una più marcata presenza di queste forme di agglomerazione sia a nord-ovest che a sud del Comune di Siena. Si tratta di una tendenza alla redistribuzione dei carichi insediativi che è il frutto di complesse dinamiche territoriali, e che spesso tradisce una sedimentazione assai prolungata. Ad esempio, già nel 1954 oltre il 40% dell'area attualmente investita dal processo di urbanizzazione risultava ormai insediata, ma a questo valore medio corrispondeva una partecipazione dei singoli comuni che passava dal 51,4% di Siena al 22% di Monteroni.

Nelle fasi successive il contributo offerto dai Comuni dell'hinterland all'incremento dell'area urbanizzata è oscillato notevolmente, ma in più di un caso esso ha manifestato un maggiore dinamismo rispetto a quanto avveniva nell'area centrale. Al variare dei modelli insediativi e demografici ha corrisposto evidentemente un progressivo spostamento della popolazione residente e dell'impulso all'edificazione verso l'esterno dell'area metropolitana, ma la notevole spinta al decentramento che ne è derivata si è caratterizzata per la presenza di comportamenti molto diversi da comune a comune. Laddove Comuni come Asciano e Sovicille hanno conosciuto una crescita relativamente costante nell'intero cinquantennio preso in esame, e Monteroni ha invece progressivamente attenuato il suo apporto, tende ad affermarsi il crescente dinamismo di Castelnuovo Berardenga e di Monteriggioni, che hanno registrato una notevole accelerazione dei fenomeni agglomerativi almeno a partire dal 1970.

Se a questo punto proviamo ad analizzare più in dettaglio la distribuzione dei nuclei urbani nel territorio dello SMaS, è possibile valutare con più precisione i principali dati quantitativi (superficie dell'area urbanizzata e popolazione residente negli intervalli temporali presi in esame) che ne definiscono le dinamiche. In particolare:

- Asciano : la peculiare morfologia del suo territorio (in gran parte costituito dalle *Crete senesi*, e cioè da suoli ben poco adatti alla produzione agricola e alla edificazione), e la sua ubicazione periferica, si sono rispecchiati con evidenza nella modesta entità dei processi di urbanizzazione. Questi ultimi hanno dato vita alla formazione di quattro nuclei urbani, di cui però solo Arbia – che, sia detto per inciso, poteva godere di una migliore accessibilità nei confronti di Siena - ha conosciuto, soprattutto a partire dagli anni Settanta, incrementi significativi nella popolazione residente e nella superficie urbanizzata; per il resto, oltre allo stesso Asciano, che è cresciuto ad un ritmo sostanzialmente in linea con le dinamiche manifestate dal complesso dell'area senese, sembra degno di nota il caso di Chiusure, in cui un piccolo borgo medioevale ha costituito lo spunto per le iniziative immobiliari che si sono concretizzate dopo gli anni Settanta.

- Castelnuovo Berardenga : il territorio ospita ben 23 nuclei urbani che, almeno in parte, hanno ereditato un sistema insediativo di antico impianto; questa diffusione *ante litteram* dei processi di antropizzazione riflette una più generale tendenza manifestata dal territorio chiantigiano, dove una agricoltura notevolmente specializzata ha favorito la formazione, già a partire dall'epoca medioevale, di una struttura urbana di rango elevato. Inoltre la qualità dell'ambiente naturale e costruito ha ostacolato quelle iniziative che ne avrebbero snaturato le valenze paesaggistiche più significative, anche se non mancano realtà assai più dinamiche e di recente formazione, che hanno saputo valorizzare le condizioni di vicinanza e di buona accessibilità nei confronti dell'area centrale. In definitiva, nonostante le dimensioni demografiche generalmente limitate dei nuclei urbani, tende ad affermarsi una struttura territoriale sostanzialmente equilibrata, e con una forte propensione a sviluppare le relazioni a carattere reticolare all'interno e all'esterno dei confini municipali.

- Monteriggioni : da evidenziare innanzitutto la presenza di alcune delle realtà più dinamiche, alimentate non solo da un accesso privilegiato a Siena, ma anche dai vantaggi localizzativi che sono offerti dall'attraversamento della "Siena-Firenze" e, dunque dal rapporto con la Val d'Elsa. Su 16 nuclei urbani i più consistenti sia in termini di superficie urbanizzata che di popolazione residente (Badesse, Castellina Scalo, Montarioso Belverde e Uopini) si collocano infatti lungo questa direttrice, confermando il carattere peculiare del quadrante nord-occidentale del sistema metropolitan, che a differenza del resto dell'area sembra disporre di valide alternative rispetto ai vantaggi localizzativi offerti dalla prossimità del comune capoluogo. Tale valutazione può essere confermata dalla presenza di una realtà di impresa non trascurabile, che ha dato vita ad un'area industriale assai dinamica (Pian del Casone), e che ha favorito altresì lo sviluppo di due

nuclei urbani (Badesse e Castellina Scalo), nei quali l'insediamento presenta caratteristiche miste, residenziali e industriali.

- Monteroni d'Arbia : è costituito dalla presenza della via Cassia, che attraversa il suo territorio in direzione nord-sud e che ha avuto storicamente un ruolo decisivo nell'orientare la formazione del suo sistema urbano. Ne consegue che i 7 nuclei urbani presenti in questo territorio, con la sola esclusione di Ville di Corsano, risultino ubicati lungo questo asse viario, che almeno in due casi (More di Cuna e Ponte d'Arbia) ha finito per trasformarsi in una vera e propria matrice insediativa. Accade così che nel volgere di pochi chilometri il rapporto tra viabilità e processi insediativi venga declinato in forme assai diverse, che possono contemplare la tendenza alla stagnazione (Cuna e Lucignano d'Arbia), la fusione con le propaggini dell'area urbana senese (Ponte a Tressa) o l'accelerazione dei processi di urbanizzazione (Monteroni e Ponte d'Arbia).

- Siena : l'indagine presenta evidenti peculiarità, riconducibili non solo alla difficoltà di articolare il nucleo urbano più compatto nei principali elementi costitutivi, ma anche alla presenza lungo i suoi confini del "riverbero" esercitato dalle politiche abitative promosse dai comuni dell'hinterland. Accade così che su un totale di 17 nuclei urbani almeno quattro (Pianella, Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, San Rocco a Pilli) siano costituiti da agglomerati la cui dimensione demografica e insediativa più rilevante è rintracciabile oltre il perimetro comunale, e che il *core* del sistema metropolitano (appunto l'area centrale del comune capoluogo) concentri l'81,32% della popolazione residente e il 74,63% dell'area urbanizzata complessiva. I confini di quest'area più densamente urbanizzata sono disegnati dalla *strada fiume* e dalla tangenziale, anche se nella parte residua è possibile individuare alcuni insediamenti satellite di dimensioni rilevanti - che almeno in parte hanno ospitato la quota più significativa della recente espansione (Isola d'Arbia, Renaccio, Taverne d'Arbia) - nonché alcuni filamenti urbani (tra cui Coroncina-Cerchiaia e Costafabbi-Costalpine) su cui si sono concentrate consistenti pressioni insediative. Inoltre il territorio senese è stato altresì interessato da una intensa modificazione del tessuto produttivo più specializzato, che se da un lato ha registrato la progressiva localizzazione (o il trasferimento) di un certo numero di attività manifatturiere verso le aree industriali di Isola d'Arbia e Renaccio, dall'altro ha ospitato fenomeni interessanti di complessificazione del mix funzionale presente, e che attualmente comprende, oltre ad iniziative più propriamente artigianali, anche numerose attività di servizio, attrezzature di uso pubblico, commercio, attività ricettive e direzionali, servizi turistici e parcheggi.

- Sovicille : presenta una struttura insediativa notevolmente articolata, in cui la rilevanza delle superfici boscate lungo il versante occidentale al confine con Monticiano e la presenza di un significativo patrimonio storico hanno condizionato in misura rilevante lo sviluppo dei processi di urbanizzazione. Ne consegue pertanto che su un complesso di 17 nuclei urbani l'incidenza della superficie che al 1954 risultava già urbanizzata si riveli elevatissima in almeno sei casi (Ancaiano, Brenna, Simignano, Stigliano, Tonni e Torri), a dimostrazione della ampiezza dei fenomeni di stagnazione demografica in questo quadrante del sistema metropolitano. Per questo motivo la crescita urbana che comunque si è verificata nell'ultimo trentennio si è concentrata soprattutto a San Rocco a Pilli e a Carpineto, che ormai hanno superato nella graduatoria dei nuclei urbani più popolosi lo stesso capoluogo comunale. Pur in un quadro così articolato, la mappa dei nuclei urbani di Sovicille presenta altre due situazioni di notevole interesse, che nel territorio senese rivendicano un carattere eccezionale ossia il nucleo urbano di Impugnano (che ospita un piccolo aeroporto) e l'area industriale della Chiron (dove si concentra un'attività produttiva tecnologicamente avanzata).

6.1.2 Il catalogo dei nuclei urbani e dei principi insediativi

Nella ricostruzione del sistema insediativo illustrata nello SMaS l'individuazione e l'analisi dei nuclei urbani costituisce un riferimento fondamentale. E questo non solo perché lo studio della fenomenologia insediativa ha consentito di presentare in modo più efficace l'articolazione territoriale del sistema urbano dell'area senese, ma perché la classificazione e la ricostruzione delle tappe evolutive delle sue unità abitative elementari possono rappresentare un riferimento fondamentale in vista della definizione delle regole da utilizzare nella scelta delle direttrici verso cui orientare i nuovi processi di urbanizzazione.

In linea con questi obiettivi più generali è stato dunque predisposto un "Catalogo delle forme insediative dell'area senese" che ha dato luogo alla schedatura di 73 nuclei urbani (15 dei quali sono stati oggetto di approfondimenti ulteriori sulle aree produttive) e di 4 aree industriali. Nel rinviare alla lettura di questo materiale nella documentazione conoscitiva dello SMaS, ci limiteremo ad illustrare i criteri che sono stati adottati dal gruppo di lavoro per lo svolgimento di questa indagine conoscitiva. Il punto di partenza per la predisposizione di questo repertorio era rappresentato ovviamente dall'individuazione dell'ambito interessato dallo studio, e quindi dalla perimetrazione dei contesti insediativi da analizzare e classificare.

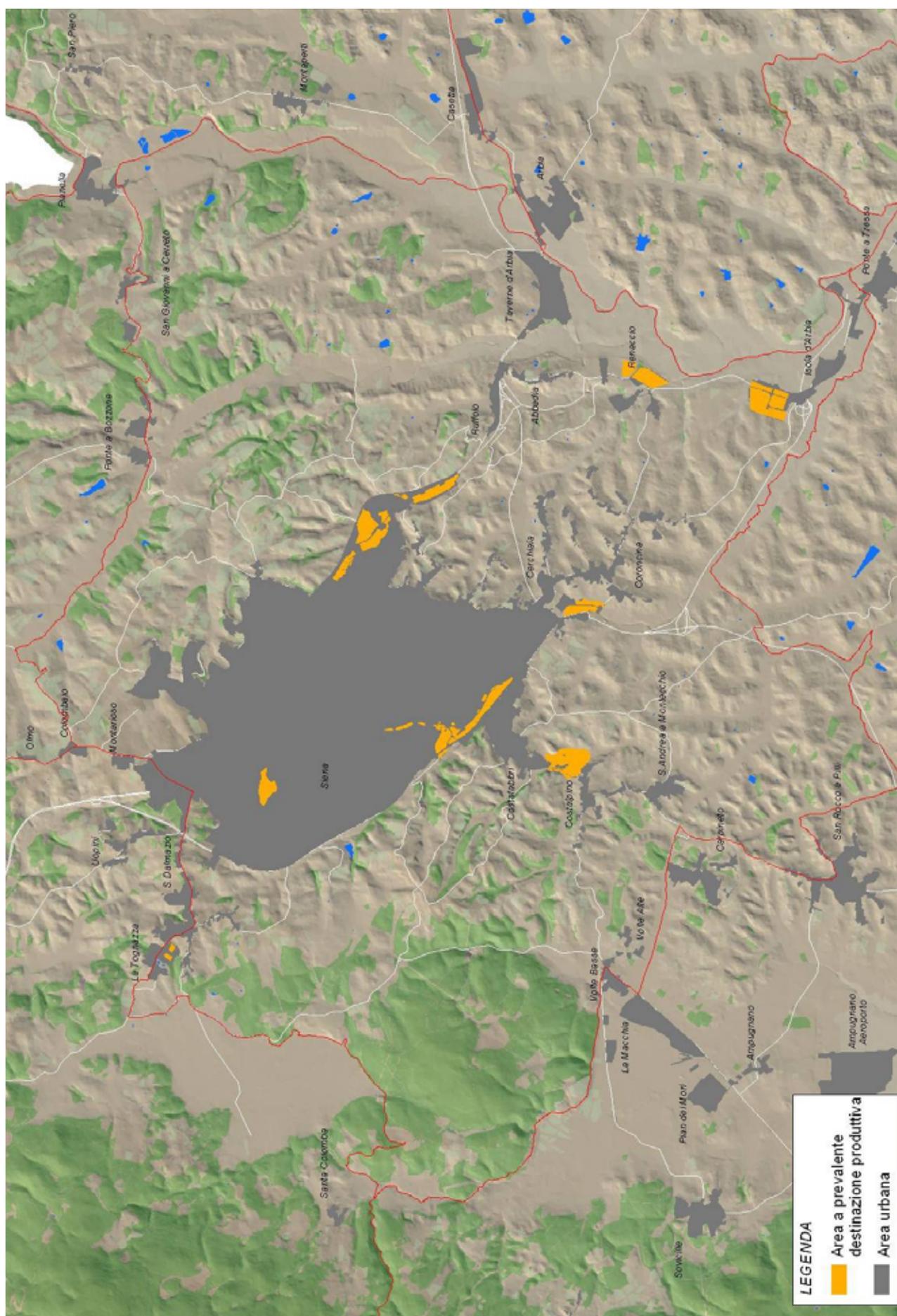


Figura 6.1 – quadro di insieme delle aree urbanizzate

A tale scopo è stata presa a riferimento l'analisi compiuta nel 2000 dalla Provincia di Siena per individuare le aree urbane a cui estendere le norme previste dal nuovo Codice della strada, adattandola ai fini dello SMaS (non solo mediante l'inserimento di altri nuclei urbani, ma anche attraverso l'individuazione delle principali aree produttive, commerciali e artigianali). Entrambe queste integrazioni sono state effettuate mediante l'osservazione diretta delle fonti cartografiche disponibili, e in particolare della Carta dell'uso del suolo elaborata sulla base di un volo del 2002.

Un' ulteriore operazione preliminare si è resa necessaria per ridurre le notevoli differenze riguardanti la soglia dimensionale e la complessità dei nuclei urbani individuati nel comune capoluogo rispetto alla situazione registrata negli altri comuni dell'area di studio, dove i fenomeni insediativi sono normalmente di più agevole lettura grazie alla taglia più limitata e ad una separazione più netta tra le aree urbanizzate e le aree agricole. Per effetto di questa scelta il grande aggregato urbano individuato dallo studio della Provincia, e comprendente la parte più significativa della città capoluogo, è stato suddiviso in modo tale da consentire la distinzione tra l'area centrale di più antico impianto, le addizioni urbane che agli inizi del xx secolo avevano proiettato Siena oltre la sua cinta muraria, i quartieri di edilizia pubblica realizzati nel secondo dopoguerra ed infine gli sviluppi più recenti registrati dal processo di urbanizzazione.

I risultati di questo lavoro preliminare di identificazione dei nuclei urbani e delle aree produttive, che poi sono stati sottoposti ad una ulteriore classificazione, dalla quale si può trarre una visione di insieme del modello insediativo dell'area senese, e del modo in cui quest'ultimo si articola in forme caratterizzate da una notevole tendenza alla diffusione, che è testimoniata dal numero stesso dei nuclei urbani.

Come abbiamo già avuto modo di anticipare in premessa, le componenti del sistema insediativo che in questo modo sono state individuate sono state oggetto di indagini specifiche, che hanno consentito di ricostruire le fasi più significative attraversate dal processo di urbanizzazione a partire dal 1954, e quindi di considerare l'incidenza ipotetica derivante dalla realizzazione di nuovi interventi edilizi previsti dalla strumentazione urbanistica vigente. A partire dallo studio di questa documentazione, l'indagine ha consentito di operare la classificazione dei nuclei urbani in relazione alle principali tendenze alla stabilizzazione o alla trasformazione che si sono manifestate nel recente passato, o che viceversa risultano prevedibili sulla base della documentazione urbanistica disponibile.

In aggiunta a questa lettura delle dinamiche insediative, l'individuazione delle principali tipologie di comportamento dei nuclei urbani ha tenuto conto inoltre del rapporto peculiare che si è stabilito, nel corso del tempo, tra insediamenti e rete infrastrutturale. Grazie a questa valutazione critica si è proceduto, a questo punto, alla definizione di una classificazione che potrà rivelarsi di un qualche interesse in vista della ricerca di nuove regole a cui subordinare il governo di area vasta del processo di urbanizzazione. In definitiva le tipologie che sono state utilizzate per classificare i differenti contesti insediativi possono essere così delineate:

- *nuclei urbani dinamici*, nei quali le fasi più recenti del processo di urbanizzazione riflettono la tendenza ad una accentuazione delle dinamiche insediative;
- *nuclei urbani in stagnazione*, nei quali l'incidenza del patrimonio storico si rivela determinante, e dove l'arresto della crescita urbana sembra imputabile alla presenza di condizioni inadeguate di accessibilità;
- *nuclei urbani "parassitari"*, che essendo localizzati nella fascia che circonda il territorio di Siena risultano tributari nei confronti di quest'ultima per quanto riguarda l'offerta di lavoro e l'erogazione dei principali servizi urbani;
- *filamenti urbani*, la cui crescita edilizia è avvenuta nel corso degli anni in forme prevalentemente lineari, utilizzando cioè la rete infrastrutturale principale come matrice insediativa di riferimento;
- *insediamenti nodali*, il cui sviluppo è stato favorito dalla presenza nel nucleo urbano di un nodo infrastrutturale complesso, che si è dimostrato in grado di favorire l'attivazione di flussi intermodali con il resto del sistema urbano, e più in particolare con l'area centrale del sistema metropolitano;
- *insediamenti polari*, le cui trasformazioni urbane sono state notevolmente condizionate dalla presenza di una stazione ferroviaria che ha funzionato come elemento di testata nei confronti della trama insediativa;

- *nuclei urbani isolati*, nei quali la relativa assenza di relazioni con la rete infrastrutturale non solo ha privato lo sviluppo insediativo di un riferimento fondamentale, ma ha comportato altresì l'inaridimento progressivo di quei fattori che sono soliti alimentare la crescita urbana;
- *aree industriali attrezzate*, in cui il processo di urbanizzazione è stato condizionato dalle esigenze logistiche e produttive delle attività industriali e artigianali, che hanno favorito la netta separazione con le destinazioni d'uso a carattere residenziale;
- *poli logistici*, relativi a quelle aree urbanizzate (tipico è il caso dell'aeroporto di Ampugnano) che sono costituite quasi integralmente da ambiti altamente specializzati, incompatibili con la residenza e destinati alla movimentazione di passeggeri e di merci.

Per quanto riguarda invece l'analisi di settore delle aree produttive, commerciali e artigianali la metodologia che è stata messa a punto, non si prefiggeva tanto di ricostruire le fasi attraversate dal processo di industrializzazione, quanto di individuare la composizione dei lotti esistenti, l'eventuale specializzazione dell'area, nonché la presenza di aree libere e di contenitori dismessi.

Ne consegue pertanto che l'indagine ha mirato ad approfondire la composizione delle aree in relazione alla morfologia, alla dislocazione sul territorio comunale e nell'ambito dello SMaS, al rapporto con il sistema della mobilità, alla presenza di imprese di produzione, distribuzione e servizi. Una scelta di questo tipo si giustificava peraltro con la convinzione che definire il modello di funzionamento interno e la composizione di ogni area possa rappresentare un riferimento fondamentale per la costruzione degli scenari futuri, che dovrà fondarsi evidentemente sulla individuazione delle vocazioni prevalenti e sulla stima delle residue potenzialità insediative. La base informativa è costituita, a tale proposito, dal *database* fornito dalla Camera di Commercio, e relativo al registro delle imprese presenti al dicembre 2003 sul territorio dei sei comuni oggetto dello studio. In particolare, sono stati presi in considerazione i dati relativi sia alle unità locali presenti in ciascuna area, sia al numero degli addetti, generalmente riferito al 2001, e quando tale dato non era disponibile si è proceduto a contattare direttamente le ditte interessate.

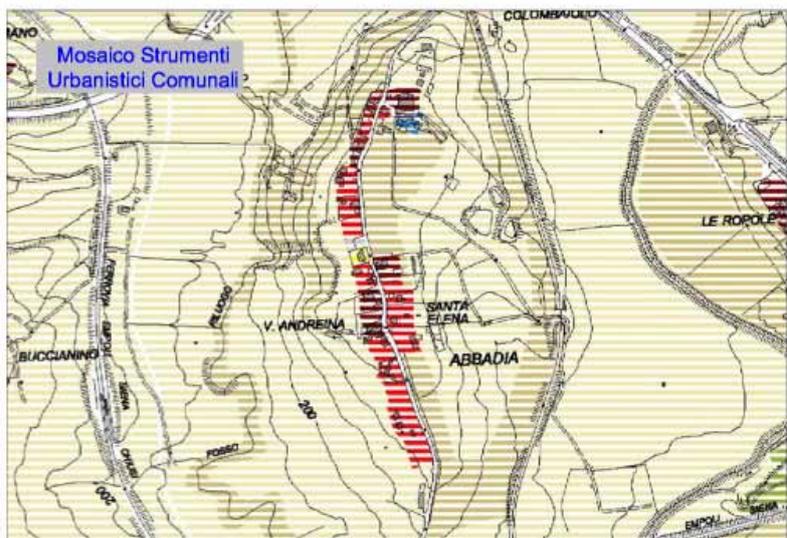
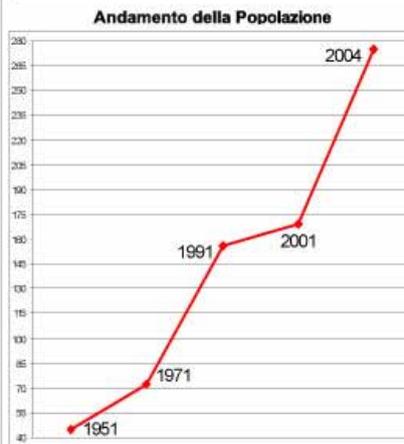
Tab 24. Catalogo dei nuclei urbani e dei principi insediativi

COMUNE	NUCLEO	N_SCHEDA	APPROF. AREA INDUSTRIALE	PRINCIPIO INSEDIATIVO	ELEMENTI
1. ASCIANO	Arbia	1.01	SI	Insedimento Nodale	Nodo: Ferrovia, Confine comunale, Strada Lauretana
	Asciano	1.02	SI	Nucleo Urbano Dinamico	
	Castelnuovo B. Scalo	1.03	SI	Insedimento Polare	Polo: Stazione Ferroviaria
	Chiusure	1.04		Nucleo Urbano in Stagnazione	
5. 2. CASTELNUOVO BERARDENGA	Bossi	2.01		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Casetta	2.02	SI	Insedimento Nodale	Nodo: Ferrovia, Confine comunale, Raccordo Autostradale SI-Bettolle
	Castelnuovo Berardenga	2.03		Nucleo Urbano Dinamico	
	Colombaio	2.04		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Colonna del Grillo	2.05	SI	Filamento Urbano	Attrattore: Raccordo Autostradale SI-Bettolle
	Consignano	2.06		Nucleo Urbano Isolato	
	Guistrigona	2.07		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	La Ripa-Poggiarello	2.08		Filamento Urbano	Attrattore: Strada Chiantigiana
	Macialla-Maciallina	2.09		Filamento Urbano	Attrattore: Strada Chiantigiana
	Montaperti-Pancole	2.10		Nucleo Urbano Isolato	
	Olmo	2.11		Filamento Urbano	Attrattore: Strada Chiantigiana
	Pianella	2.12	SI	Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Pievasciata	2.13		Nucleo Urbano Isolato	
	Ponte a Bozzone	2.14		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Quercegrossa	2.15		Filamento Urbano	Attrattore: Strada Chiantigiana
	Rosennano	2.16		Nucleo Urbano in Stagnazione	
San Felice	2.17		Nucleo Urbano in Stagnazione		
San Giovanni a Cerreto	2.18		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena	
San Gusmè	2.19		Nucleo Urbano in Stagnazione		
San Piero	2.20		Nucleo Urbano Isolato		
Vagliagli	2.21		Nucleo Urbano Isolato		
Villa a Sesta	2.22		Nucleo Urbano in Stagnazione		
27. 3. MONTERIGGIONI	Abbadia Isola	3.01		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Badesse	3.02	SI	Nucleo Urbano Dinamico	
	Basciano-Villa Parigini	3.03		Filamento Urbano	Attrattore: Str. Chiantigiana-Str. di Basciano
	Castellina Scalo	3.04	SI	Nucleo Urbano Dinamico	
	Lornano	3.05		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Montarioso-Belverde	3.06		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Monteriggioni	3.07		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Pian del Casone	3.08	SI	Area Industriale Attrezzata	
	Santa Colomba	3.09		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	San Dalmazio	3.10		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	San Martino-La Tognazza	3.11	SI	Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
Strove	3.12		Nucleo Urbano in Stagnazione		
Uopini	3.13		Nucleo Urbano Parassitario		
40. 4. MONTERONI D'ARBIA	Cuna	4.01		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Lucignano d'Arbia	4.02		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Monteroni d'Arbia	4.03	SI	Nucleo Urbano Dinamico	
	More di Cuna	4.04		Filamento Urbano	Attrattore: Via Cassia, Ferrovia
	Ponte a Tressa	4.05		Insedimento Nodale	Nodo: Via Cassia Conf. com. di Siena, Ferrovia
	Ponte d'Arbia	4.06	SI	Filamento Urbano	Attrattore: Via Cassia, Ferrovia
	Ville di Corsano	4.07		Nucleo Urbano Isolato	
47. 5. SIENA	Abbadia	5.01		Filamento Urbano	
	Coroncina-Cerchiaia	5.02	SI	Filamento Urbano	Attrattore: Via Cassia
	Costafabbi-Costalpino	5.03	SI	Filamento Urbano	Attrattore: S. S. Senese-Aretina
	Isola d'Arbia	5.04		Nucleo Urbano Dinamico	
	Isola d'Arbia-Ins. Produttivo	5.05	SI	Area Industriale Attrezzata	
	Renaccio	5.06	SI	Area Industriale Attrezzata	
	Ruffolo	5.07		Insedimento Nodale	Nodo: Ferrovia, Raccordo Autostradale SI-Bettolle, SS 223 SI-Grosseto
	S. Andrea a Montecchio	5.08		Nucleo Urbano Dinamico	
	Siena	5.09	SI	Nucleo Urbano Dinamico	
Taverne d'Arbia	5.10		Nucleo Urbano Dinamico		
57. 6. SOVICILLE	Ampugnano	6.01		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Ampugnano Aereoporto	6.02		Polo Logistico	Polo: Aereoporto
	Ancaiano	6.03		Nucleo Urbano Isolato	
	Brenna	6.04		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Carpineto	6.05		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Contrada Bellaria	6.06	SI	Area Industriale Attrezzata	
	Orgia	6.07		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Rosia	6.08		Nucleo Urbano Dinamico	
	San Rocco a Pilli	6.09		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena
	Simignano	6.10		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Sovicille	6.11		Nucleo Urbano Dinamico	
	Stigliano	6.12		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Tegola	6.13		Nucleo Urbano in Stagnazione	
	Torri	6.14		Nucleo Urbano in Stagnazione	
Volte Alte-Volte Basse	6.16		Nucleo Urbano Parassitario	Attrattore: Confine comunale di Siena	
Zona Art.Macchia-Pian dei Mori	6.17	SI	Area Industriale Attrezzata		

SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	13.600,94	
1970	13.600,94	
1954-1970	0,00	0,0
1993	23.172,38	
1970-1993	9.571,44	41,3
2002	30.677,23	
1993-2002	7.504,85	24,5
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	45	
1971(*)	72	
1951-1971	27	37,5
1991(*)	156	
1971-1991	84	53,8
2001 (**)	169	
1991-2001	13	
2004 (**)	275	
2001-2004	106	38,5
Capacità residua PRG		
Residenziali	0	
Comm., Turist-Ricettive	0	
Industr.-Artig (Sup. Cop.)	0	

(*): Fonte ISTAT
 (**): Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.01: **Abbadia**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Filamento urbano



LEGENDA

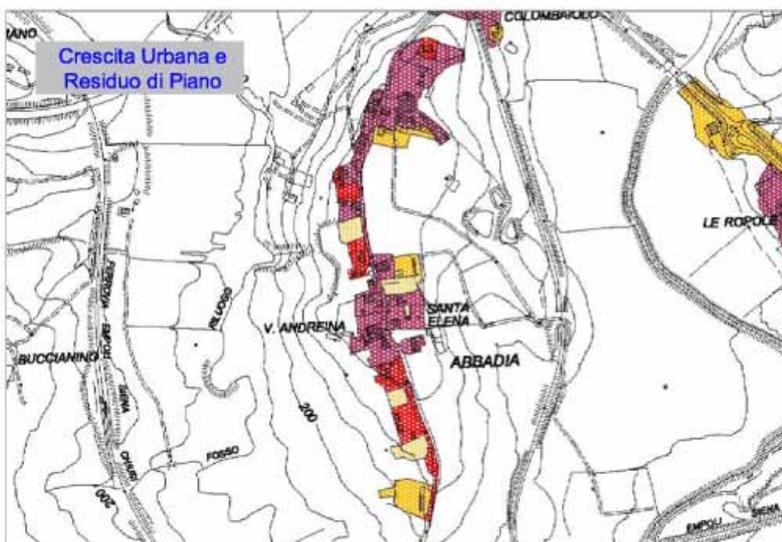
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

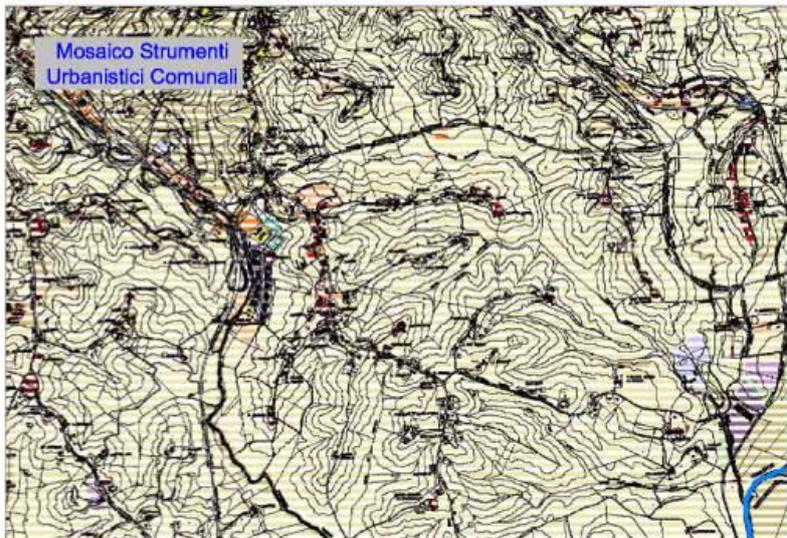
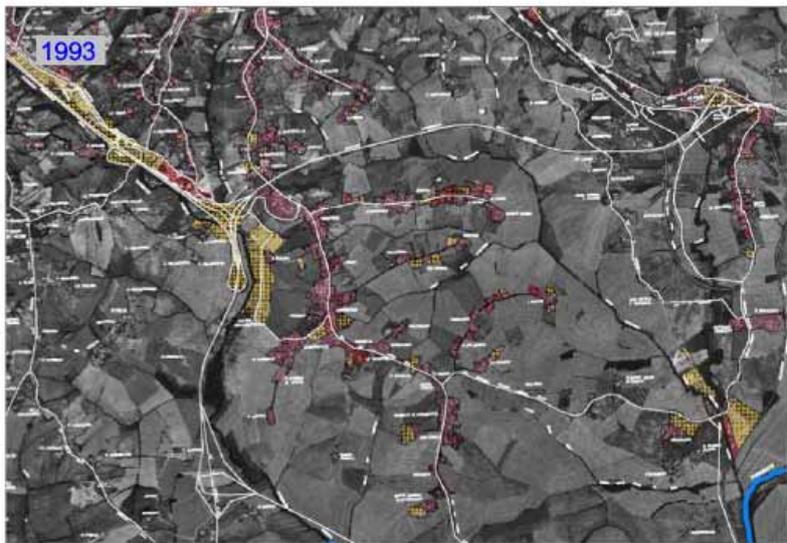
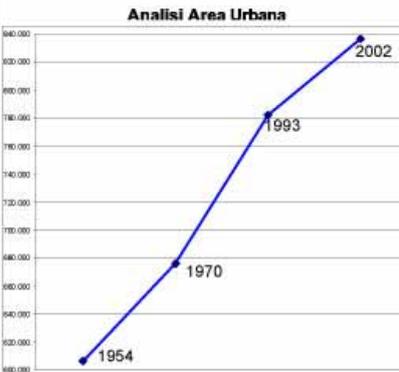
- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insedimento produttivo
- Insedimento produttivo di progetto
- Insedimento commerciale e di terziario
- Insedimento commerciale e di terziario di progetto
- Insedimento turistico ricettivo
- Insedimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica



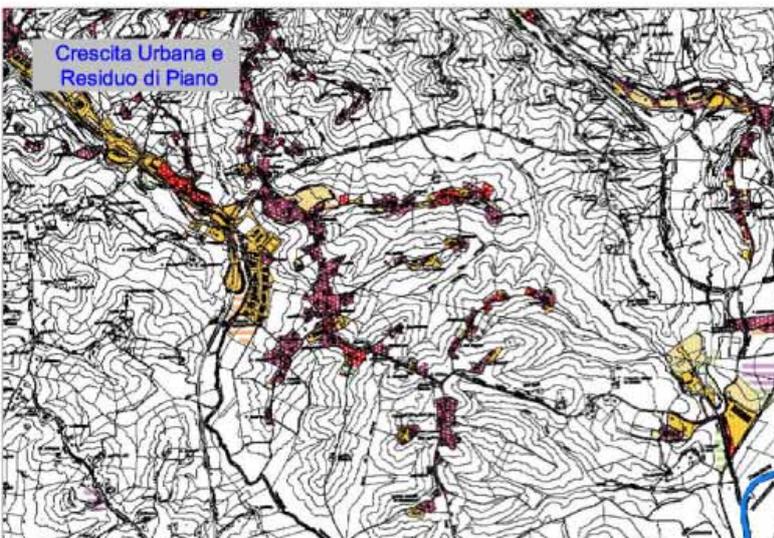
SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	606.017,28	
1970	675.544,23	
1954-1970	69.526,95	10,3
1993	781.620,21	
1970-1993	106.075,98	13,6
2002	836.324,01	
1993-2002	54.703,80	6,5
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	n. d.	
1971(*)	n. d.	
1951-1971	---	---
1991(*)	n. d.	
1971-1991	---	---
2001 (*)	n. d.	
1991-2001	---	---
2004 (**)	2.348	
2001-2004	---	---
Capacità residua PRG		
Residenziali	0	
Comm., Turist-Ricettive	0	
Industr.-Artig. (Sup. Cop.)	0	

(*) Fonte ISTAT
 (**) Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.02: **Coroncina-Cerchiaia**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Filamento urbano

ATTRATTORE:
Via Cassia

LEGENDA

Confini Comunali

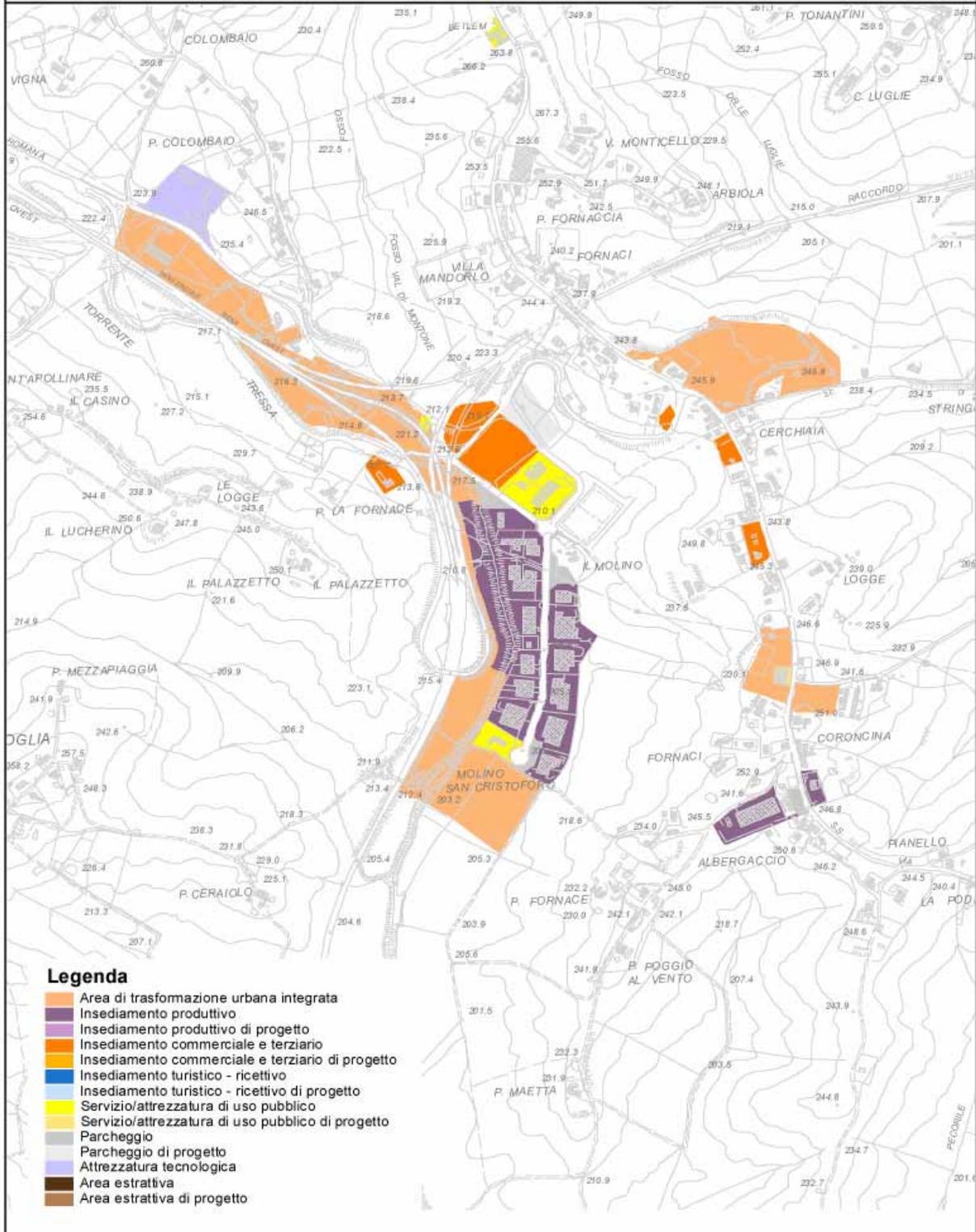
Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Inseadimento produttivo
- Inseadimento produttivo di progetto
- Inseadimento commerciale e di terziario
- Inseadimento commerciale e di terziario di progetto
- Inseadimento turistico ricettivo
- Inseadimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica

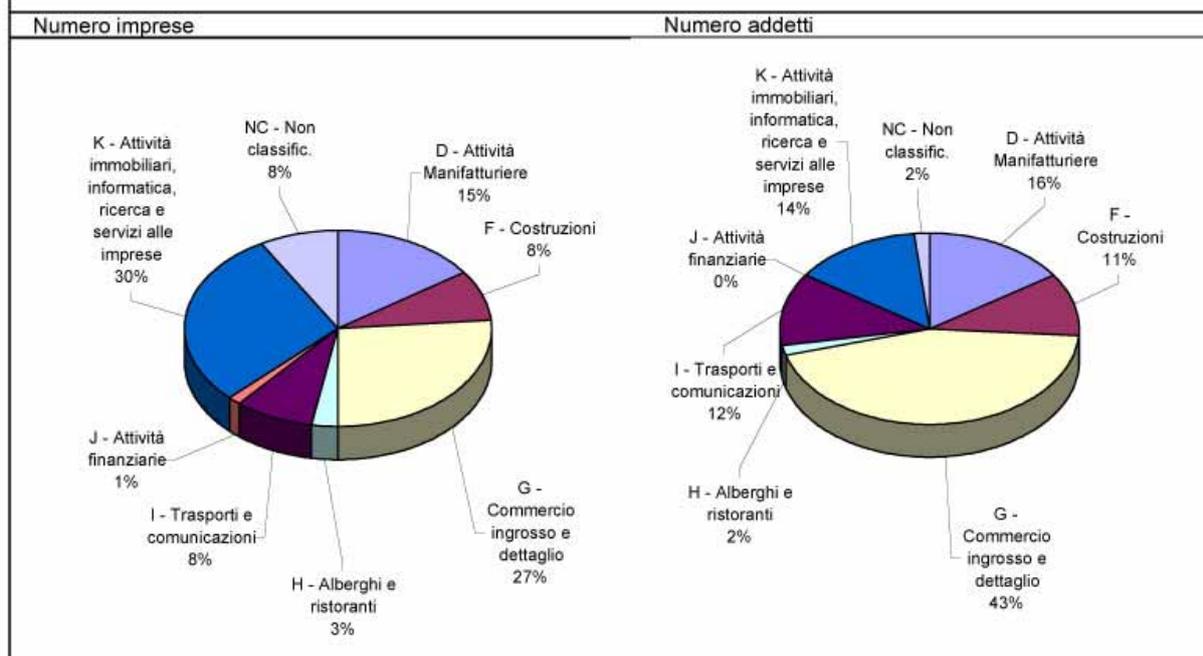
SMaS: MODELLO INSEDIATIVO



Scheda n. 5.02 i: **Cerchiaia**

Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/ imp.
D - Attività Manifatturiere	11	37	15 Industrie alimentari e delle bevande 20 Industria del legno e dei prodotti in legno 21 Fabbricazione di carta, cartone e prodotti in carta 22 Editoria, stampa, riproduzione su supporti registrati 26 Fabbricazione prodotti in vetro, ceramica, cls, pietra 29 Fabbricazione macchine ed apparecchi meccanici 31 Fabbricazione macchine ed apparecchi elettrici 34 Fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi 36 Fabbricazione mobili/ altre industrie	1 2 1 1 1 1 1 1 2	1 2 1 1 1 1 1 1 3	/ 4 18 9 0 3 2 1 /	/ 2,0 18,0 9,0 0,0 3,0 2,0 1,0 /
F - Costruzioni	6	25	45 Costruzioni	6	8	25	4,2
G - Commercio ingrosso e dettaglio	19	105	50 Commercio e riparazione autoveicoli 51 Commercio all'ingrosso e intermediari 52 Commercio al dettaglio	9 4 6	13 4 9	72 12 21	8,0 3,0 3,5
H - Alberghi e ristoranti	2	4	55 Alberghi e ristoranti	2	2	4	2,0
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	6	29	60 Trasporti terrestri 63 Attività di supporto e agenzie di viaggio	2 4	2 4	15 14	7,5 3,5
J - Attività finanziarie	1	0	67 Attività ausiliarie	1	1	/	/
K - Attività immobiliari, informatica, ricerca e servizi alle imprese	21	33	70 Attività immobiliari 72 Informatica e attività connesse 74 Attività di servizi alle imprese	6 5 10	6 5 10	16 14 3	2,7 2,8 0,3
NC - Non classific.	6	4	n.p. Non classificate	6	7	4	0,7
TOTALE	72	237		72	83	237	3,3

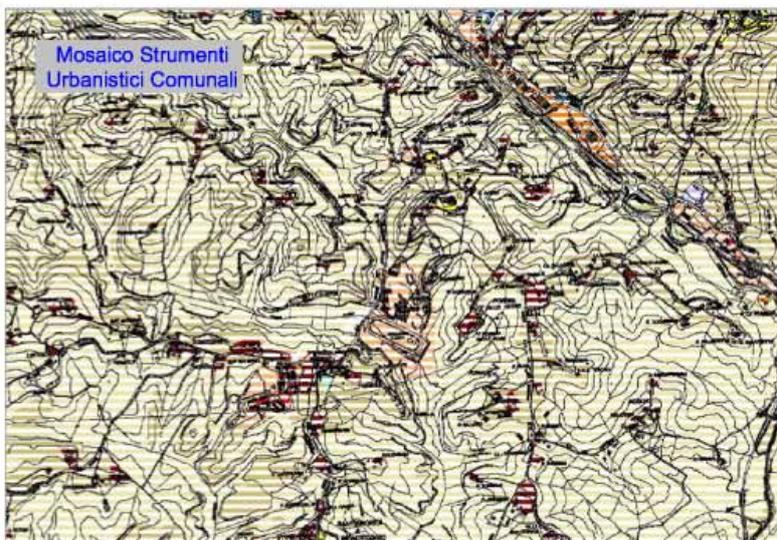
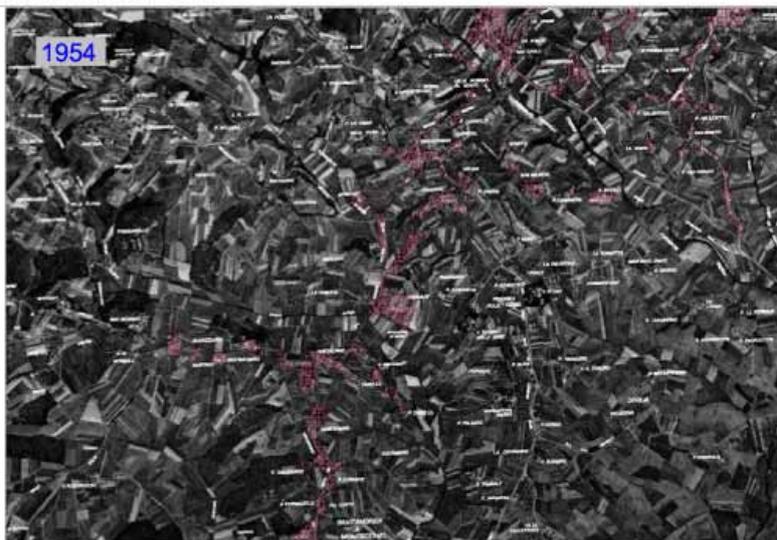
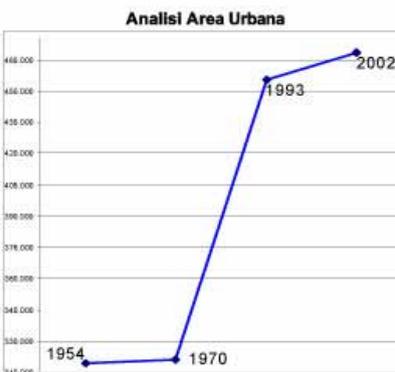
Capacità residua	Sf. Mq.	0	Sc. Mq.	0
-------------------------	----------------	---	----------------	---



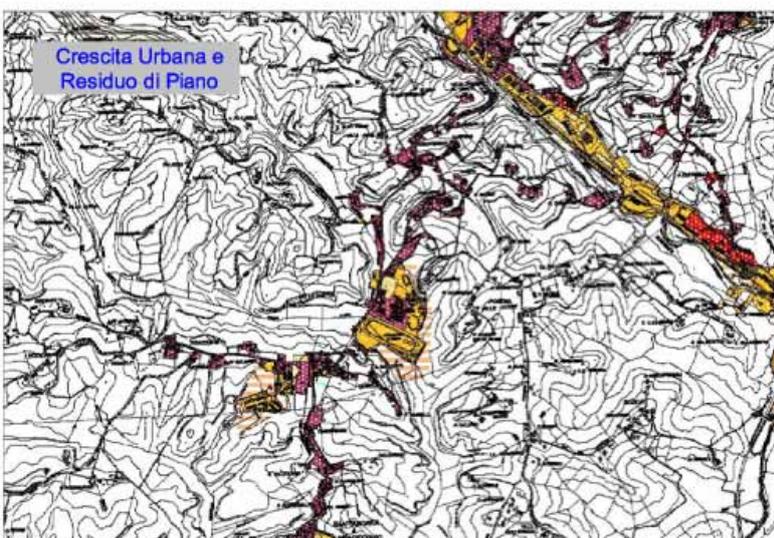
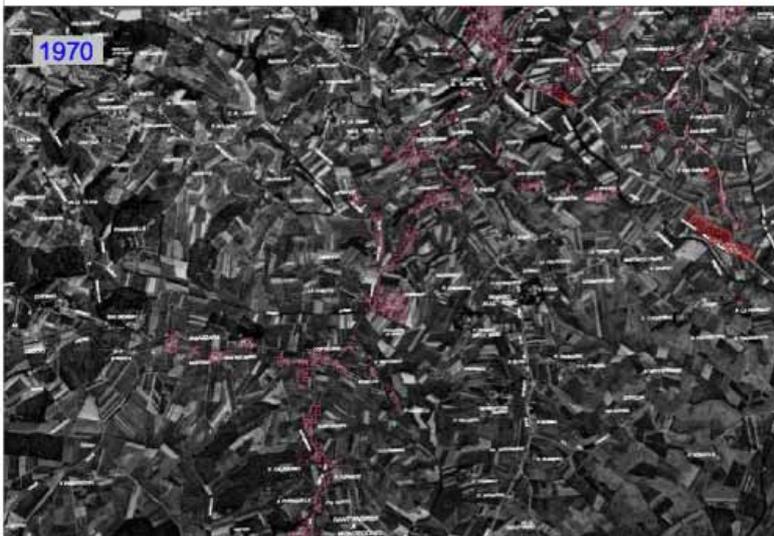
SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	319.040,38	
1970	320.760,89	
1954-1970	1.720,51	0,5
1993	455.178,30	
1970-1993	134.417,41	29,5
2002	468.551,31	
1993-2002	13.373,01	2,9
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	n.d.	
1971(*)	n.d.	
1951-1971	---	---
1991(*)	n.d.	
1971-1991	---	---
2001 (*)	n.d.	
1991-2001	---	---
2004 (**)	1.499	
2001-2004	---	---
Capacità residua PRG		
Residenziali	7.305 mc	
Comm., Turist- Ricettive	15.759 mc	
Industr.-Artig (Sup. Cop.)	0	

(*): Fonte ISTAT
 (**): Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.03: **Costafabbi-Costalpino**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Filamento urbano

ATTRATTORE:
S.S. Senese-Aretina

LEGENDA

 Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

-  1954
-  1954-1970
-  1970-1993
-  1993-2002

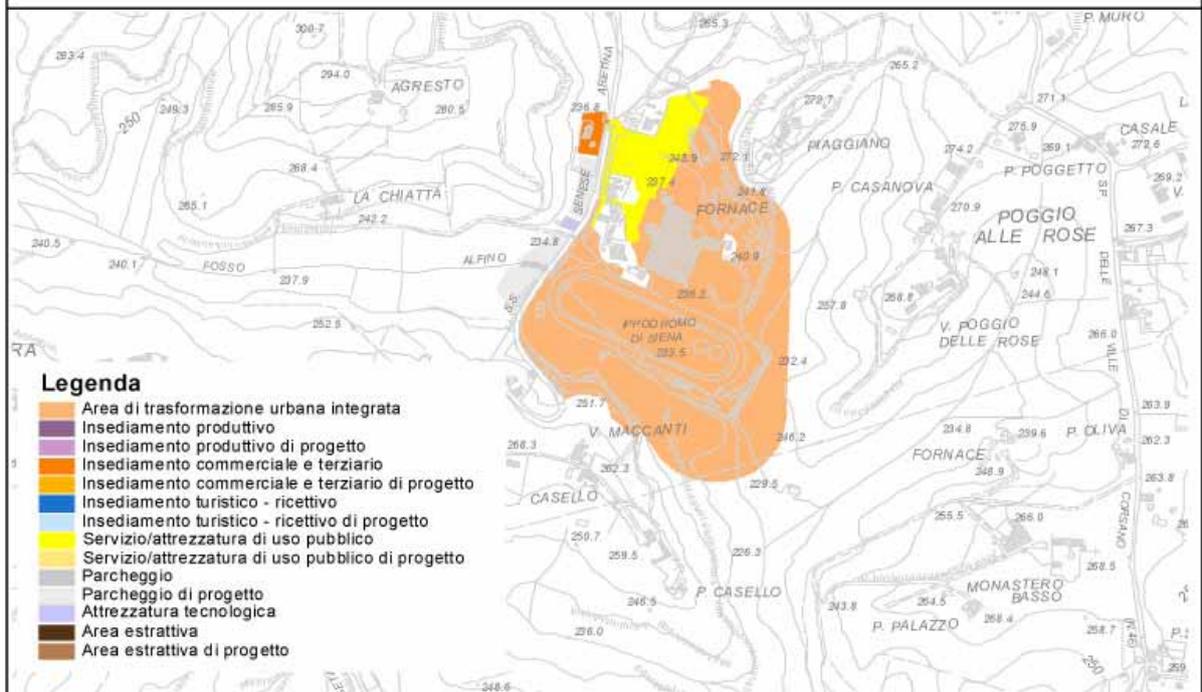
Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

-  Aree aperte ed agricolo
-  Centri storici, edificato di valore storico
-  Zona di completamento edilizio
-  Zona di espansione residenziale
-  Area di trasformazione urbana integrata
-  Insedimento produttivo
-  Insedimento produttivo di progetto
-  Insedimento commerciale e di terziario
-  Insedimento commerciale e di terziario di progetto
-  Insedimento turistico ricettivo
-  Insedimento turistico ricettivo di progetto
-  Attrezzatura turistica all'aperto
-  Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
-  Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
-  Attrezzature sportive
-  Attrezzature sportive di progetto
-  Parcheggio
-  Parcheggio di progetto
-  Verde urbano
-  Verde urbano di progetto
-  Verde privato di pregio
-  Verde agricolo con vincolo di non edificazione
-  Parco naturale
-  Parco storico-culturale
-  Area di recupero/restauro ambientale
-  Area di vincolo archeologico
-  Area estrattiva
-  Area estrattiva di progetto
-  Strade e percorsi
-  Area ferroviaria
-  Attrezzatura tecnologica

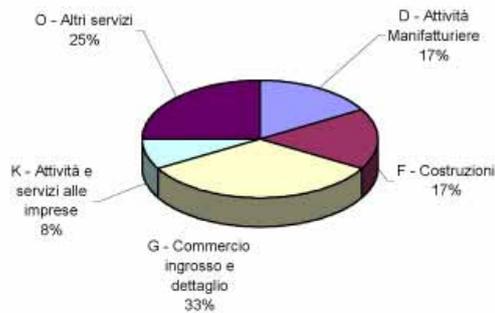
Scheda n. 5.03 i: **Zona artigianale Pian delle Fornaci**

Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp.
D - Attività Manifatturiere	2	1	36 Fabbricazione mobili/ altre industrie	2	2	1	0,5
F - Costruzioni	2	2	45 Costruzioni	2	2	2	1,0
G - Commercio ingrosso e dettaglio	4	12	50 Commercio e riparazione autoveicoli	1	1	2	2,0
			51 Commercio all'ingrosso e intermediari	3	3	10	3,3
K - Attività immobiliari, servizi alle imprese	1	3	70 Attività immobiliari	1	1	3	3,0
O - Altri servizi pubblici,	3	2	92 Attività ricreative, culturali e sportive	3	3	2	0,7
TOTALE	12	20		12	12	20	1,7

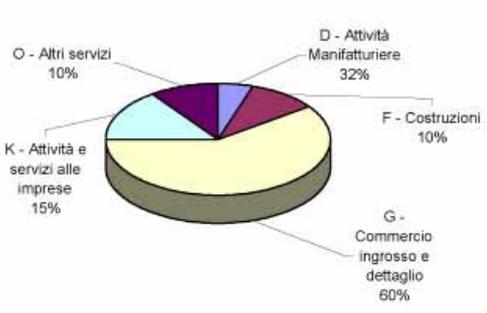
Capacità residua	Sf. Mq.	0	Sc. Mq.	0
-------------------------	----------------	----------	----------------	----------



Numero imprese



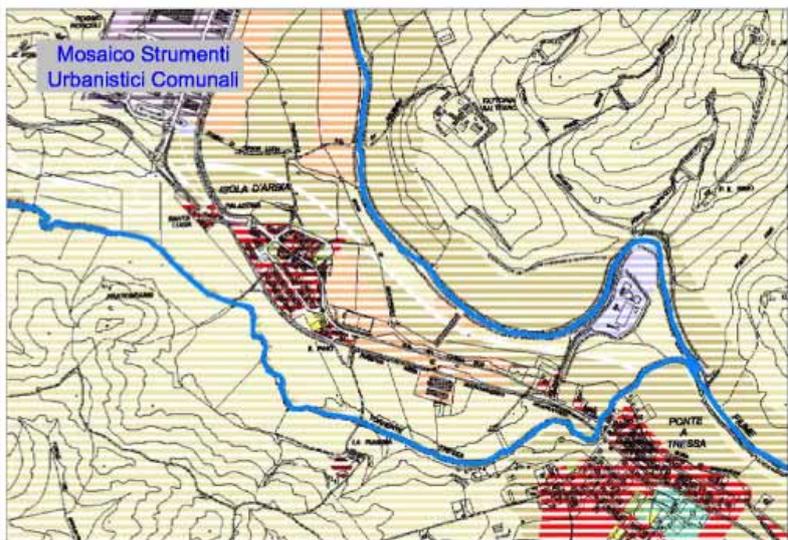
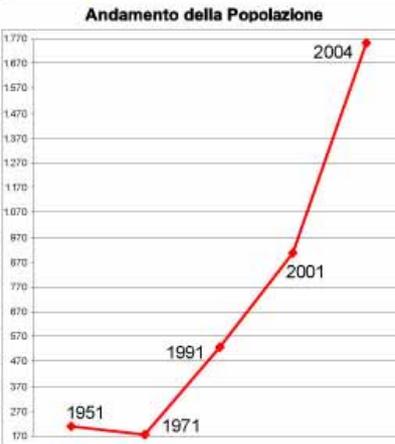
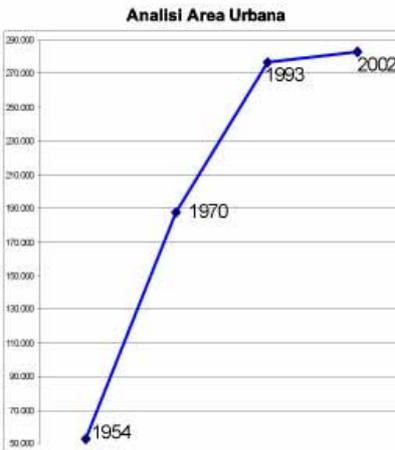
Numero addetti



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	52.568,66	
1970	187.823,98	
1954-1970	135.255,32	72,0
1993	277.052,09	
1970-1993	89.228,11	32,2
2002	283.119,08	
1993-2002	6.066,99	2,1
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	206	
1971(*)	173	
1951-1971	-33	-16,0
1991(*)	527	
1971-1991	354	67,2
2001(*)	909	
1991-2001	382	42,0
2004(**)	1.753	
2001-2004	844	48,1
Capacità residua PRG		
Residenziali	960 mc	
Comm., Turist- Ricettive	22.750 mc	
Industr.-Artig (Sup. Cop.)	0	

(*) Fonte ISTAT
 (**) Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.04: **Isola d'Arbia**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Nucleo urbano dinamico

LEGENDA

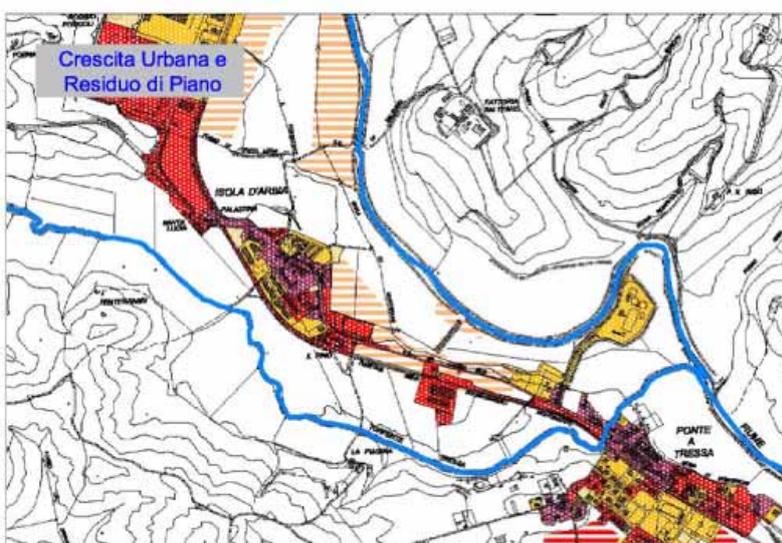
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

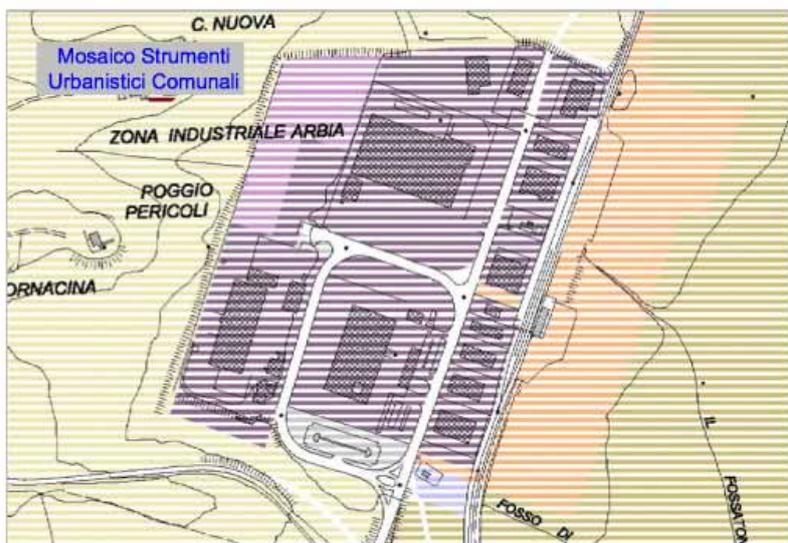
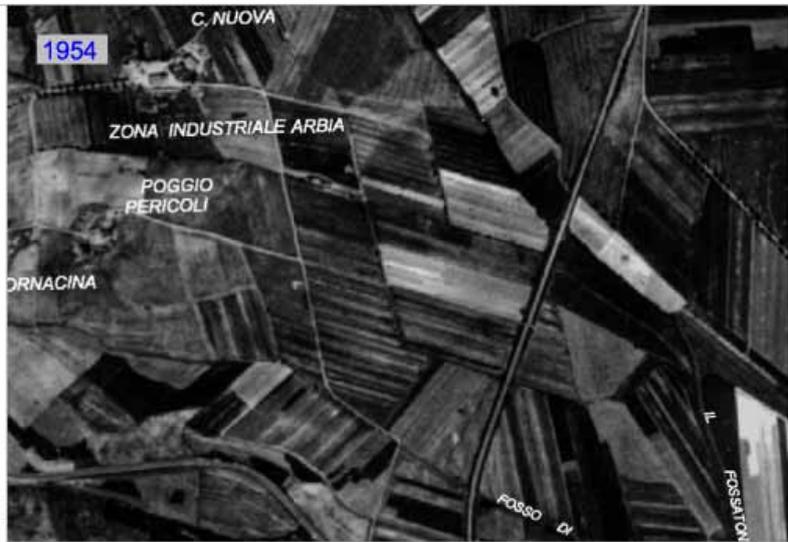
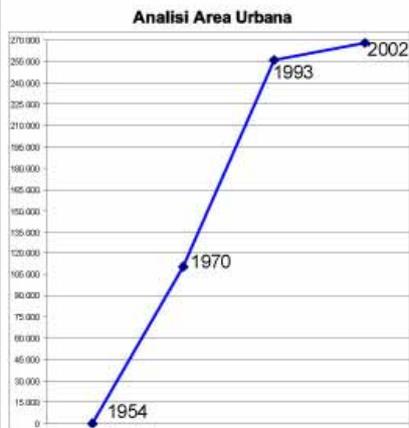
Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insedimento produttivo
- Insedimento produttivo di progetto
- Insedimento commerciale e di terziario
- Insedimento commerciale e di terziario di progetto
- Insedimento turistico ricettivo
- Insedimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica

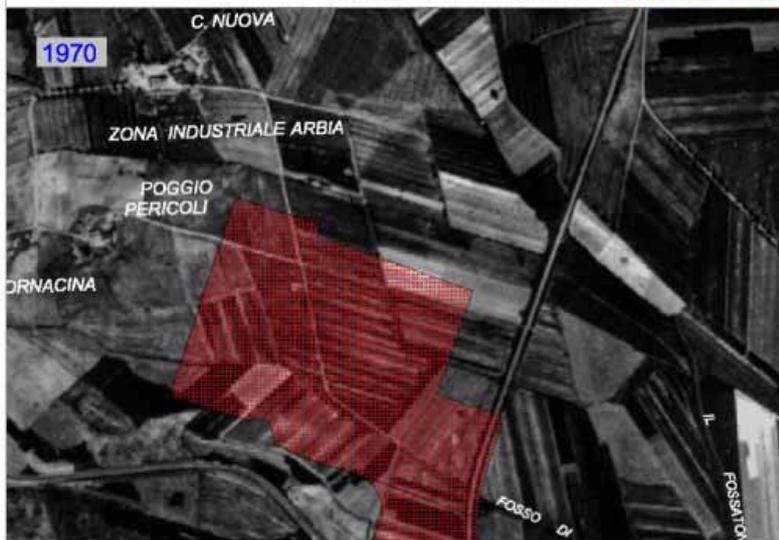


SMA5: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	0,00	
1970	110.775,15	
1954-1970	110.775,15	100,0
1993	255.674,26	
1970-1993	144.899,11	56,7
2002	268.422,88	
1993-2002	12.748,62	4,7
Capacità residua PRG		
Residenziali	0	
Comm., Turist-Ricettive	0	
Industr.-Artig. (Sup.Cop.)	20.107 mq	

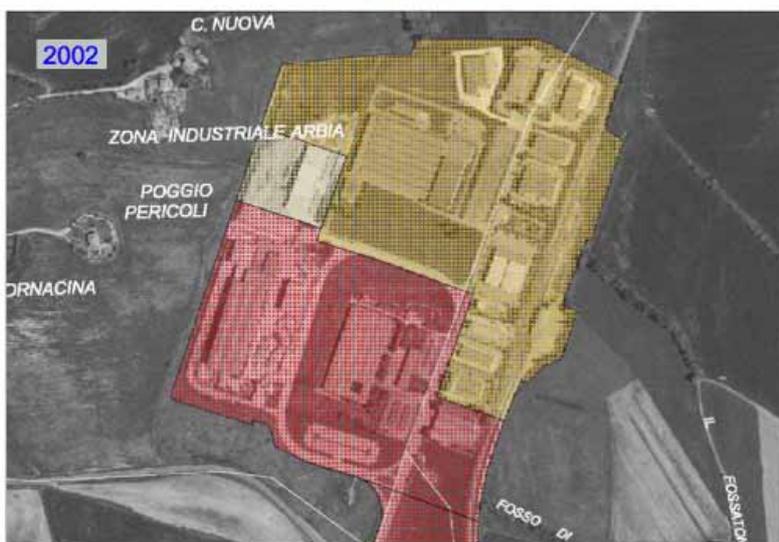


Scheda n.5.05: **Isola d'Arbia - Ins. Produttivo**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Area industriale attrezzata



LEGENDA

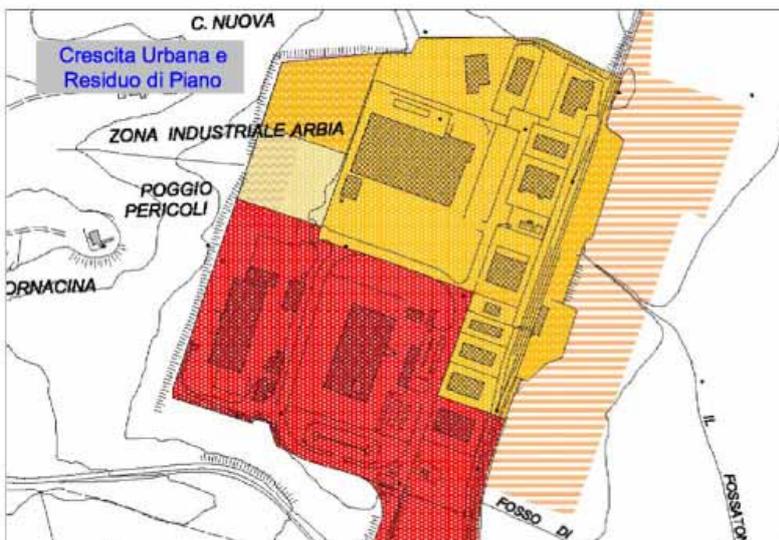
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

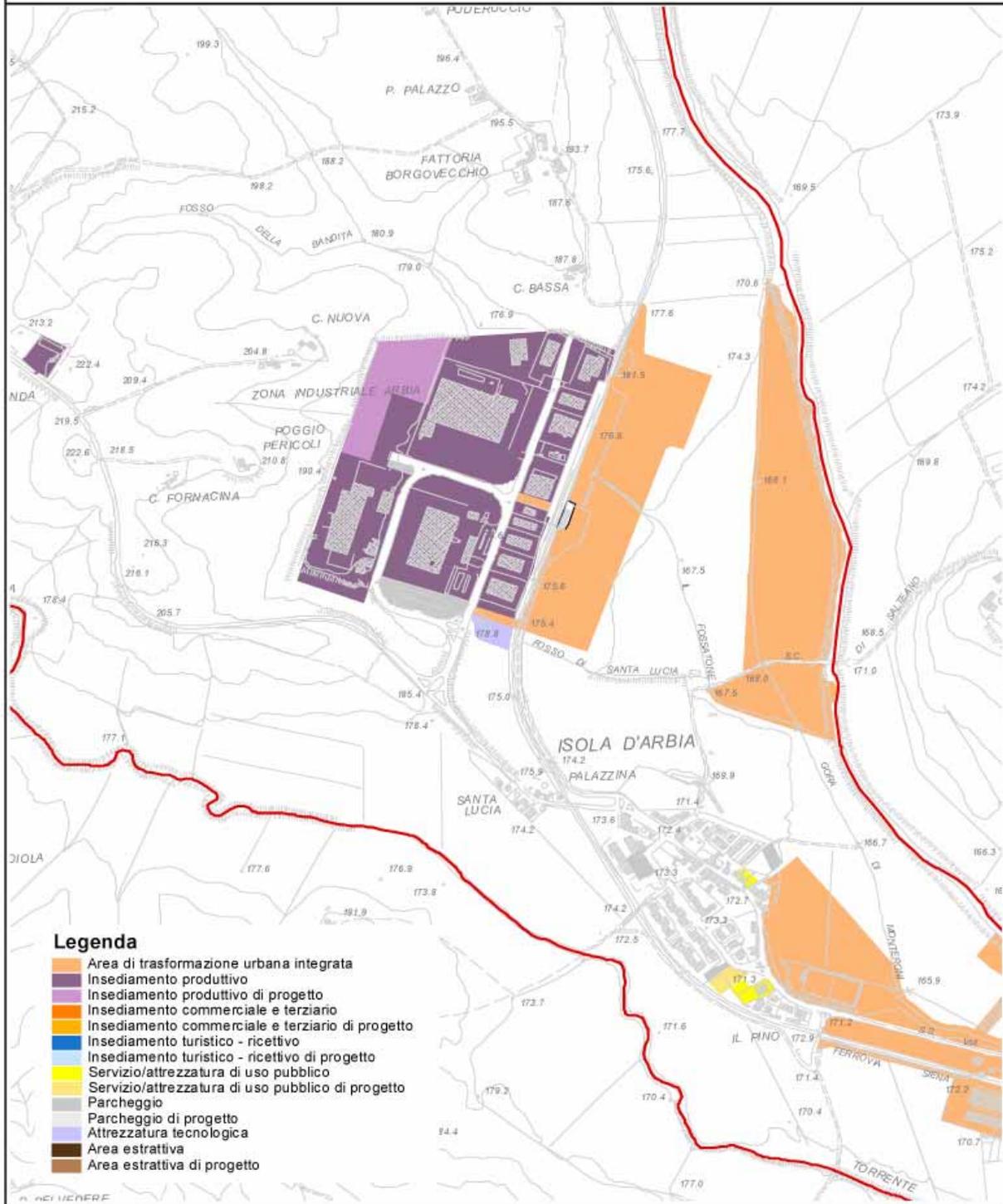
- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Inseadimento produttivo
- Inseadimento produttivo di progetto
- Inseadimento commerciale e di terziario
- Inseadimento commerciale e di terziario di progetto
- Inseadimento turistico ricettivo
- Inseadimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

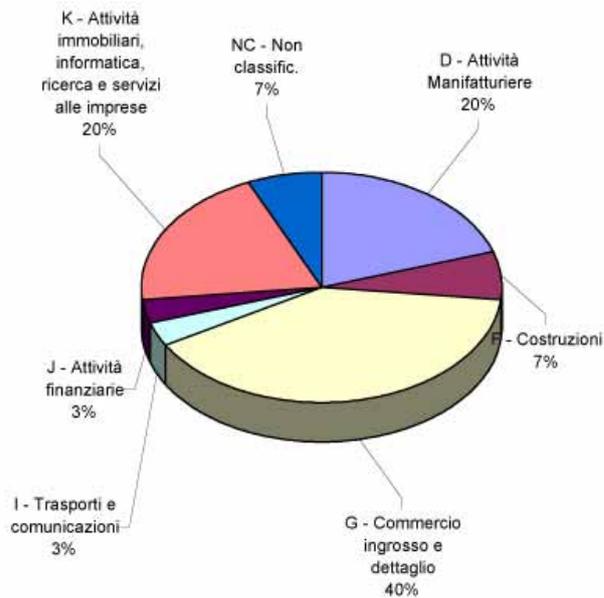


Scheda n. 5.05 i: **Zona industriale Isola d'Arbia**

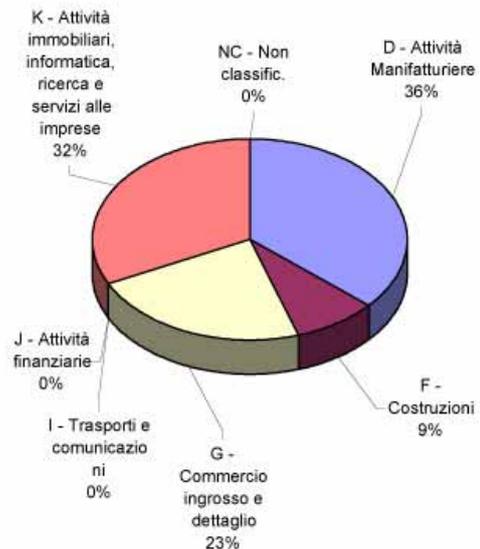
Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp
D - Attività Manifatturiere	6	51	15 Industrie alimentari e delle bevande	1	1	6	6,0
			24 Fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche	1	1	/	/
			28 Fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo	2	2	30	15,0
			29 Fabbricazione macchine ed apparecchi meccanici	2	2	15	7,5
F - Costruzioni	2	12	45 Costruzioni	2	2	12	6,0
G - Commercio ingrosso e dettaglio	12	32	50 Commercio e riparazione autoveicoli	2	2	2	1,0
			51 Commercio all'ingrosso e intermediari	7	7	30	4,3
			52 Commercio al dettaglio	3	3	/	/
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	1	/	60 Trasporti terrestri	1	1	/	/
J - Attività finanziarie	1	/	65 Intermediazione monetaria e finanziaria	1	1	/	/
K - Attività immobiliari, informatica, ricerca e servizi alle imprese	6	45	70 Attività immobiliari	2	2	28	14,0
			72 Informatica e attività connesse	1	1	3	3,0
			74 Attività di servizi alle imprese	3	3	14	4,7
NC - Non classific.	2	/	n.p. Non classificate	2	2	/	/
TOTALE	30	140		30	30	140	4,7

Capacità residua	Sf. Mq.	40.214	Sc. Mq.	20.107
-------------------------	----------------	--------	----------------	--------

Numero imprese

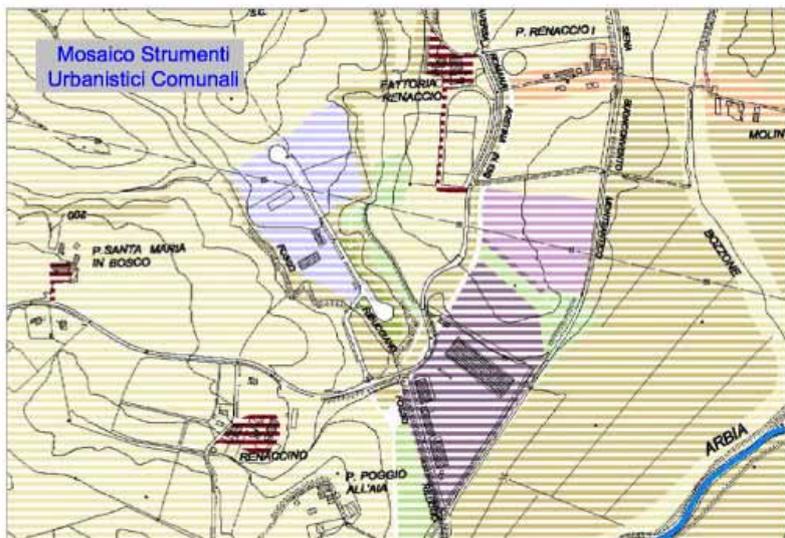
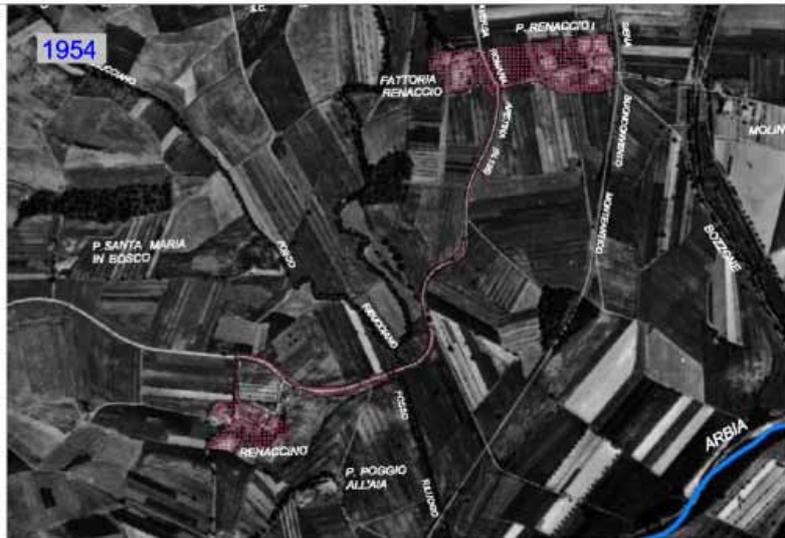


Numero addetti

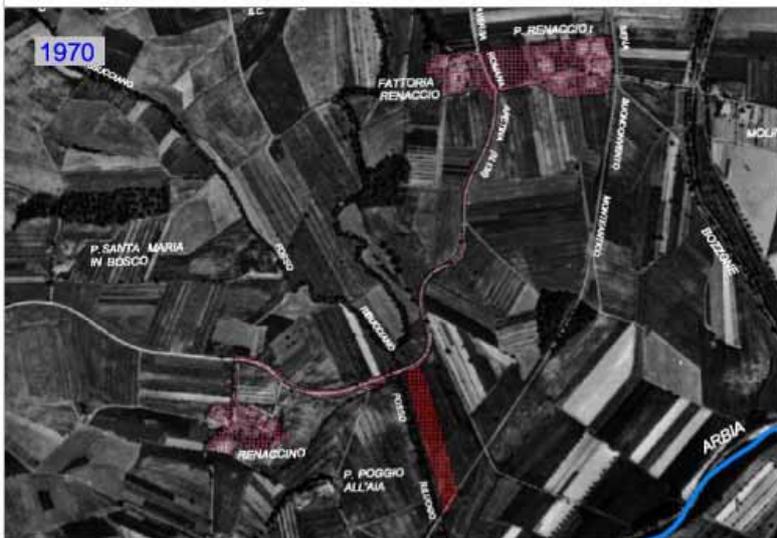


SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	63.030,91	
1970	75.972,57	
1954-1970	12.941,66	17,0
1993	173.957,79	
1970-1993	97.985,22	56,3
2002	259.492,35	
1993-2002	85.534,56	33,0
Capacità residua PRG		
Residenziali	0	
Comm., Turist-Ricettive	1.960 mc	
Industr.-Artig. (Sup. Cop.)	19.597 mq	



Scheda n.5.06: **Renaccio**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Area industriale attrezzata

LEGENDA

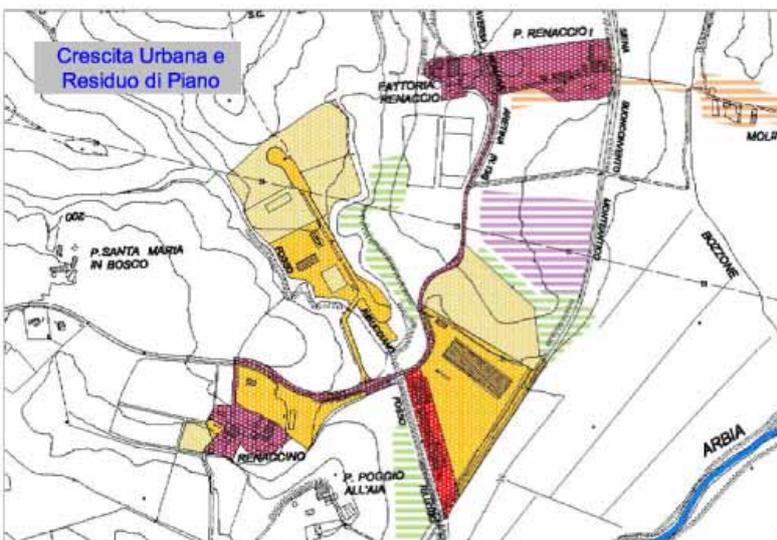
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

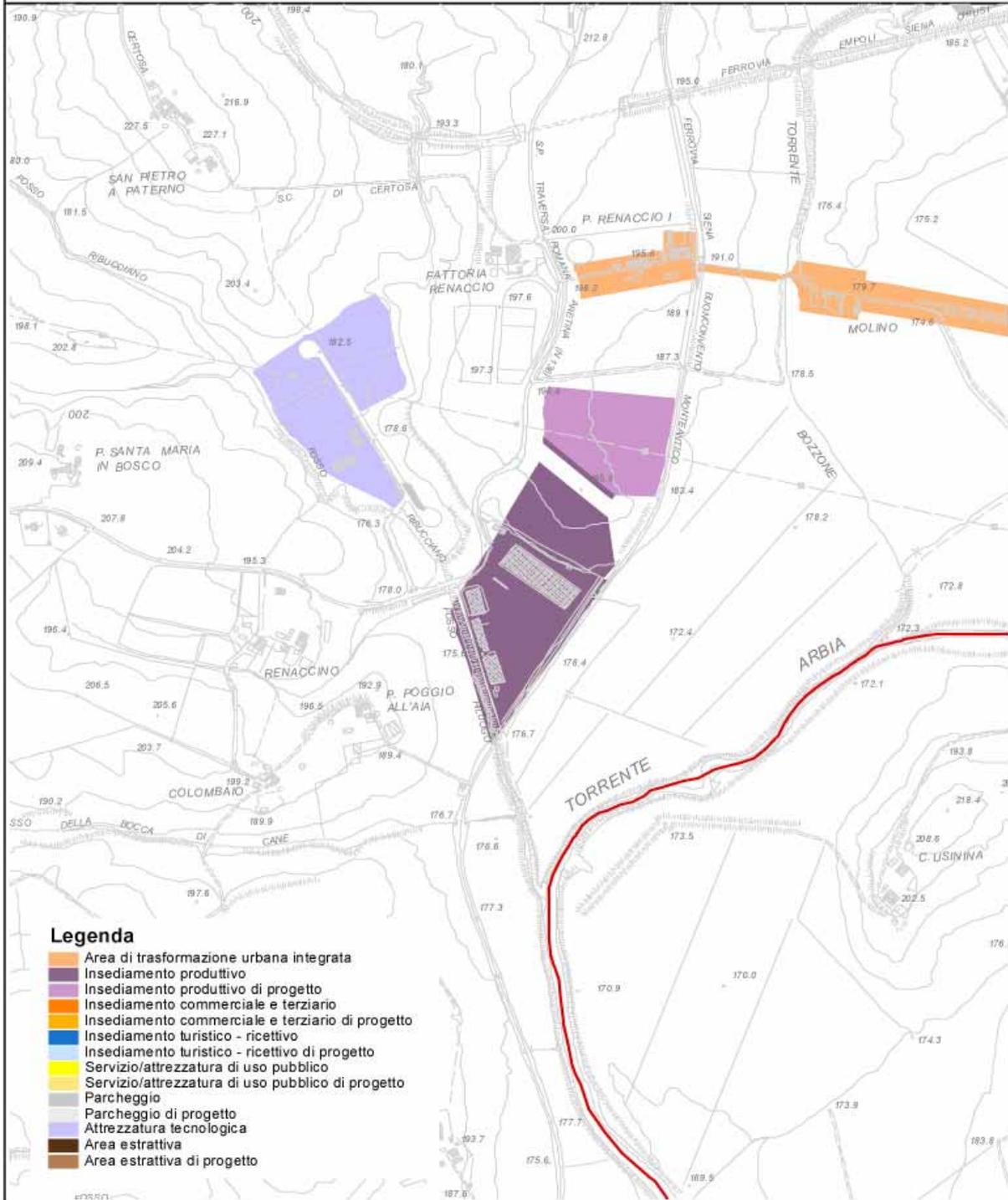
- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insedimento produttivo
- Insedimento produttivo di progetto
- Insedimento commerciale e di terziario
- Insedimento commerciale e di terziario di progetto
- Insedimento turistico ricettivo
- Insedimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica



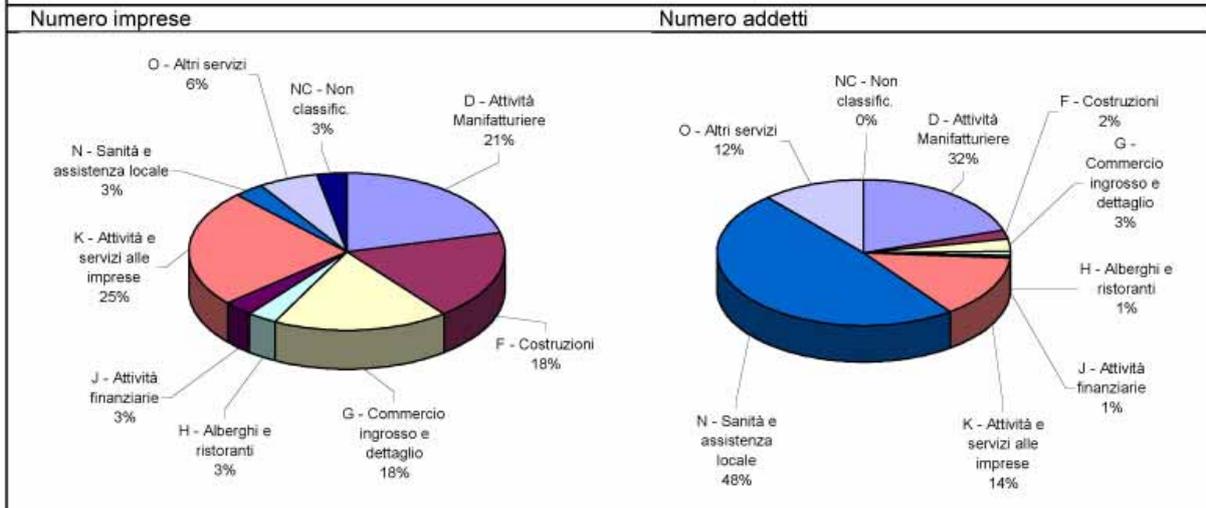
SMaS: MODELLO INSEDIATIVO



Scheda n. 5.06 i: **Zona industriale Renaccio**

Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp.
D - Attività Manifatturiere	7	71	20 Industria del legno e dei prodotti in legno	3	3	37	12,3
			22 Editoria, stampa, riproduzione su supporti registrati	1	1	/	/
			26 Fabbricazione prodotti in vetro, ceramica, cls, pietra	1	1	/	/
			36 Fabbricazione mobili/ altre industrie	1	1	1	1,0
			37 Recupero e preparazione per il riciclaggio	1	1	33	33,0
F - Costruzioni	6	7	45 Costruzioni	6	6	7	1,2
G - Commercio ingrosso e dettaglio	6	10	51 Commercio all'ingrosso e intermediari	3	3	5	1,7
			52 Commercio al dettaglio	3	3	5	1,7
H - Alberghi e ristoranti	1	3	55 Alberghi e ristoranti	1	1	3	3,0
J - Attività finanziarie	1	2	67 Attività ausiliarie	1	1	2	2,0
K - Attività immobiliari, informatica, ricerca e servizi alle imprese	8	49	70 Attività immobiliari	3	3	11	3,7
			73 Ricerca e sviluppo	1	1	/	/
			74 Attività di servizi alle imprese	4	4	38	9,5
N - Sanità e assistenza	1	173	85 Sanità e assistenza locale	1	1	173	173,0
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	2	41	90 Smaltimento rifiuti solidi, acque di scarico e simili	1	1	1	1,0
			93 Servizi alle famiglie	1	1	40	40,0
NC - Non classific.	1	0	n.p. Non classificate	1	1	/	/
TOTALE	33	356		33	33	356	10,8

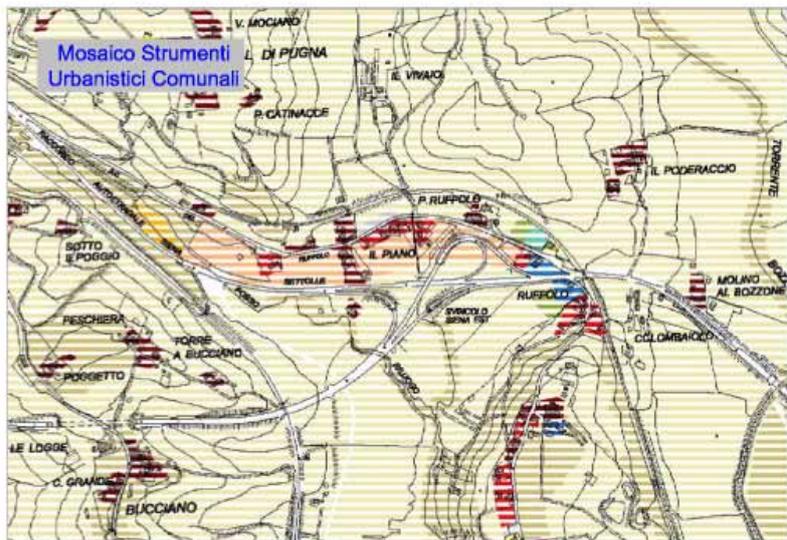
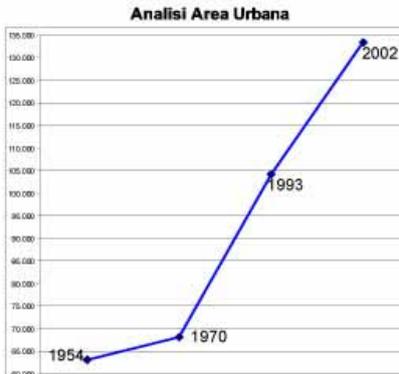
Capacità residua	Sf. Mq.	39.195	Sc. Mq.	19.597
-------------------------	----------------	--------	----------------	--------



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	63.015,51	
1970	68.040,41	
1954-1970	5.024,90	7,4
1993	104.292,21	
1970-1993	36.251,80	34,8
2002	133.356,91	
1993-2002	29.064,70	21,8
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	n.d.	
1971(*)	n.d.	
1951-1971	---	---
1991(*)	n.d.	
1971-1991	---	---
2001 (*)	n.d.	
1991-2001	---	---
2004 (**)	177	
2001-2004	---	---
Capacità residua PRG		
Residenziali	21.000 mc	
Comm., Turist-Ricettive	1.050 mc	
Industr.-Artig (Sup Cop.)	0	

(*): Fonte ISTAT
 (**): Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.07: **Ruffolo**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Insediamiento nodale

ELEMENTI DEL NODO:
**Ferrovia, Raccordo Autostradale
SI-Bettolle, SS 223 SI-Grosseto**

LEGENDA

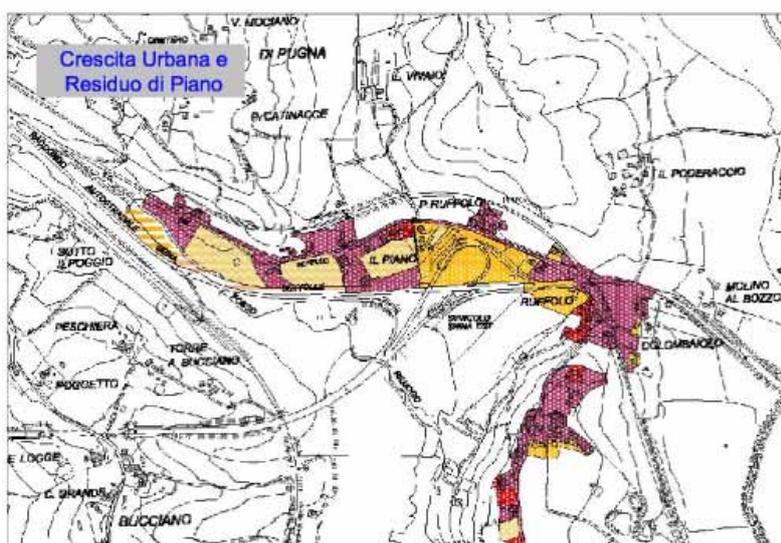
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

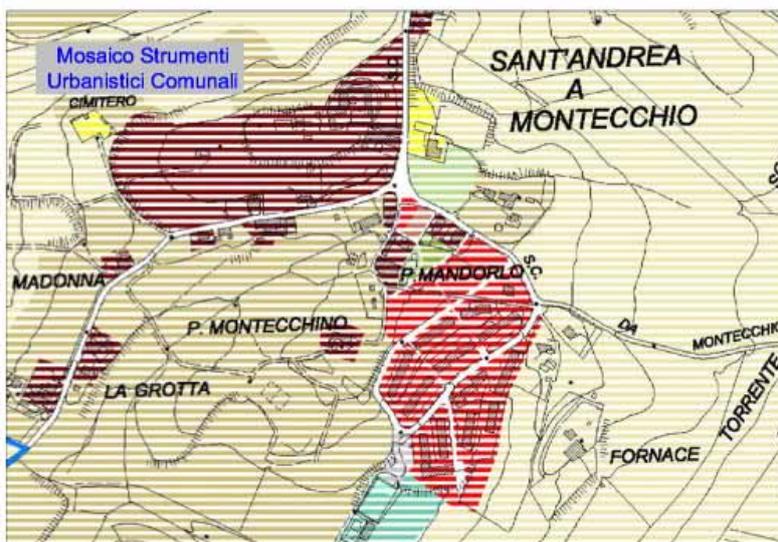
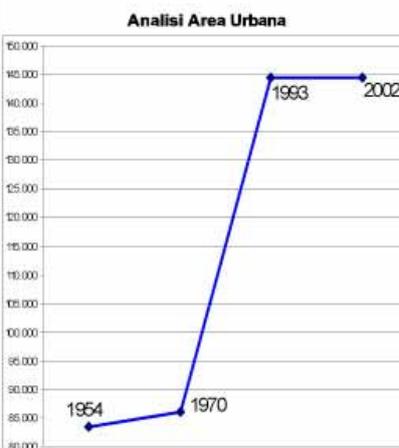
- Aree aperte ed agricole
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insediamento produttivo
- Insediamento produttivo di progetto
- Insediamento commerciale e di terziario
- Insediamento commerciale e di terziario di progetto
- Insediamento turistico ricettivo
- Insediamento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	83.487,67	
1970	86.049,73	
1954-1970	2.562,06	3,0
1993	144.393,98	
1970-1993	58.344,25	40,4
2002	144.393,98	
1993-2002	0,00	0,0
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	74	
1971(*)	37	
1951-1971	-37	-50,0
1991(*)	405	
1971-1991	368	90,9
2001 (*)	726	
1991-2001	321	44,2
2004 (**)	744	
2001-2004	18	2,4
Capacità residua PRG		
Residenziali	3.197 mc	
Comm., Turist-Ricettive	0	
Industr -Artig (Sup. Cop.)	0	

(*): Fonte ISTAT
(**): Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)

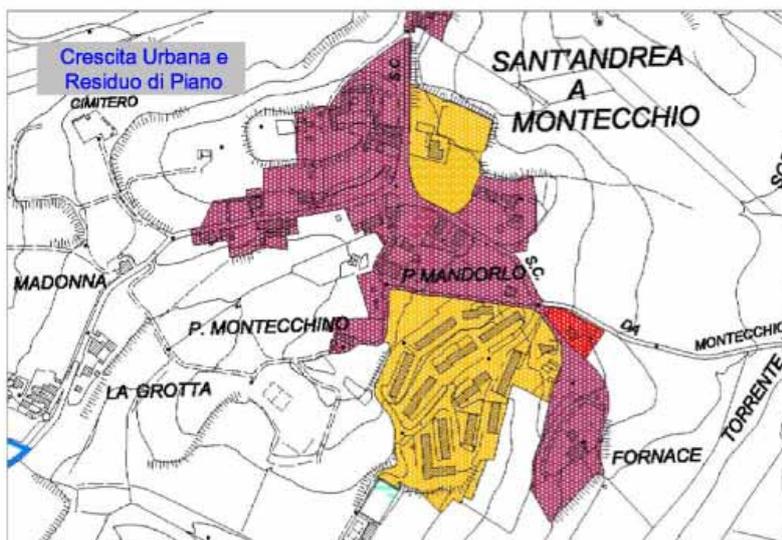
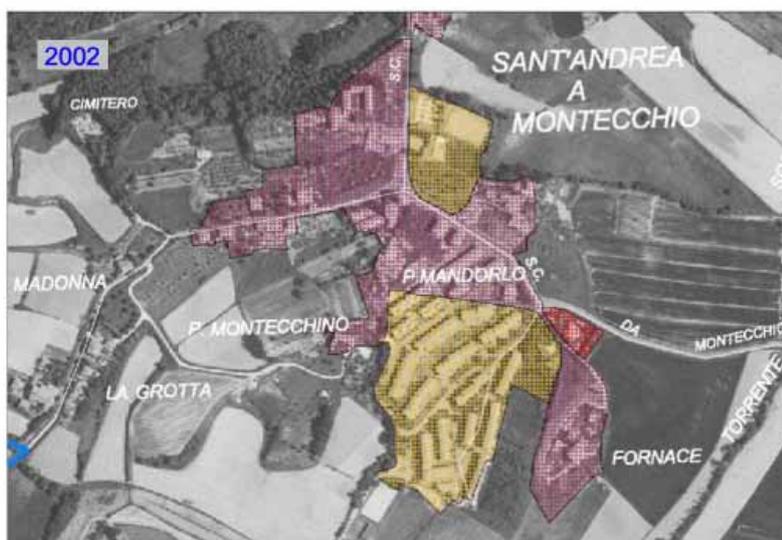


Scheda n.5.08: **S.Andrea a Montecchio**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Nucleo urbano dinamico



LEGENDA

Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

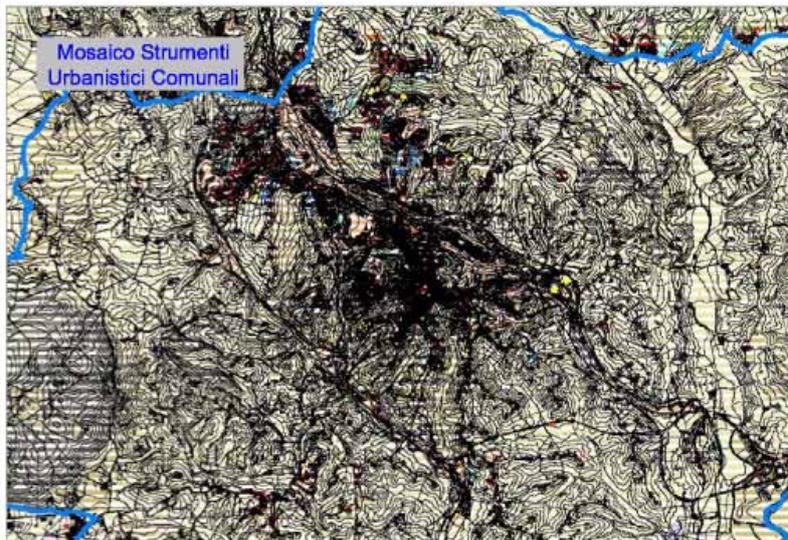
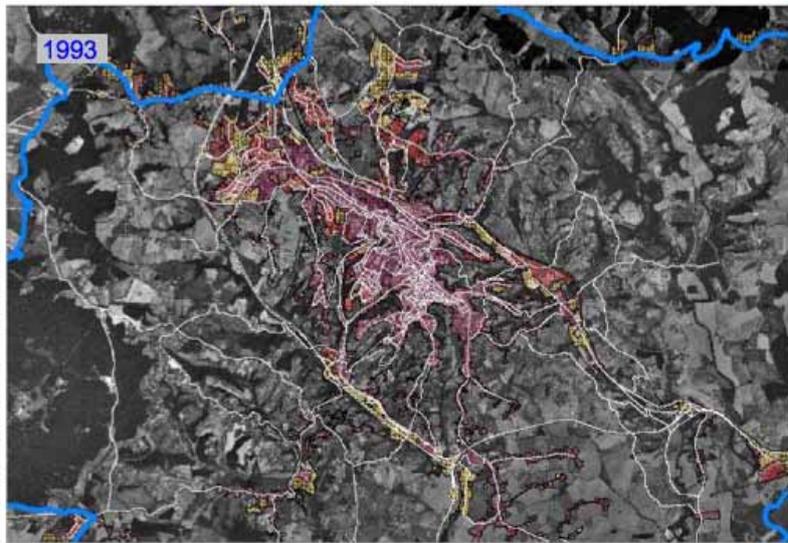
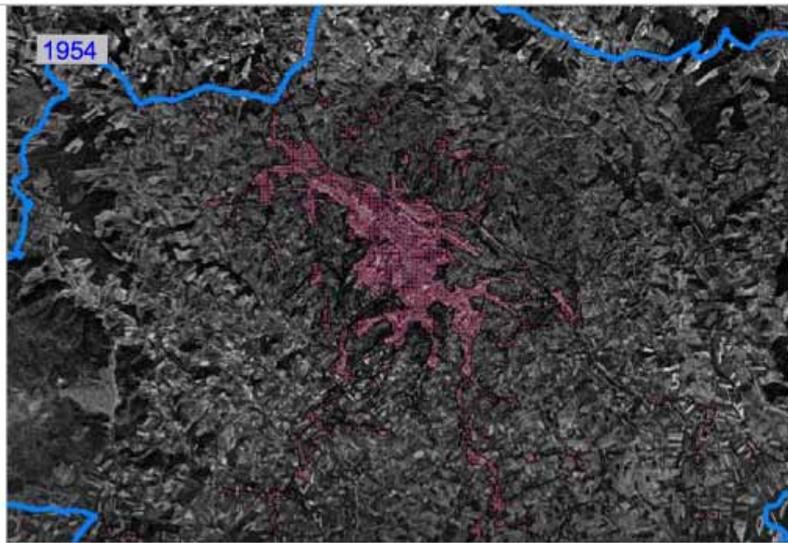
- Aree aperte ed agricole
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insedimento produttivo
- Insedimento produttivo di progetto
- Insedimento commerciale e di terziario
- Insedimento commerciale e di terziario di progetto
- Insedimento turistico ricettivo
- Insedimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di pregio
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica

SMA: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	5.196.631,68	
1970	7.502.476,58	
1954-1970	2.305.844,90	30,7
1993	9.521.120,54	
1970-1993	2.018.643,96	21,2
2002	9.691.168,02	
1993-2002	170.047,48	1,8
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	40.121	
1971(*)	56.801	
1951-1971	16.680	29,4
1991(*)	51.086	
1971-1991	-5.715	-11,2
2001(*)	43.515	
1991-2001	-7.571	-14,8
2004(**)	49.190	
2001-2004	5.675	11,5
Capacità residua PRG		
Residenziali	154.399 mc	
Comm., Turist-Ricettive	34.946 mc	
Industr.-Artig. (Sup.Cop.)	0	

(*) Fonte ISTAT

(**) Fonte Ufficio Anagrafe di Siena (dati del 11-02-2004)



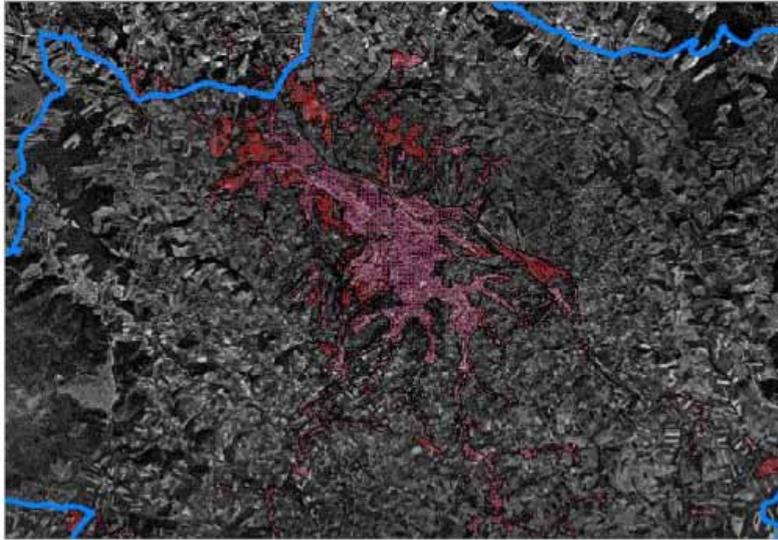
Analisi Area Urbana



Andamento della Popolazione



Scheda n.5.09: **Siena**



COMUNE DI: **Siena**

PRINCIPIO INSEDIATIVO:
Nucleo urbano dinamico

LEGENDA

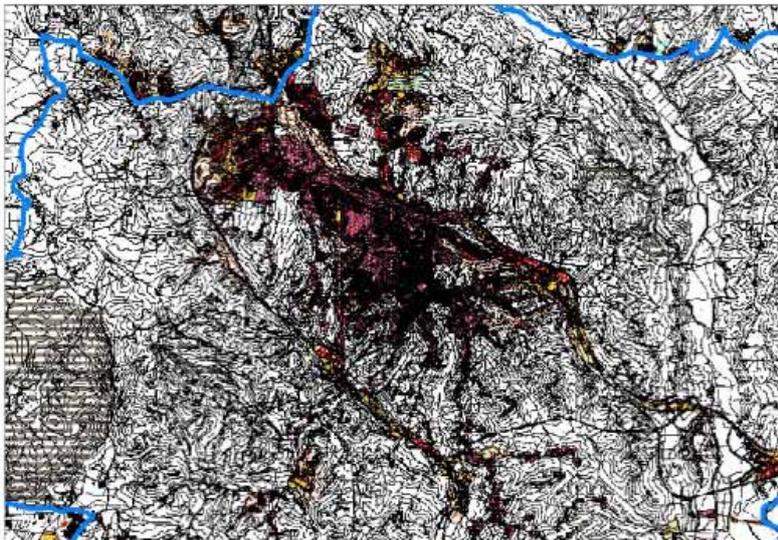
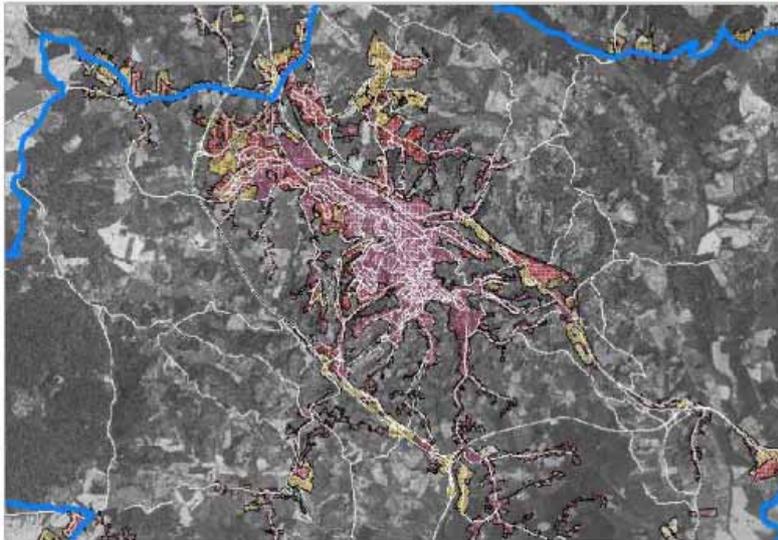
Confini Comunali

Fasi di Urbanizzazione

- 1954
- 1954-1970
- 1970-1993
- 1993-2002

Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali

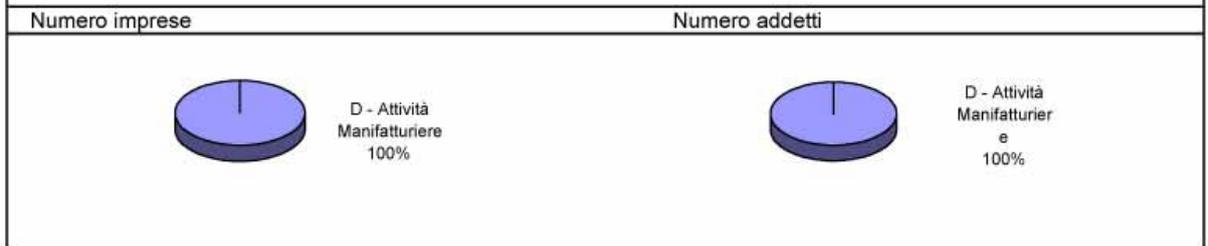
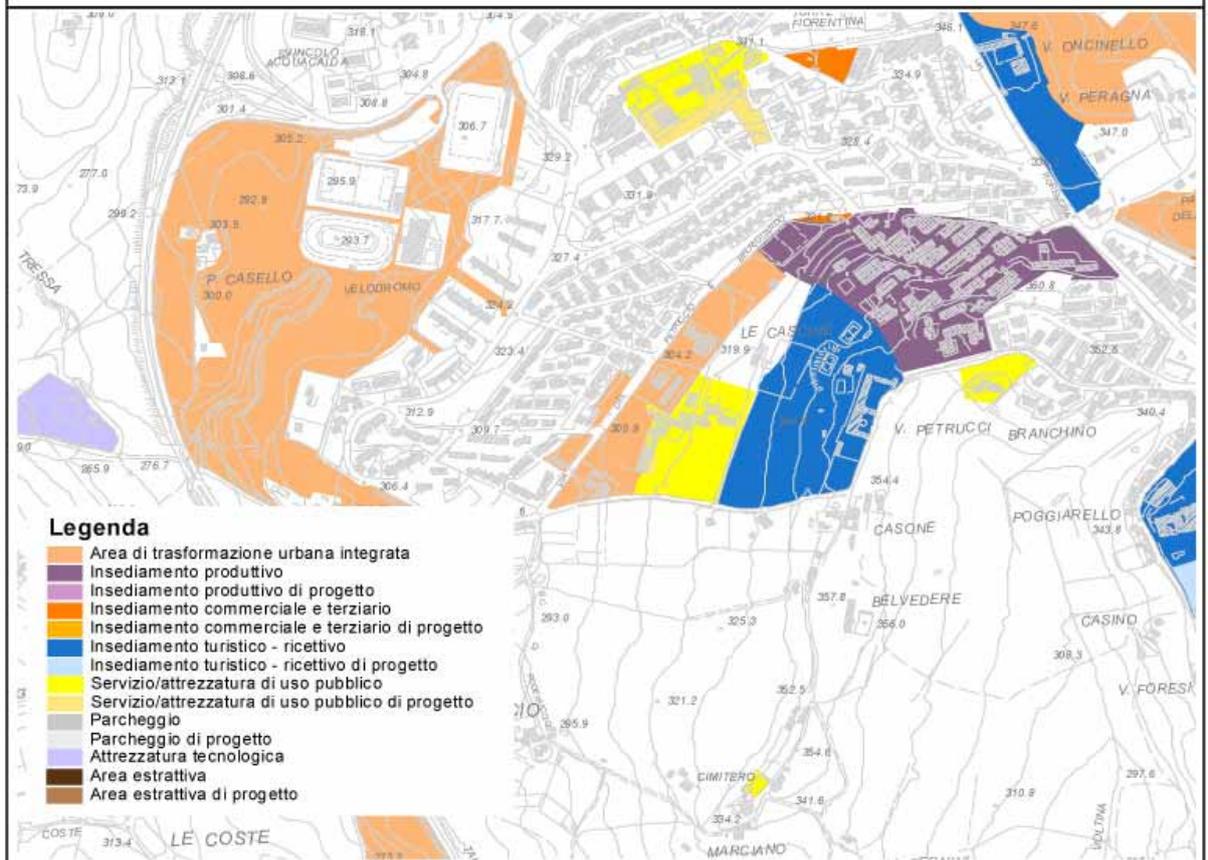
- Aree aperte ed agricolo
- Centri storici, edificato di valore storico
- Zona di completamento edilizio
- Zona di espansione residenziale
- Area di trasformazione urbana integrata
- Insedimento produttivo
- Insedimento produttivo di progetto
- Insedimento commerciale e di terziario
- Insedimento commerciale e di terziario di progetto
- Insedimento turistico ricettivo
- Insedimento turistico ricettivo di progetto
- Attrezzatura turistica all'aperto
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico
- Servizio pubblico ed attrezzatura di uso pubblico di progetto
- Attrezzature sportive
- Attrezzature sportive di progetto
- Parcheggio
- Parcheggio di progetto
- Verde urbano
- Verde urbano di progetto
- Verde privato di progetto
- Verde agricolo con vincolo di non edificazione
- Parco naturale
- Parco storico-culturale
- Area di recupero/restauro ambientale
- Area di vincolo archeologico
- Area estrattiva
- Area estrattiva di progetto
- Strade e percorsi
- Area ferroviaria
- Attrezzatura tecnologica



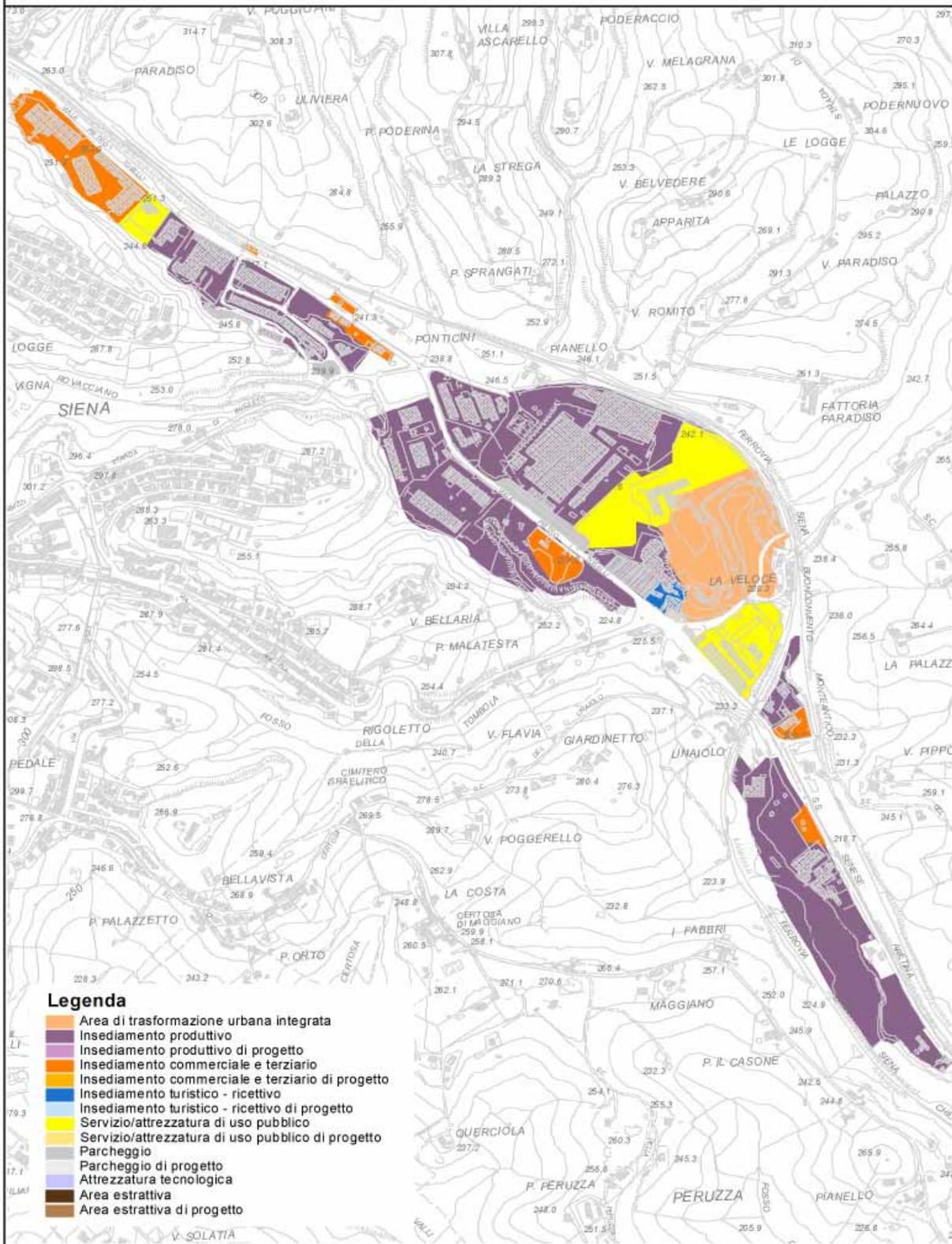
Scheda n. 5.09 i: **Chiron**

Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp.
D - Attività Manifatturiere	2	748	24 Fabbricazione di prodotti chimici e fibre sintetiche	2	2	748	374,0
TOTALE	2	748		2	2	748	374,0

Capacità residua	Sf. Mq.	0	Sc. Mq.	0
-------------------------	----------------	---	----------------	---



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

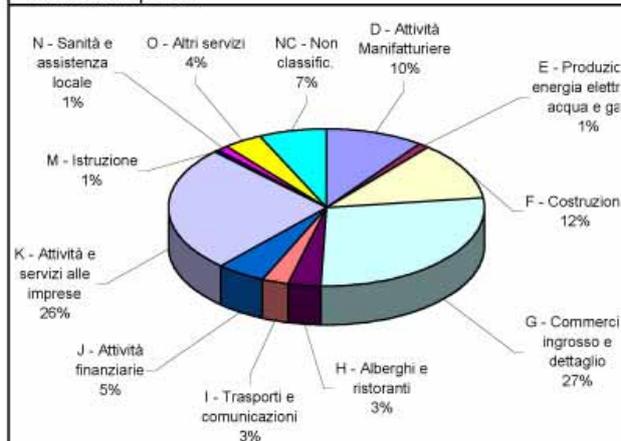


Scheda n. 5.09 i: **Viale Toselli - Due Ponti**

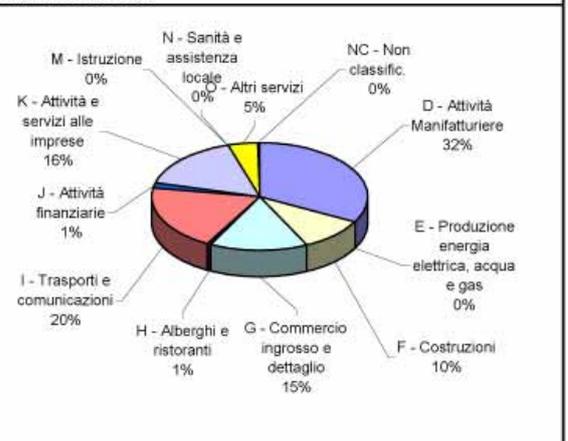
Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp
D - Attività Manifatturiere	33	744	15 Industrie alimentari e delle bevande	4	4	26	6,5
			17 Industrie tessili e dell'abbigliamento	1	1	1	1,0
			20 Industria del legno e dei prodotti in legno	1	2	7	7,0
			22 Editoria, stampa, riproduzione su supporti registrati	6	6	10	1,7
			26 Fabbricazione prodotti in vetro, ceramica, cls, pietra	2	2	4	2,0
			28 Fabbricazione/lavorazione prodotti in metallo	2	3	2	1,0
			29 Fabbricazione macchine ed apparecchi meccanici	5	5	663	132,6
			31 Fabbricazione macchine ed apparecchi elettrici	4	4	12	3,0
			33 Fabbricazione apparecchi medicali, strumenti ottici	1	1	/	/
			36 Fabbricazione mobili/ altre industrie	7	8	19	2,7
E - Produzione energia elettrica, acqua e gas	3	/	40 Produzione e distribuzione energia elettrica	2	2	/	/
			41 Raccolta, depurazione e distribuzione acqua	1	2	/	/
F - Costruzioni	39	228	45 Costruzioni	39	41	228	5,8
G - Commercio ingrosso e dettaglio	90	335	50 Commercio e riparazione autoveicoli	40	42	141	3,5
			51 Commercio all'ingrosso e intermediari	25	29	59	2,4
			52 Commercio al dettaglio	25	29	135	5,4
H - Alberghi e ristoranti	11	13	55 Alberghi e ristoranti	11	11	13	1,2
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	9	444	60 Trasporti terrestri	4	4	444	111,0
			63 Attività di supporto e agenzie di viaggio	4	4	/	/
			64 Poste e telecomunicazioni	1	1	/	/
J - Attività finanziarie	17	33	65 Intermediazione finanziaria	3	4	/	/
			66 Assicurazioni e fondi pensione	1	1	1	1,0
			67 Attività ausiliarie	13	14	32	2,5
K - Attività immobiliari, informatica, ricerca e servizi alle imprese	84	366	70 Attività immobiliari	33	33	54	1,6
			71 Noleggio macchinari e attrezzature	2	2	2	1,0
			72 Informatica e attività connesse	11	11	16	1,5
			73 Ricerca e sviluppo	2	2	/	/
			74 Attività di servizi alle imprese	36	39	294	8,2
M - Istruzione	2	/	80 Istruzione	2	2	/	/
N - Sanità e assistenza	4	1	85 Sanità e assistenza locale	4	4	1	0,3
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	12	104	90 Smaltimento rifiuti solidi, acque di scarico e simili	2	2	4	2,0
			92 Attività ricreative, culturali e sportive	6	6	88	14,7
			93 Servizi alle famiglie	4	4	12	3,0
NC - Non classific.	23	5	n.p. Non classificate	23	24	5	0,2
TOTALE	327	2.273		327	349	2.273	7,0

Capacità residua Sf. Mq. 0 Sc. Mq. 0

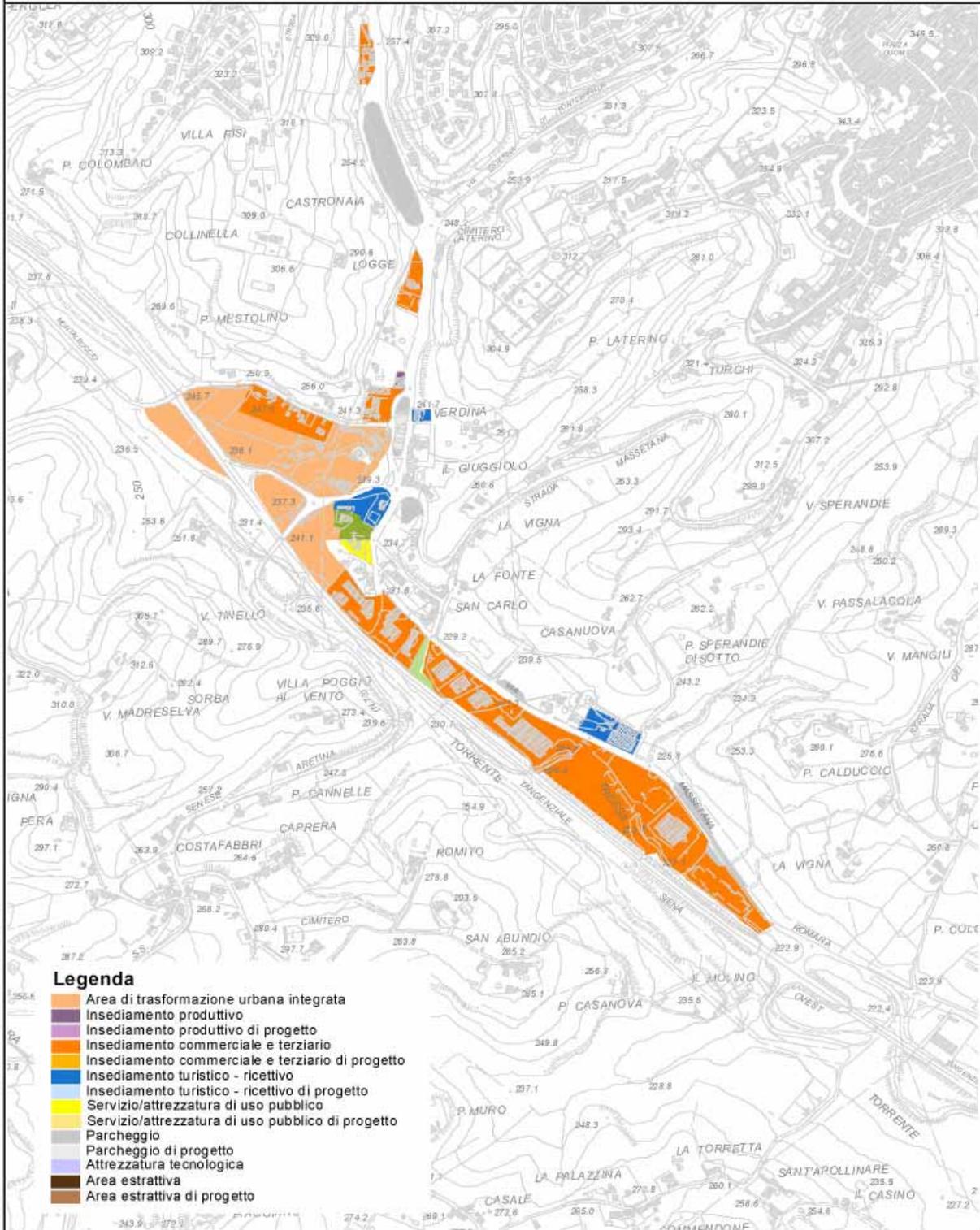
Numero imprese



Numero addetti



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

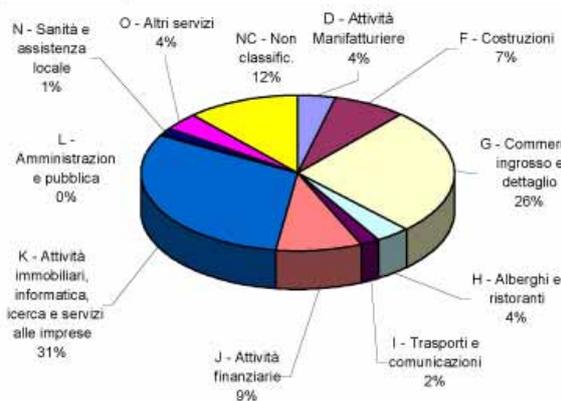


Scheda n. 5.09 i: **Massetana - Pescaia**

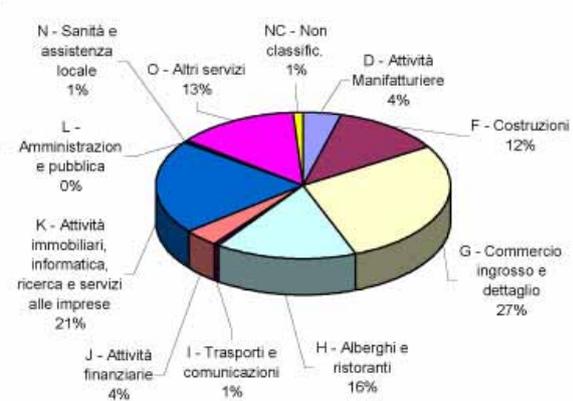
Classe attività	N. imp.	Tot. Add.	Sezione attività	N. imp.	N. UL	Tot. Add.	Add/imp
D - Attività Manifatturiere	11	29	15 Industrie alimentari e delle bevande	3	3	6	2,0
			22 Editoria, stampa e riproduzione su supporti registrati	3	3	22	7,3
			29 Fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici	2	2	/	/
			33 Fabbricazione di apparecchi medicali, strumenti ottici	1	1	1	1,0
			36 Fabbricazione di mobili/ altre industrie	2	2	/	/
F - Costruzioni	21	81	45 Costruzioni	21	22	81	3,9
G - Commercio ingrosso e dettaglio	74	189	50 Commercio e riparazione autoveicoli	10	11	35	3,5
			51 Commercio all'ingrosso e intermediari	15	15	29	1,9
			52 Commercio al dettaglio	49	58	125	2,6
H - Alberghi e ristoranti	10	105	55 Alberghi e ristoranti	10	10	105	10,5
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	6	4	60 Trasporti terrestri	3	3	2	0,7
			63 Attività di supporto e agenzie di viaggio	2	2	1	0,5
			64 Poste e telecomunicazioni	1	1	1	1,0
J - Attività finanziarie	25	26	65 Intermediazione finanziaria	6	6	2	0,3
			66 Assicurazioni e fondi pensione	1	1	/	/
			67 Attività ausiliarie	18	18	24	1,3
K - Attività immobiliari, informatica, ricerca e servizi alle imprese	86	141	70 Attività immobiliari	43	44	25	0,6
			71 Noleggio macchinari e attrezzature	3	3	1	0,3
			72 Informatica e attività connesse	11	11	62	5,6
			73 Ricerca e sviluppo	1	1	/	/
			74 Attività di servizi alle imprese	28	31	53	1,9
L - Amministrazione pubblica	1	0	75 Amministrazione pubblica	1	1	/	/
N - Sanità e assistenza locale	4	5	85 Sanità e assistenza locale	4	4	5	1,3
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	10	90	90 Smaltimento rifiuti solidi, acque di scarico e sim.	3	3	85	28,3
			92 Attività ricreative, culturali e sportive	2	2	/	/
			93 Servizi alle famiglie	5	5	5	1,0
NC - Non classific.	33	7	n.c. Non classificate	33	34	7	0,2
TOTALE	281	677		281	297	677	2,4

Capacità residua Sf. Mq. 0 Sc. Mq. 0

Numero imprese



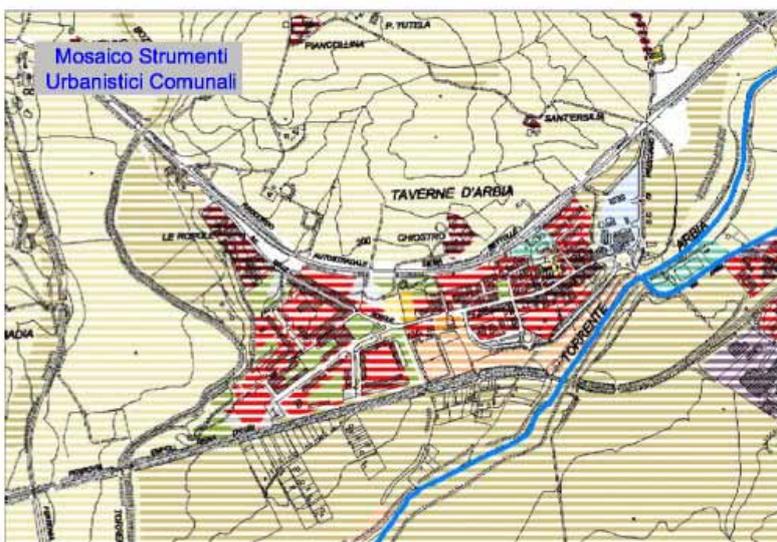
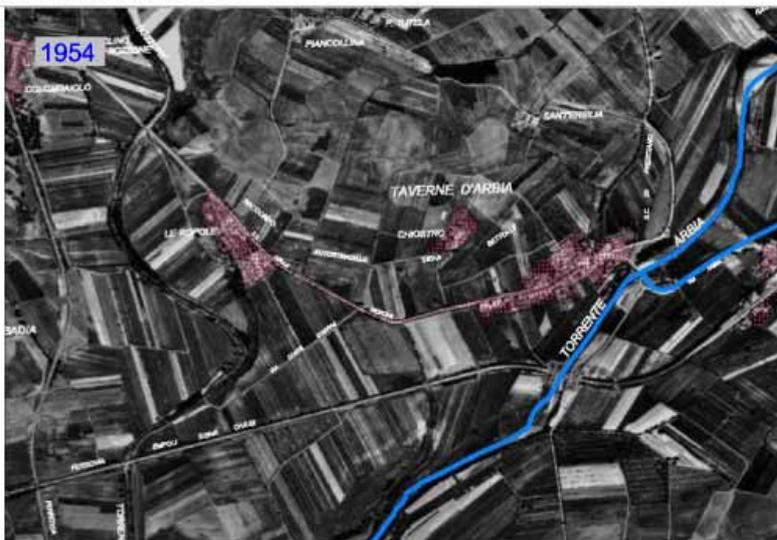
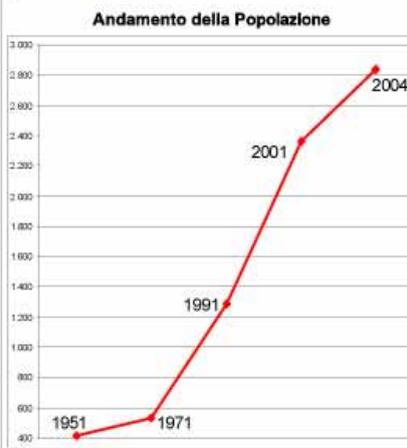
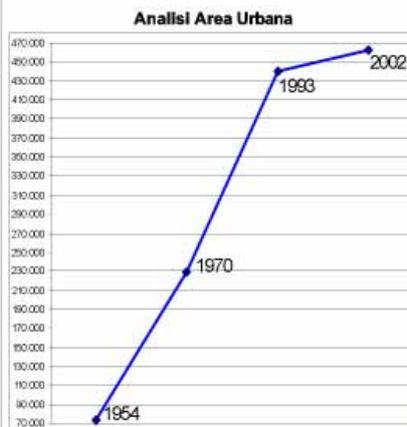
Numero addetti



SMaS: MODELLO INSEDIATIVO

Analisi Area Urbana	mq	% Crescita 1954-2002
1954	73.385,32	
1970	228.424,48	
1954-1970	155.039,16	67,9
1993	439.530,96	
1970-1993	211.106,48	48,0
2002	462.758,27	
1993-2002	23.227,31	5,0
Analisi Popolazione	ab	% Variazione abitanti
1951(*)	422	
1971(*)	535	
1951-1971	113	21,1
1991(*)	1.288	
1971-1991	753	58,5
2001 (**)	2.366	
1991-2001	1.078	45,6
2004 (**)	2.838	
2001-2004	472	16,6
Capacità residua PRG		
Residenziali	3.415 mc	
Comm., Turist-Ricettive	65.353 mc	
Industr.-Artig. (Sup.Cop.)	0	

(*): Fonte ISTAT
(**): Fonte Ufficio Anagrafo di Siena (dati del 11-02-2004)



Scheda n.5.10: **Taverne d'Arbia**

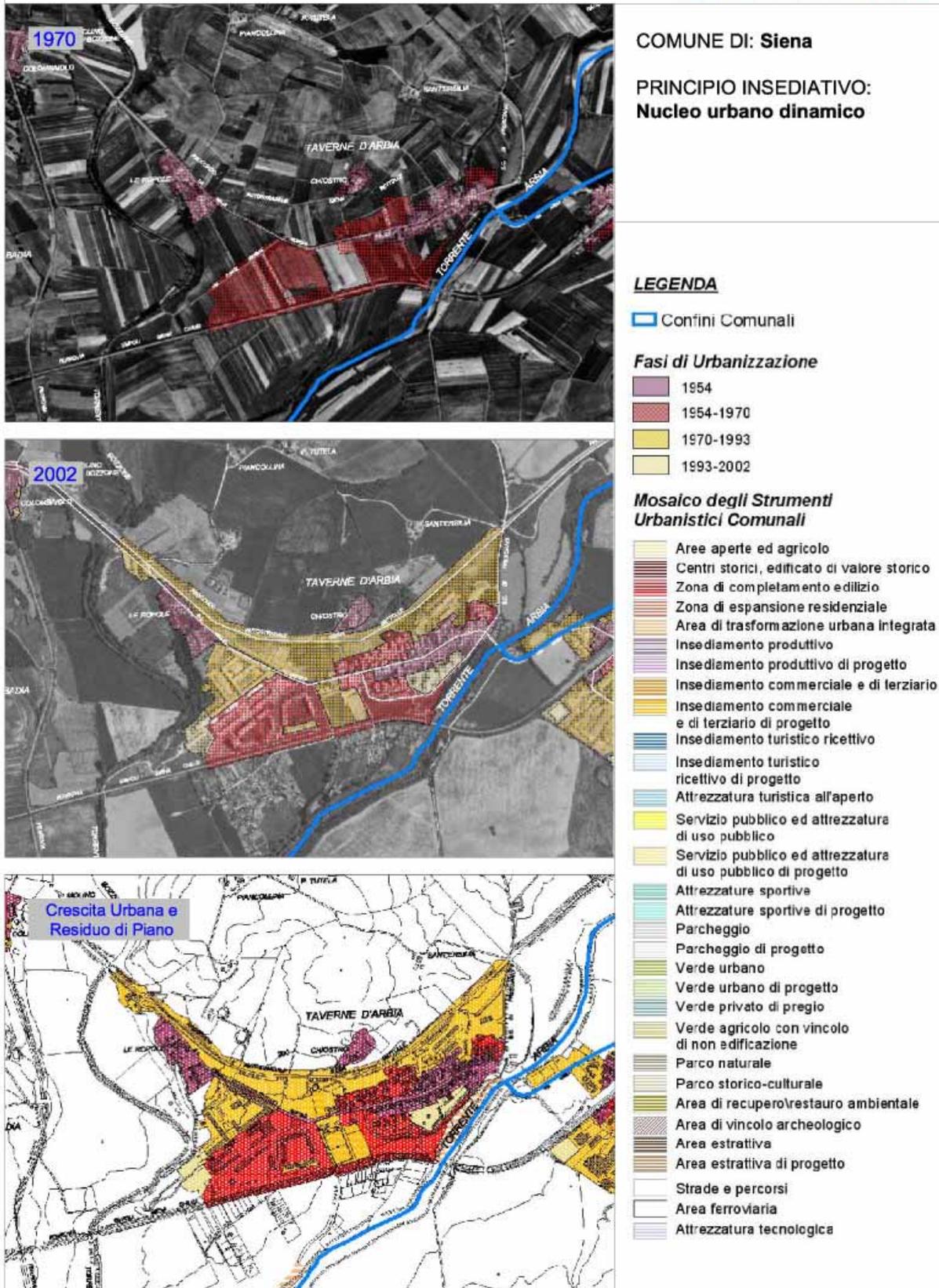


Figura 6.17 - Catalogo dei nuclei urbani elaborato per i sei Comuni dello SMaS

6.2 Le politiche di governo del territorio

6.2.1 Il Comune di Siena nell'ambito degli strumenti di pianificazione regionali e provinciali

La ricognizione sugli strumenti di pianificazione regionali e provinciali è finalizzata ad assicurare l'allineamento delle scelte di fondo di P.S. inerenti la risorsa "città ed insediamenti urbani", agli obiettivi di politica, programmazione, e pianificazione territoriale formulati per il sistema insediativo (inclusi i beni storico-architettonici del territorio aperto) alle scale di governo territoriali sovraordinate, in particolare al livello regionale (PIT)¹ e provinciale (PTCP)².

I contenuti del PIT e del PTCP inerenti il sistema insediativo ed i beni storico-architettonici del territorio aperto, possono essere riorganizzati in due ambiti principali:

- ricognizione degli obiettivi generali di politica, programmazione, e pianificazione territoriale sovraordinata, evidenziando i collegamenti diretti tra obiettivi di politica territoriale regionale (contenuti nel PIT) e provinciale (contenuti nel PTCP);

- ricognizione delle varie prescrizioni o indirizzi di PTCP per la redazione del PRG, con evidenziazione degli spazi lasciati ufficialmente all'iniziativa comunale (per specifica previsione del PTCP) e di quelli ove questa può avere un effetto retroattivo (modifica contenuti PTCP).

I principali obiettivi di politica territoriale enunciati nel PIT, relativamente ai sistemi insediativi sono contenuti:

- nell'art.11, che fissa, quali obiettivi generali ed operativi relativi alle città ed agli insediamenti urbani:

1. la tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi;
2. la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi).

-nell'art. 62 – "Prescrizioni relative agli insediamenti urbani", che mira a promuovere la funzione di servizio e di presidio degli stessi, attraverso cinque linee d'azione principali.

Il PTCP, dal canto suo, affronta coerentemente la declinazione dei temi dell'art. 11 di PIT sia nella relazione generale (capi L, N, P) sia:

- per gli aspetti generali inerenti il sistema insediativo, nell'art. L2 "Obiettivi di governo del sistema insediativo provinciale" e nel Capo N. "Equipotenzialità dell'effetto urbano nello spazio e nel tempo; sistema sanitario regionale."
- per quanto riguarda i centri antichi nell'art. L6 "Indirizzi per la gestione dei centri storici";
- per gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti nell'art. L7 "Indirizzi per la gestione degli insediamenti di formazione recente";
- per gli insediamenti prevalentemente produttivi, nel Capo P "Organizzazione degli insediamenti produttivi e delle attività commerciali" (in particolare artt. P1 e P6).

Il sistema urbano provinciale rappresenta una delle articolazioni considerate dal PTC per gli insediamenti con funzioni territoriali differenziate. Tale sistema è costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e della frazioni maggiori.

Per il comune di Siena, i nuclei che rientrano nel sistema urbano provinciale previsto dal PTC sono: Siena, Tavernelle d'Arbia, Isola d'Arbia. Nel territorio comunale è presente un unico Centro Antico: Siena appunto. Le frazioni di Tavernelle d'Arbia e Isola d'Arbia sono espansioni recenti e hanno assunto solo ultimamente caratteri che possono farle considerare come insediamenti urbani.

¹ Il Piano di Indirizzo Territoriale regionale è stato definitivamente approvato con D.C.R.n.12 del 25/1/2000 ed è vigente dalla sua pubblicazione sul B.U.R.T. (8/3/2000).

² Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 20 ottobre 2000.

Il Centro Storico, mantenendo una valida e molteplice articolazione delle funzioni in esso presenti, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche–ambientali, costituisce un elemento basilare anche perché a partire dal primo PRG è stata proposta e attuata una politica urbanistica adeguata e lungimirante, che ha privilegiato la conservazione del Centro Antico e la tutela del contesto finitimo.

6.3 Il Comune di Siena ed i primi strumenti di pianificazione comunale

6.3.1 Verso il primo Piano Regolatore

Le tendenze generali della crescita della Siena di fine Ottocento si identificano con l'espandersi della città oltre le mura. In questo periodo, a confermare la crescente attenzione verso gli aspetti sociali del vivere, si formarono numerose istituzioni, i "Pubblici Stabilimenti"³. Queste istituzioni a livello urbanistico non incisero in forma grave in quanto comportarono quasi esclusivamente il cambiamento di destinazione degli edifici storici, limitando le trasformazioni fisiche della città a operazioni di riuso o all'occupazione degli spazi liberi all'interno delle mura, rimasti vuoti per secoli. Questo processo pur non lasciando tracce fisiche sul tessuto urbano, è estremamente significativo in quanto rappresenta il primo segnale di movimento del sistema urbano di Siena, che sembrava essere stata congelata per secoli.

Anche l'avvento della ferrovia (1849) pare non incidere come in altre città; l'effetto che essa ebbe sul tessuto urbano fu limitato alla costruzione della strada che conduceva da Porta Camollia alla stazione (l'attuale via Minzoni), alla riapertura dell'antica porta di San Lorenzo (chiusa durante un assedio) ed infine alla realizzazione di una strada interna alle mura che conduceva alla porta stessa (l'attuale via Garibaldi). L'orografia del contesto impedì invece la nascita fuori le mura di un quartiere della stazione.

La trasformazione moderna della struttura urbana fu innescata dai "Pubblici Stabilimenti" ed è uno di questi, il Manicomio⁴ costruito nel 1870 nei pressi di Porta Romana, che si ebbe la fine dell'immobilità edilizia a Siena. Nello stesso periodo sono eseguiti: la sistemazione del passeggio pubblico alla Lizza, la demolizione (1843) del Monastero degli Olivetani e la costruzione su progetto di Giuseppe Partini del Cimitero della Misericordia. Nel 1882 termina, con la costruzione della piazza, una grande trasformazione urbanistica, ad opera del Monte dei Paschi, su progetto dello stesso Partini, riguardante l'antica rocca del Salimbeni, il Palazzo Spannocchi e il Palazzo Cantucci⁵.

La mancanza di importanti corsi d'acqua vicini alla città era stata da sempre il limite maggiore al sogno di grandezza di Siena. La splendida realizzazione delle rete dei "bottini", canali sotterranei quattrocenteschi che rifornivano le varie fonti, iniziava a mostrare i propri limiti. Nel 1892 fu presentato in Consiglio Comunale il progetto del nuovo acquedotto; nel 1897 venne deliberato l'acquisto della sorgente del Vivo e nel 1908 iniziarono i lavori. Nel maggio del 1914, con un percorso di ben cinquantasei chilometri, l'acqua che veniva dal Monte Amiata arrivò a San Marco, il sogno remoto de "La Diana" anche se in maniera diversa si era realizzato. Per posizionare le necessarie tubazioni e costruire il nuovo sistema di fogne, l'intera città fu teatro di lunghissimi lavori.

Alla crescita della popolazione nel corso del XIX secolo si era fatto fronte in parte aumentando la densità abitativa (a discapito delle condizioni igieniche), in parte con sopraelevazioni ed in misura ridotta con nuove costruzioni nelle aree fra Campansi e Porta Ovale, su via Garibaldi e in prossimità della stazione.

Nel corso del XX secolo la morfologia urbana si adegua alla nuova situazione: si allunga a nord verso via Fiorentina, fuori Porta Camollia, e sui colli vicini di San Prospero e Ravacciano. Nella prima fase dello sviluppo urbano si ha un accrescimento periferico in aderenza alla città esistente, in alcune direzioni privilegiate: dal lato della Lizza e del colle di San Prospero, l'unico nel quale le mura da tempo non esistono più e la città non è chiusa; e lungo la via Fiorentina, cioè lungo l'accesso alla città più transitato e anche quello dove il terreno è più pianeggiante e quindi più facilmente utilizzabile⁶.

Arriviamo così alla svolta più importante nella storia moderna della morfologia urbana: la realizzazione della Piazza Umberto I, ora Matteotti, che insieme alla riorganizzazione della Lizza formarono il nuovo polo urbano direzionale. L'occasione per l'inizio dei lavori fu data dall'uccisione, per mano dell'anarchico Bresci,

³ L'Istituto dei Sordomuti, le scuole di Mutuo Soccorso, il Gabinetto di Lettura, le scuole infantili, la Cassa di Risparmio, la Misericordia, la Filodrammatica, il Liceo indipendente dall'Università, Comitati di Previdenza, la Banca Popolare, la Società per la Mutua assistenza fra i Volontari, la Società di Fratellanza fra i Tipografi.

⁴ Nel 1883 il Manicomio, all'epoca uno dei più grandi e stimati d'Italia, ospitava oltre mille malati; nel 1885 furono costruiti un gabinetto anatomico ed una nuova farmacia ed infine nel 1890 furono ripresi i lavori all'edificio centrale, che terminarono l'anno successivo.

⁵ Vedi a questo proposito Marrimo F. "Siena", in Pierini R. "La città distante. Piani e progetti di edilizia residenziale pubblica", ETS, 2001, pp. 285-293

⁶ Vedi a questo proposito Bortolotti L. "Le città nella storia d'Italia: Siena", Laterza, 1988

del secondo re d'Italia, Umberto I. Il Monte dei Paschi si era impegnato a investire in opere pubbliche di interesse municipale gli avanzi di bilancio e grazie a questi finanziamenti gli amministratori del Comune decisero di ricordare il cosiddetto "re Buono" dedicandogli una piazza moderna sul poggio Malavolti, dove concentrare alcuni importanti edifici pubblici. Il Monte in questo modo si sarebbe liberato dalla Posta centrale e dalla Camera di Commercio, cui aveva affittato il Palazzo Spannocchi, ottenendo così la piena disponibilità degli edifici sui tre lati della Piazza Salimbeni.

Per aprire la piazza venne acquistato e demolito l'antico convento di Sant'Egidio, detto delle "Suore Cappuccine", che si estendeva dall'uno all'altro lato di via Malavolti, scavalcandola con un arco⁷. La nuova piazza fu abbassata di diversi metri, tanto che, per consentire l'accesso all'oratorio della contrada del Drago, fu necessario costruire un'apposita scala. Inoltre venne operato uno sventramento in diagonale della nuova piazza verso la recente piazza Salimbeni, ma per la costruzione di questo nuovo collegamento non mancarono notevoli impedimenti: il primo furono le eccessive pretese dei proprietari di uno stabile da abbattere che costrinse il Sindaco a far dichiarare l'opera di utilità pubblica; il secondo il "caso Torre del Pulcino". Qualcuno infatti avanzò il dubbio che la Torre del Pulcino, uno degli stabili che doveva essere abbattuto, fosse una costruzione dell'età romana con notevole valore artistico e la demolizione già in corso fu sospesa per ordine del Ministero della Pubblica Istruzione. Dopo alcuni mesi la Commissione delle Belle Arti accolse la proposta della Giunta di demolire completamente la torre "salvo mettere una memoria che indichi dove era la torre medesima e collocare alcune pietre nella facciata della fabbrica che verrà ivi costruita lungo la nuova strada"⁸.

Nel giugno del 1902 la Camera di Commercio chiese ed ottenne di poter costruire la propria nuova sede nell'area dell'ex convento delle Cappuccine; fu bandito un apposito concorso vinto dall'architetto Vittorio Mariani, allievo del Partini, e, dopo due anni di lavori e di polemiche a causa di crepe apparse nelle colonne di travertino che sostenevano gli archi del porticato facendo dubitare della stabilità dell'intero edificio, fu finalmente inaugurato nel 1904. Terminata la guerra, il bel palazzo fu dichiarato superato e rifatto nel 1955 in stile fascista.

Le "disavventure" della sede della Camera di Commercio non incisero sulla fiducia che la classe dirigente senese aveva riposto nell'architetto Mariani, che, infatti, alcuni anni più tardi vinse anche il concorso per la costruzione del Palazzo delle Poste inaugurato nel 1912. Nella vicinanza della nuova piazza, sull'antico "stradone degli orti di San Domenico", un nome che chiaramente denota il carattere periferico che la strada aveva avuto fino a poco prima, viene realizzato lo stabilimento detto "delle Terme" cioè i bagni pubblici, e più tardi come vedremo l'albergo Excelsior⁹.

La figura dell'architetto Mariani resterà legata anche alla storia dell'edilizia popolare in quanto è dalla sua penna prima e dal suo operato poi, che inizierà il processo di ristrutturazione dell'edificato storico residenziale. Nel 1918 infatti nel saggio "Sulle abitazioni di Siena" egli pone all'attenzione dell'opinione pubblica il problema dell'insalubrità di alcuni quartieri (Salicotto e Ovile) "nei quali non dovrebbe nemmeno essere permesso di abitare, veri focolai d'infezione e d'immoralità che urtano col sentimento civile dei tempi moderni"¹⁰. A Siena la tubercolosi era veramente un'infezione legata all'abitazione insalubre, pertanto la lotta antitubercolare divenne per la città essenzialmente un problema di risanamento edilizio.

Gli strumenti giuridico -urbanistici ai quali le amministrazioni comunali dell'Italia unita potevano far ricorso nei primi anni ottanta del regno, sono i "piani di allineamento" (leggi sventramenti) e i piani di ampliamento. E' anche vero che la scarsa adattabilità della legge (che poi non era una legge urbanistica ma una parte della legge sugli espropri) indusse a ricorrere a "leggi speciali", calibrate sui problemi che le varie città presentavano. Il piccone risanatore del Mariani doveva quindi "sventrare" nel cuore della città il ghetto compreso tra le vie Salicotto, del Sole, Rialto, delle Scotte e delle Scalette. Il Consiglio Comunale approvò lo sventramento del ghetto e di altri quartieri che si trovavano in condizioni analoghe, preoccupandosi allo stesso tempo di provvedere a nuovi alloggi. La scelta per il quindi necessario sviluppo urbano cadde sulla collina di San Prospero ed il Sindaco chiese al governo nazionale che il progetto fosse dichiarato di pubblica utilità considerato che si prestava per impiegare un gran numero di operai in esecuzione di una legge del 1919 (Legge Orlando-Nitti) emanata per far fronte al problema della disoccupazione post-bellica.

⁷ L'ex monastero fu abbattuto al pari delle casette addossate alla chiesa della Madonna delle Nevi, che si salvò dalla demolizione soltanto per l'irremovibile opposizione del sindaco Lisini.

⁸ Vedi a questo proposito Luchini L. "Siena dei bisnonni", AL.SA.BA, 1986

⁹ Vedi a questo proposito Bortolotti L. "Le città nella storia d'Italia: Siena", Laterza, 1988

¹⁰ A suffragio delle sue affermazioni il Mariani riportò dati statistici contenuti in un articolo di un professore dell'Istituto di Igiene dell'Ateneo Senese, dai quali emerge una mortalità superiore alla media urbana dell'ultimo quindicennio, e che esiste un evidente rapporto tra la diffusione della tubercolosi e l'insalubrità delle abitazioni.

L'idea del Sindaco – il conte Emanuello Pannocchieschi d'Elci – era di articolare il progetto di San Prospero, i cui lavori iniziarono nel 1920 su un progetto di trent'anni prima dell'Ing. G. Tarducci, in due parti: la prima, quella più vicina alla città, venne riservata all'edilizia più signorile, villette progettate seguendo rigidi vincoli stabiliti da un'apposita commissione delegata dal Consiglio Superiore delle Antichità e delle Belle Arti; la seconda zona venne destinata alle case popolari, per gli abitanti da sfrattare dai quartieri soggetti al "risanamento", che allora era quasi sinonimo di demolizione. Si trattava quindi di un tipico "piano" della legge del 1865, "allineamento" da una parte, "ampliamento" dall'altra. Nacque così un quartiere signorile senza alcun nesso col piano di risanamento di Salicotto che slittò di alcuni anni.

Per accedere al nuovo quartiere dal centro urbano fu completato il riempimento di una piccola valle fra i colli di San Prospero e San Domenico, nella quale per secoli erano stati gettati gli scarichi della città. Questo argine, sul quale sarebbe passata la strada che ora si chiama via dei Mille, chiudeva una conca naturale detta del Rastrello, dal nome del podere che la occupava, nella quale si pensò di costruire un campo sportivo e nel 1930 il progetto fu realizzato per iniziativa del barone Biringucci¹¹.

A partire dal 1927, la questione del risanamento venne nuovamente posta all'ordine del giorno da parte del podestà, il conte Bargagli Petrucci¹², che presentò a Mussolini un memoriale teso ad impedire massicci sventramenti; il Duce promise un generico appoggio e raccomandò di presentare rapidamente un piano, di cui fu preparata una bozza, in seguito alla quale fu emanata la prima legge speciale per Siena n. 1582 del 21 giugno del 1928, nella quale per la prima volta in Italia venne formulato il principio che "un quartiere storico è un monumento, e come tale va tutelato". A questo punto intervenne una commissione municipale che fece prevalere sulle istanze culturali le necessità dell'opera risanatrice, compilò un nuovo piano di risanamento in base al quale nel 1930 iniziarono i lavori per due nuovi quartieri popolari: Ravacciano e Valli. Nel primo furono ospitati gli abitanti di Salicotto che venne velocemente demolito e ricostruito in uno stile bizzarro che i progettisti, assai meno colti del Partini, credevano medioevale ed intonato come richiedeva la legge, interpretando i tessuti laterizi, le strisce di pietra alternate a mattoni, gli archi ogivali, le mensole ed i beccatelli.

Intanto l'edilizia civile continua la sua conquista delle aree a nord della città: con una lottizzazione del 1929 viene realizzato il viale Mameli e l'attuale via Cavour, con una tipologia di "villini e case signorili". L'accentramento a nord-ovest rafforza la centralità della Lizza dove si decide di realizzare il grande albergo Excelsior – oggi Jolly – proprio al fine di dotare la città di una struttura adeguata alle sue caratteristiche di "stazione di turismo e soggiorno"¹³. Un'altra delle questioni risolte nel 1929 è la caserma, che in seguito allo stanziamento a Siena di un reparto del Genio (oggi sostituito dai paracadutisti) venne edificata su parte del Campo di Marte (dove si svolgeva la fiera del bestiame); la rimanente parte venne più tardi sistemata a piazza-giardino, l'attuale Piazza Amendola o Piazza d'Armi.

6.3.2 Edilizia popolare

Nelle vicende fin qui descritte, si inserirono le prime realizzazioni di edilizia economica e popolare che, sebbene nelle fasi iniziali non avessero registrato uno sviluppo quantitativo così rilevante a confronto con quello avutosi in altre città italiane ed europee, ebbero nondimeno un ruolo importante nel dibattito e nelle pratiche urbanistiche della città. La costruzione di case popolari veniva affidata in molte città agli Istituti autonomi, la cui costituzione venne incentivata dalle disposizioni legislative adottate dalla classe dirigente dell'epoca. Secondo Luigi Luzzanti, uno dei politici più attivi su questo tema, promotore della legge sulle case popolari del 1903, gli Istituti avrebbero costituito un termine intermedio tra il pubblico e il privato e, conciliando i benefici della municipalizzazione con quelli dell'iniziativa privata, avrebbero consentito di investire maggiori risorse. Agli Istituti vennero riconosciute numerose prerogative con il Testo del 1908 che agevolava la fondazione degli Istituti autonomi e la loro attività per la costruzione, la locazione e l'acquisto delle case popolari. In seguito alla pubblicazione del saggio del 1908 dell'avvocato Cinughi de' Pazzi che legava le case popolari alle condizioni igienico-sanitarie, nel 1910 finalmente il Consiglio comunale accettò la proposta della Giunta per la fondazione di un Ente definito *Istituto per le case popolari od economiche* (I.C.P.E.).

Questo Istituto ha cambiato più volte nome del corso della sua attività. Nel 1922 assunse la denominazione *Istituto per le case popolari* (I.C.P.) e nel periodo fascista prese il nome di *Istituto fascista per le case*

¹¹ Un progetto in tal senso venne presentato nel 1923 al Comune da parte dell'Ing. Tommaso Ramella Votta. Solo nel 1930 però il progetto rivisitato dall'ingegnere-capo del Comune Giovanni Curti, fu realizzato.

¹² Primo podestà, presidente della locale associazione agraria, nazionalista e conservatore, collaboratore del "Regno" di Corradini.

¹³ L'albergo chiudeva il panorama verso la Maremma, l'ostacolo venne aggirato facendo presente che già in precedenza altri fabbricati erano già stati costruiti e facendo presente che il piano regolatore, che legalmente non esisteva, prevedeva un vasto parco, che non venne mai realizzato, fra S. Prospero e Camollia e che la cittadinanza in esso potrà largamente spaziare.

popolari fino a divenire di nuovo *Istituto autonomo per le case popolari* nel secondo dopoguerra, in corrispondenza con le novità nel settore dell'edilizia residenziale legate alla cosiddetta legge "Fanfani" n.43 del 1949. In seguito alla legge regionale n.49 del 1986 relativa alla riorganizzazione della struttura operativa dell'edilizia residenziale pubblica, tutti gli Istituti autonomi toscani presero la denominazione di *Azienda territoriale per l'edilizia residenziale* (A.T.E.R.). L'ultimo passaggio si è avuto nell'aprile del 2004, quando è stata costituita una società, la *Siena Casa Spa*, con capitale interamente pubblico, in sostituzione dell'ATER. La *Siena Casa Spa*, che attualmente si occupa della gestione delle case popolari, è costituita dai 36 comuni della provincia, ed il comune capoluogo, Siena, è socio di maggioranza con il 34% delle quote.

L' *Istituto per le case popolari ed economiche* del 1910, nonostante la sua formale esistenza, non svolse però nessuna attività rilevante fino alla fine della prima guerra mondiale. Inizialmente l'attenzione degli amministratori si indirizzò verso gli orti del Seminario Arcivescovile presso San Francesco, ma le trattative per l'acquisto ebbero esito negativo. Nel 1914, il Commissario Regio stabilì di cedere all'Istituto un'area sul lato est di Piazza San Francesco per costruire, parallelamente al muro di cinta dell'Istituto Santa Caterina, un primo fabbricato di alloggi popolari, ma la Giunta provinciale amministrativa revocò l'approvazione concessa in un primo momento, in seguito ai vari ricorsi che denunciavano l'impatto dell'edificio sull'assetto artistico ed architettonico.

Il decreto luogotenenziale del 1919¹⁴ rafforzò le funzioni degli Istituti autonomi ed i poteri dei Comuni per quanto concerneva l'esproprio e la gestione delle aree fabbricabili ed estese l'esenzione delle case popolari ed economiche dall'imposta erariale e dalle relative sovrimposte provinciali e comunali a quindici anni. Anche a Siena l'aumento della popolazione a partire dal 1919, in conseguenza del rientro dei reduci e dell'afflusso dalle campagne, ripropose alle autorità municipali la questione abitativa. Ad aggravare il problema vi era il grave disagio abitativo dei quartieri malsani, con abitazioni prive di aria e di luce, che costituivano "focli d'infezione". La risposta dell'Amministrazione si articolò in vari interventi, alcuni dei quali già descritti nei paragrafi precedenti.

Il primo fu il Piano di ampliamento di San Prospero, dove confluivano quote di edilizia residenziale "d'élite" e di edilizia pubblica. A metà del 1921 venne avviata la costruzione dei primi dieci fabbricati dell' I.C.P.E. : settantatre "quartieri" ubicati nell'attuale via Biagio di Monteluc e nella sottostante via Monte Grappa. Le attività di costruzione ripresero tra il 1924 ed il 1925: il progetto per il secondo gruppo di appartamenti infatti ottenne l'approvazione del Consiglio di Amministrazione e i diciotto nuovi appartamenti vennero realizzati completando l'urbanizzazione del tratto finale dell'allora via Vittorio Veneto. Il terzo progetto dell'Istituto senese riguardava la costruzione di venticinque appartamenti situati in viale XXIV Maggio, che avrebbero dovuto essere affittati agli impiegati e salariati del Comune di Siena. Alla fine del 1926 prese avvio anche un quarto progetto: ventiquattro appartamenti in via Monte Grappa affittati nel 1928 al canone mensile per vano di 27 lire. Nello stesso anno, inoltre, l' I.C.P.E stipulò una convenzione con il Comune per la costruzione e la gestione di edifici popolari nelle zone di Valli e Ravacciano che, come abbiamo già visto, ospitavano le famiglie di Salicotto, quartiere soggetto a risanamento¹⁵. Valli era costituito da 19 fabbricati per un totale di 81 appartamenti, Ravacciano da 27 fabbricati con 104 appartamenti, oltre ad un sistema di fabbricati specialistici destinati a residenze laboratori per ciechi.

Da questa rassegna delle attività dell'Istituto, è possibile formulare una riflessione conclusiva sugli aspetti concreti inerenti l' edilizia popolare a Siena nei primi trent'anni del secolo scorso ed esprimere così una valutazione del contributo dato allora alla soluzione della crisi delle abitazioni. Da un lato si può riconoscere il ruolo svolto nell'urbanizzazione della nuova parte della città, realizzazione di strade, servizi e vie d'accesso. E' comunque vero, però, che l'obiettivo fondamentale dei progetti di edilizia popolare, quello di dare alloggio alle persone che sarebbero state sfrattate dai quartieri malsani nel momento in cui le operazioni di risanamento fossero iniziate, venne realizzato soltanto con i progetti eseguiti per i due nuovi quartieri di Valli e Ravacciano, e non certamente con l'area di San Prospero e fuori porta Camollia . Questa linea di politica edilizia non era legata solo alle scelte moderate della classe dirigente liberale, ma anche al profilo economico della città, nella quale le attività industriali erano poco sviluppate e quindi anche il sostegno e la rivendicazione di un'edilizia operaia non avevano basi solide¹⁶. Secondo alcuni giudizi del tempo gli alloggi dell'Istituto servirono ad assorbire non meglio specificati "bisogni del dopoguerra", ma tale situazione di emergenza non cancellava le problematiche delle classi meno abbienti, che ancora agli inizi degli anni trenta vivevano in ambienti malsani o dovevano sopportare dei fitti molto elevati.

¹⁴ Decreto n. 455 del 23 febbraio del 1919

¹⁵ Da rione Salicotto furono sfollate un totale complessivo di 185 unità residenziali.

¹⁶ Vedi a questo proposito "La crisi delle abitazioni", in "Il popolo senese", anno I, n.7, del 19 ottobre 1925 e "Costruzioni di case popolari", in "Il popolo senese", anno II, n.26, del 1 aprile del 1926

6.3.3 Piano Regolatore Bargagli Petrucci del 1933

Nel 1928 Mussolini pubblicò su "Il Popolo d'Italia" un articolo intitolato *Sfollare al città*, dove si intravedeva la necessità di pianificare anche l'assetto urbano, oltre a quello economico e demografico. Sempre nello stesso anno, con la pubblicazione di nuove riviste – *Casabella e Domus* – prese ancora maggiore vigore il dibattito sul ruolo dell'architettura e dell'urbanistica. Sulla fine degli anni Venti e l'inizio dei Trenta si vennero formando una nuova estetica legata all'uso massiccio del cemento armato e un nuovo rapporto fra urbanista e poteri cittadini; è il periodo dei concorsi (oltre cinquanta tra il 1926 e il 1934) per i piani regolatori e per altre sistemazioni territoriali. Un periodo che sembra ispirarsi, più nella teoria che nella pratica, a quei principi chiari e distinti che Luigi Piccinato definì nella "voce" *Urbanistica* dell'*Enciclopedia Italiana* del 1937: "la città è un organismo [...] e la sua cura è il piano regolatore". Nella stessa "voce" però aggiungeva: "accanto a una tecnica progredita, manca finora in Italia una forza amministrativa capace di secondarla e di realizzarne i postulati"¹⁷.

Forse questa sensazione di squilibrio fra l'avanguardia architettonica e il potere amministrativo colpì anche il podestà Bargagli Petrucci che si trovò a gestire il problema della pianificazione della città, appoggiandosi unicamente alla burocratica esperienza dell'ufficio tecnico comunale, e in particolare al suo ingegnere-capo Andrea Mascagni e al pittore-architetto Arturo Viligiardi che fissò con una serie di disegni a china e acquerelli le modificazioni che la città avrebbe subito con l'applicazione delle nuove previsioni. In un relazione ufficiale si legge che il piano era stato preparato nel 1931 perché una legge del 1926, che dichiarava Siena "stazione di soggiorno e turismo", ne prevedeva la compilazione, ma anche perché la costruzione della nuova stazione, di nuovi quartieri nella periferia, lo sviluppo del traffico e soprattutto l'intensificarsi del transito coi moderni mezzi di locomozione, rendevano indispensabile che la città avesse un migliore assetto edilizio e stradale. Il piano aveva come proposta fondamentale la creazione di alcuni itinerari alternativi a quelli antichi, aperti nel vivo della città senza nessun rispetto per l'ambiente, come: il viadotto che tagliava in due la valle di Fontebranda, vari sventramenti viari come quello delle Due Porte e della via della Stufa Secca, l'isolamento della chiesa di Provenzano e l'edificazione completa della valle di Follonica per realizzare il "quartiere degli artisti".

Il piano fu approvato dal Podestà con una delibera nel gennaio del 1933 e due anni più tardi furono, in seguito alle numerose contestazioni, apportate "aggiunte e varianti – secondo quanto afferma una relazione del 16 dicembre 1935 - ad eccezione di quella che riguarda la soppressione del viadotto sulla vallata di Fontebranda, ravvisando l'Amministrazione Comunale in questa nuova arteria notevoli vantaggi per la viabilità interna, e nella costruzione del viadotto l'unica soluzione per raggiungere il vantaggio stesso."

Così riveduto, il piano fu presentato per l'approvazione al Ministro dei Lavori Pubblici, accompagnato da una lettera del podestà, che mirava a chiarire come le "soluzioni escogitate" tendessero a "restituire alla città stessa l'antico caratteristico aspetto, come ad esempio il rialzamento delle numerose torri, che varrebbe da solo a farne una visione panoramica." Fortunatamente quel piano non fu mai approvato.

Le trasformazioni urbane hanno un'accelerazione significativa intorno al 1937-1938, quando vengono realizzati: un anfiteatro all'aperto all'interno della fortezza, un asilo ai margini del passeggio della Lizza, lo stadio comunale nella valle del Rastrello, il campo sportivo della Robur (oggi trasformato in parcheggio), il restauro del convento di Santa Caterina. All'esterno della cinta muraria oltre alla costruzione dei quartieri di Valli e Ravacciano, l'intervento più importante fu senza dubbio la nuova stazione ferroviaria progettata da Angiolo Mazzoni nel 1935, interessante esempio di architettura razionalista. Completamente distrutta dalla guerra, la stazione ferroviaria fu ricostruita subito dopo la fine del conflitto su progetto dell'architetto Narducci che realizzò un edificio profondamente diverso da quello originario. L'operazione fu importante non solo a livello architettonico, ma anche urbano in quanto furono riuniti al centro storico quei terreni che, come l'attuale viale Mazzini o Ravacciano, erano rimasti dalla parte opposta della ferrovia rispetto alla città. I terreni lasciati liberi dal tratto di ferrovia smantellata furono occupati immediatamente da un viale alberato e da insediamenti residenziali, l'attuale via Mazzini.

Si può cogliere come in questi anni la tendenza sia quella di un forte sviluppo lineare lungo strade di grande comunicazione, dovuto alle particolarità orografiche del contesto naturale e differente da quello a macchia d'olio, caratteristico dello sviluppo di altre città. Proprio a seguito di degli interventi a carattere viario, furono migliorati anche i collegamenti con il Chianti, si inizia a delineare un vasto sistema di scorrimento del traffico motorizzato, il quale provenendo dalla Cassia (provenienza Firenze) non va più ad impegnare le strette vie del centro, ma si biforca all'altezza di Porta Camollia procedendo, ad ovest verso Ravacciano e Due Ponti (direzione Arezzo e Chianti), e ad est verso S. Prospero (direzione Roma e Grosseto).

¹⁷ Vedi a questo proposito Catoni G. "Le gallerie del ventennio: progetti urbanistici e assetto edilizio a Siena nella prima metà del novecento", Estr. da *Stillae Temporis*, 1984

Tutte queste iniziative spostarono verso nord il baricentro delle attività cittadine. E questo spostamento verso piazza della Posta verrà colto e sfruttato da Piccinato nell'impostazione del piano regolatore del dopoguerra.



Figura 6.2 - Piano Regolatore Bargagli Petrucci del 1933

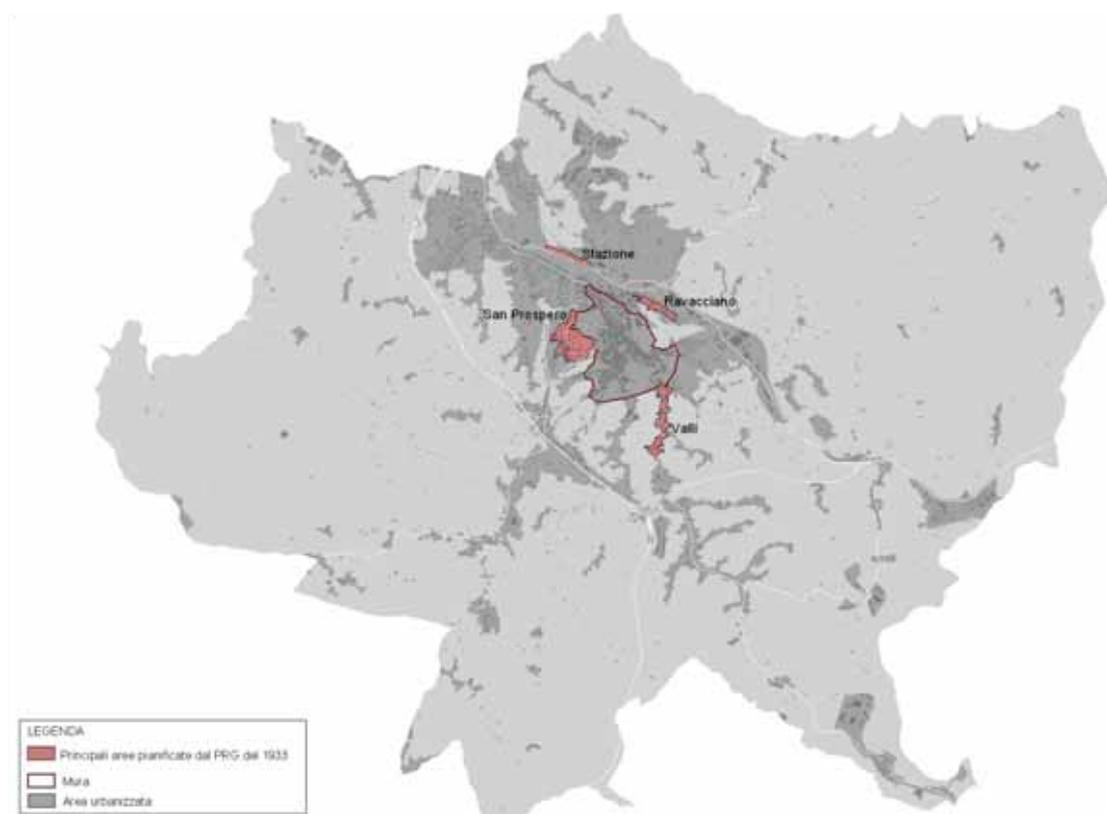


Figura 6.3 – Le direttrici di crescita degli strumenti urbanistici: PRG del 1933

6.3.4 Dal dopoguerra al Piano Piccinato

La guerra lasciò Siena quasi intatta: i più gravi danni toccarono alla Basilica dell'Osservanza, nella campagna a nord della città, e alla stazione. Mancò quindi il trauma urbanistico della ricostruzione, ma a partire dagli anni cinquanta si cominciarono ad avvertire i primi effetti dell'accelerazione dello sviluppo urbanistico, dovuto al costante incremento demografico e all'aumentata mobilità dei cittadini. L'espansione selvaggia non risparmiò neppure Siena, si andava così riempiendo ogni area libera intorno alla città antica, si costruì così non solo lungo le direttrici spontanee, ma anche nelle valli.

A gettare l'allarme su ciò che stava succedendo a Siena furono nel 1953 due uomini di cultura senesi, allora consiglieri comunali per i due principali partiti di sinistra: Ranuccio Bianchi Bandinelli, archeologo e storico dell'arte, e il giurista e politico Mario Bracci. In un promemoria inviato al sindaco, essi facevano presenti i pericoli dell'espansione dell'edilizia residenziale selvaggia, senza che gli impresari si preoccupassero degli effetti dei nuovi insediamenti sul traffico e sulla forma della città. I due consiglieri comunali non indicarono soluzioni, quanto possibili temi di discussione: la modernizzazione del centro antico o lo spostamento del centro urbano. Il problema della città antica veniva così riaperto ma come problema insieme culturale e politico: Siena si sarebbe salvata, cioè non sarebbe divenuta una città qualsiasi, non per le leggi piovute dall'alto ma solo per la coscienza, la passione e la partecipazione dei cittadini. Non molto tempo dopo Bianchi Bandinelli scriveva sul quotidiano "L'Unità" che la città non poteva essere "adattata" con demolizioni che l'avrebbero snaturata completamente e che, in un'epoca dominata dalla speculazione, ogni intervento era altamente rischioso. Richiamandosi al nuovo concetto di "monumento" -concetto che era andato maturando nel 1928 per alcuni quartieri- scriveva: "A complicare di molto le cose [...] c'è il fatto che tutta la città nel suo complesso è un monumento unico al mondo. E come tale interessa gli uomini civili di ogni paese. Non si tratta di salvare qualche palazzo, qualche chiesa per il loro valore artistico: si tratta di preservare il complesso urbanistico nella sua totalità." Gli interventi di Bandinelli e di Bracci aprirono l'attività della "Commissione d'orientamento" che in un anno di lavoro preparò la sua relazione, in cui affermava la modernità urbanistica dell'impianto originario di Siena, tutt'uno con i suoi monumenti, ma monumento vivo essa stessa¹⁸.

Sulla base che Siena si sarebbe salvata solo attraverso la coscienza e la consapevolezza dei suoi cittadini e quindi aprendosi con coraggio alle nuove tendenze della cultura urbanistica europea, nel 1956 viene deciso

¹⁸ Vedi a questo proposito Bortolotti L. "Le città nella storia d'Italia: Siena", Laterza, Bari 1988

di affidare il compito della redazione del nuovo Piano Regolatore a Luigi Piccinato con Piero Bottoni e Aldo Luchini. Il tema essenziale della salvaguardia della città antica nei suoi presupposti più delicati basati sul magico rapporto interno-esterno, vuoto-pieno, città-campagna fu al centro dell'intuizione e quindi il progetto. Esso partiva da un'analisi dell'organismo della città improntato su una struttura urbana a forma di Y, nata dalla saggezza degli antichi costruttori che edificarono i crinali delle tre valli confluenti nella Croce del Travaglio. Ad Y è anche la forma del sistema viario della all'interno della cinta muraria, individuando la caratteristica suddivisione in terzi della città stessa. Talune delle scelte portanti, l'esclusione dell'edificabilità delle valli verdi, che s'insinuano fino a lambire il tessuto storico della città in un contesto immediato e organico, un sistema di vincoli e tutela molto severo e coerente, la scelta di un quadrante per lo sviluppo edilizio monodirezionale, verso nord, così da evitare una caotica e selvaggia espansione a macchia d'olio, appaiono ancor oggi di piena attualità e con una consistenza strutturale integra nei suoi assiomi progettuali.

Qualche traccia del vecchio piano rimaneva nella previsione di un "anello di scorrimento" interno, che non fu convalidato dal Ministero dei lavori Pubblici. Ma c'erano anche innovazioni: per la prima volta si proponeva la delimitazione di un centro storico, un dispositivo che poi è passato con i decreti di applicazione della "Legge Ponte" (L. 6 agosto 1967 n. 765). L'approvazione richiese tempi molto lunghi (pubblicazione sulla G.U. solo nel maggio del 1959), cosicché secondo la legislazione di allora il piano rimase senza norme di salvaguardia per oltre un anno, invito a nozze per gli speculatori che riempirono le aree più appetibili di mediocri edifici. Il mantello di protezione sul centro e sulle valli verdi non passò facilmente: tutte le contrade chiesero di edificare negli spazi liberi entro le mura in modo da tenere "tutta Siena entro le mura":

*"...le 17 contrade hanno pubblicato 17 ordini del giorno che si oppongono al decentramento della città, perché esso le minaccerebbe di anemia inaridendo lo spirito contradaio: le zone verdi siano quindi adeguatamente sfruttate. Contrada vuol dire Palio, Palio vuol dire Siena: quindi chi impedisce alle contrade di invadere quelle vallate, attenta a Siena."*¹⁹

E così, col passare del tempo, si è compreso il significato di aver scelto fondamentalmente una direttrice di sviluppo.

Il provvedimento di chiusura del centro storico al traffico privato - Siena fu la prima città italiana - fu anch'esso un'operazione non di passiva salvaguardia ma di ricostruzione della funzionalità urbana. Questa operazione era iniziata già nel 1963, e l'anno dopo la sezione senese di *Italia Nostra* sottoponeva al Comune una proposta elaborata da Achille Neri, congegnata in modo tale da impedire l'attraversamento del centro: si abbandonava definitivamente l'idea di una diffusa penetrabilità veicolare in nome di una fruizione diversa e adeguata alle fondamentali esigenze di tutela e rispetto. Questo dispositivo venne fatto proprio dall'amministrazione nel 1965, ma l'anno successivo una crisi politica portava all'amministrazione commissariale, che, aderendo alla parte più ostile alle innovazioni, ripristinava la comunicazione nel centro storico. Più tardi, negli anni Settanta, le amministrazioni elette hanno ripristinato quel provvedimento che, variamente modificato e arricchito, conserva tutt'ora la validità di una scelta non effimera. Diversa è la valutazione per le prospettive del piano Piccinato delineate in tema di rete viaria fondamentale che mostra nella sua realizzazione, tangenziale ovest, una visione moderna e proiettata verso il futuro.

Tre questioni rimangono da esplicitare: il rapporto tra città e territorio, la localizzazione dell'edilizia futura e infine il nesso tra pianificazione urbanistica e dinamica sociale. Per la prima questione era netta la scelta per una città tutta vista come *città-città* (significativa espressione dell'introduzione al piano di Luigi Piccinato), come organismo autonomo, separato dalla campagna e quasi contrapposto ad un contesto territoriale considerato semplicemente come cornice paesistica. Era il tributo che veniva pagato all'immagine di Siena come città-stato, come esemplare di polis comunale, discorso sotteso evidentemente al modello di pianificazione e tutela individuato dagli autori del piano, carente però della considerazione dei rapporti tra città e territorio, tra città ed economia.

Nel distribuire l'edilizia futura e nel completare la stessa, il criterio fondamentale fu quello di porre un freno definitivo dallo sviluppo lineare lungo le grandi strade periferiche, compresa la "discesa a valle". Promuovere così un *modello a costellazione di piccoli satelliti* e in questa logica i progettisti scelsero per le espansioni edilizie la forma di piccoli quartieri, completi di ogni elementare attrezzatura collettiva, configurati come "borghi" distanziati dal verde e localizzati lungo le creste collinari, cosicché da lasciare Siena intatta. I quartieri o comunità programmati dal piano erano disposti principalmente in due settori: a nord, Petriccio, Acquacalda, Chiarenna, Oncinello, Marciano, Poggiarello; ad oriente, Scacciapensieri, Palazzetto, intorno a Villa il Pino, Vico Alto. Nessuno sviluppo edilizio era previsto a Sud della città mentre a Sud-Est furono programmati dei completamenti di settori già in fase di espansione: Sant'Eugenia-Fontanello, Busseto e

¹⁹ Cederna A., "I vandali in casa", Laterza, Bari 1956, p.277

Ravacciano. Ma le previsioni del PRG risultarono insufficienti allo sviluppo demografico e perciò di conseguenza saltava anche il sistema organizzativo della pianificazione.

La terza questione fu decisiva. Le previsioni demografiche su cui il piano si reggeva (la popolazione sparsa era 12.000 ab., quella concentrata in città 39.916 ab., le previsioni erano arrivare a 50.000 ab. dopo trenta anni), furono completamente scardinate dal fenomeno dell'inurbamento, indotto anche da una profonda crisi delle campagne e della mezzadria. Già alla fine degli anni cinquanta la previsione era messa in crisi, ciò ha portato ad una serie di interventi successivi e di aggiornamenti sostanziali. Quattro fattori sono intervenuti ad alterare i calcoli della domanda di nuove residenze fuori le mura: il primo è il decadimento naturale dei tessuti del centro storico²⁰; il secondo è stato la rapida crescita dell'Università con una conseguente domanda cospicua di alloggi; il terzo è stato l'aumentare della terziarizzazione nel centro che sottrae edifici alla residenza; il quarto è quello dei meccanismi che regolano la produzione di edilizia residenziale pubblica. Agendo congiuntamente questi fattori divennero moltiplicatori della domanda di alloggi, per cui le aree destinate all'espansione venivano rapidamente invase e spesso dilatate oltre i confini prestabiliti.

Il *modello a costellazione di piccoli satelliti* previsto del piano Piccinato si trasformava in un'aggregazione di varie "macchie d'olio", con forte propensione a saldarsi tra loro per costituire una corona continua di sbarramento al centro storico su tutto l'arco settentrionale del territorio. Le conseguenze di questa mutazione sono importanti e preoccupanti: l'alterazione del paesaggio, una più lenta formazione di commisurate infrastrutture di servizio rispetto alla rapida colmatatura di ogni "satellite". Se un errore si deve rilevare nel Piano regolatore del dopoguerra –certo legato al suo tempo- è quello di averlo considerato un "progetto-oggetto" (statico), e cioè un atto tecnico che una volta definito non ha altro destino se non quello di essere messo in atto. Mentre un piano urbanistico è un "progetto-processo" (dinamico) il cui corso è soggetto alle oscillazioni di continue verifiche.²¹

²⁰ Il PRG prevedeva un programma parallelo e contemporaneo, a livello di enunciazione, di risanamento dei quartieri urbani, ma non ci furono né risorse né strumenti per essere attuato.

²¹ Vedi a questo proposito De Carlo "Linee del programma di lavoro per lo studio urbanistico delle aree di san miniato e della lizza"

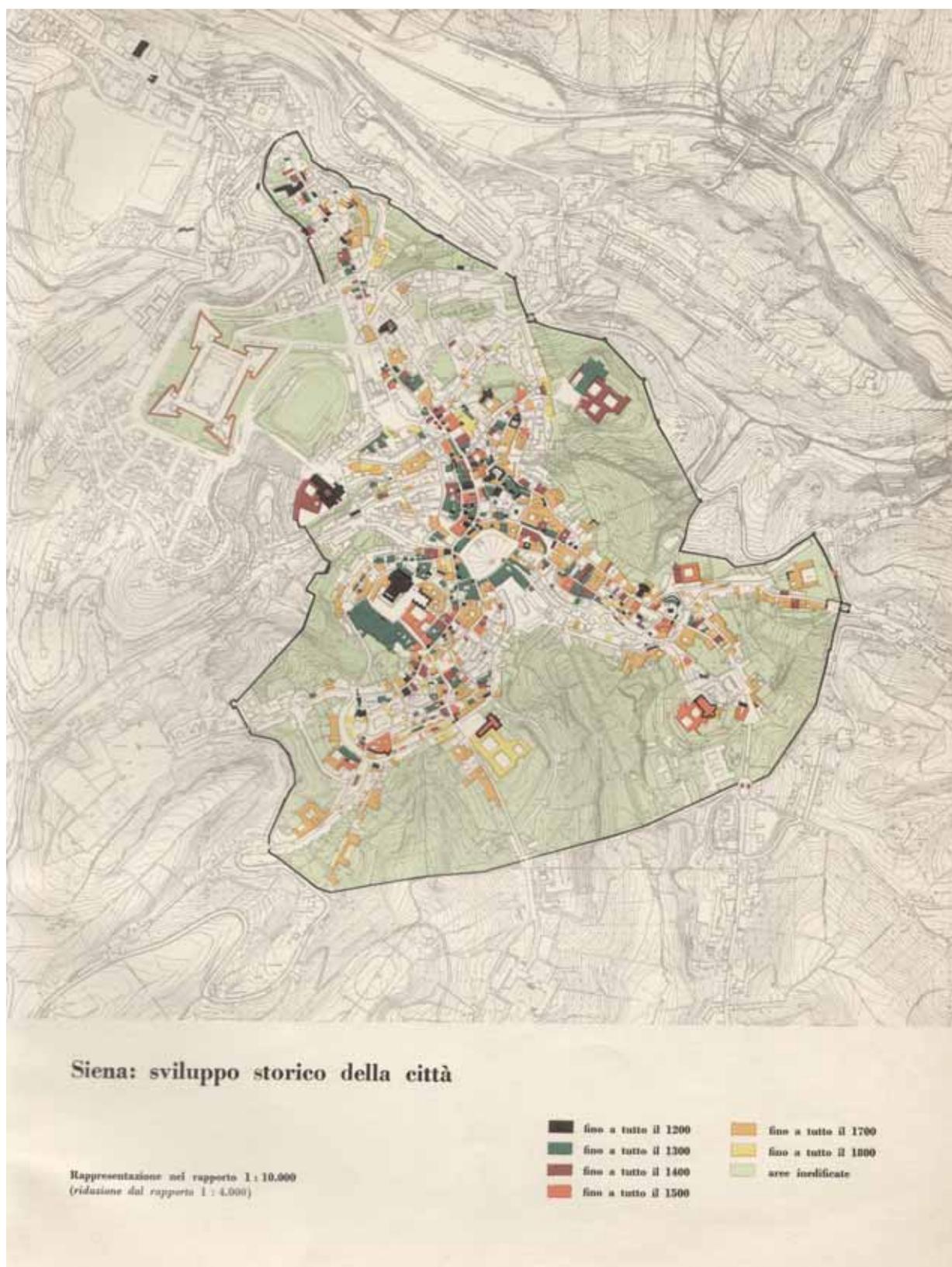


Figura 6.4 - Piano Regolatore Piccinato – Centro storico

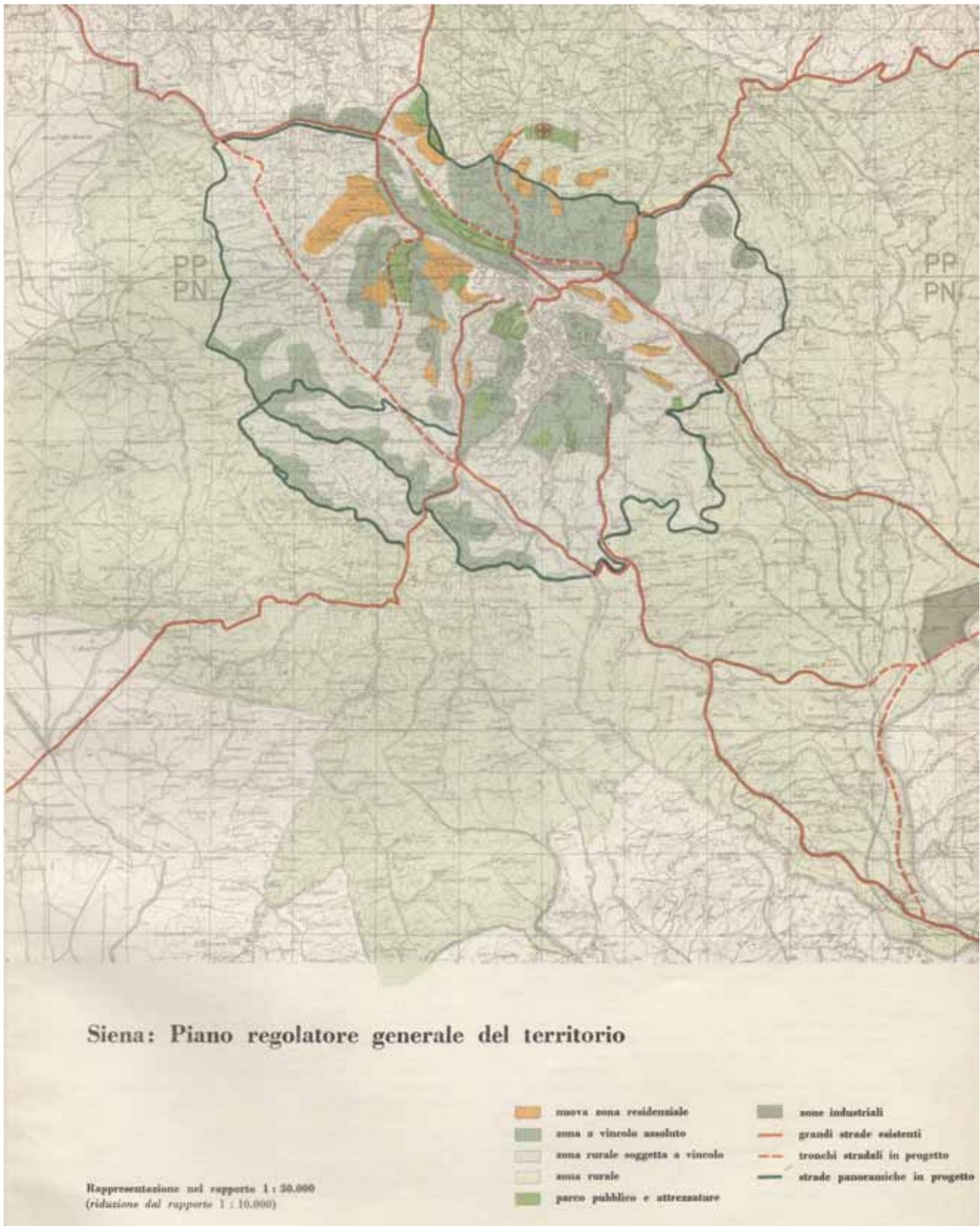


Figura 6.5 - Piano Regolatore Piccinato – Territorio comunale

6.4 La crescita edilizia del Comune di Siena

6.4.1 Gli anni delle varianti

In sede di approvazione Ministeriale molte parti del Piano Piccinato furono stralciate o modificate. Soprattutto quelle proposte di drastica chirurgia o di insidiosa viabilità da costruire nel contesto strettamente

urbano, non del tutto lontane dalle idee proprie del piano del 1933. Iniziava intanto una non facile traduzione in realtà dei principi contenuti nel Piano Regolatore Generale.

Ma prima di ripercorrere i tempi, gli strumenti e i problemi di attuazione del Piano Piccinato, è utile ricordare due leggi che hanno interessato la città di Siena. Nel 1963 viene emanata, sul modello delle leggi speciali per Venezia e Assisi, la legge per la tutela del carattere monumentale ed artistico della città di Siena, poi prorogata con un'altra legge del 1976²². La legge poneva a totale carico dello Stato le opere di consolidamento e restauro degli edifici pubblici di *carattere storico, artistico e monumentale*, compreso il Duomo ed edifici annessi e chiese monumentali; ed a carico dei privati, ma con contributo statale, il consolidamento, restauro e sistemazione degli edifici. La condizione per accedere ai finanziamenti era che il proprietario doveva obbligarsi ad abitare o utilizzare l'edificio per almeno dieci anni, o a locarlo alle condizioni stabilite dalla legge. Veniva invece affidato al Comune, con il contributo statale del 50%, il risanamento di quartieri cittadini, da condursi secondo piani particolareggiati predisposti dal Comune sentita la Soprintendenza ai monumenti. Venivano previste apposite norme per l'alloggio dei cittadini provvisoriamente trasferiti, e veniva data al Comune la facoltà di esproprio in casi determinati. Ma intanto la legge aiutava la presa di coscienza dei valori eccezionali del centro storico, e nello stesso senso andava il tempestivo intervento del Monte dei Paschi per il rinnovamento dell'illuminazione nella parte antica della città. La seconda legge, quella del 1976, contiene importanti innovazioni: essa aggiunge la dizione di *paesistico* all'elencazione dei valori da salvaguardare; fra i soggetti compaiono le contrade con contributi elevati, i mutui vengono subordinati all'esistenza di precise condizioni, e la facoltà di esproprio da parte del comune viene meglio articolata. In base a questa legge il Comune ha predisposto il piano di risanamento del Bruco, approvato come piano particolareggiato nel 1977, la contrada con peggiori condizioni statico-igieniche se si pensa che l'80% degli alloggi mancavano dei servizi e il 50% difettavano di aerazione e illuminazione.²³

Per affrontare i termini nuovi della situazione, che stava esplodendo anche da un punto di vista demografico (1951: 53.566 ab., 1961: 61.290, ab. 1971: 65.504 ab.), si iniziarono a predisporre una serie di varianti che avevano lo scopo di riconsiderare il piano complessivamente, aggiornandolo ma senza stravolgerne i caratteri. La richiesta di autorizzazione per redigere 12 varianti fu avanzata dal Consiglio comunale nel 1962, ma l'adozione di alcune di esse è del luglio del 1972, dieci anni dopo a causa dello scioglimento del consiglio comunale e di una gestione commissariale. L'autore delle varianti fu lo stesso Piccinato, che sostanzialmente incrementò l'espansione abitativa in direzione nord, prevede un notevole polo residenziale a sud, in zona Ruffolo -Taverne, delineò il possibile insediamento di attività produttive ed indicò il rafforzamento di alcuni borghi sparsi nel territorio comunale il criterio con cui far fronte al nuovo senza dar luogo a una disseminazione insensata di insediamenti non motivati in termini di collegamenti e di funzionalità.

Il primo intervento di variante fu quello con cui si precisarono alcune zone di edilizia abitativa economica e popolare coerenti con il P.R.G., ma bisognose di una revisione quantitativa. La variante in questione, approvata nell'aprile del 1962, discendeva direttamente da quanto disposto dalla legge n. 167 del 1962, che aveva provocato quasi ovunque una notevole intensificazione dell'attività edilizia. Un'altra serie di interventi si era resa necessaria per includere nella zona del Petriccio aree di proprietà dell' I.A.C.P., che nel frattempo aveva proseguito la sua attività edificatoria realizzando a partire dal 1958 dieci edifici nella zona del Petriccio e quattro fuori da porta Romana in via di Certosa. Sempre nella zona del Petriccio, altri interventi furono realizzati: regolamentato un diverso allineamento di alcuni edifici (1967), ampliata la zona a nord verso Acquacalda (1967) e nuove aree per le scuole Media ed Elementare (1972). Inoltre, nel 1973 vi fu l'approvazione di otto varianti: Taverne d'Arbia, Isola d'Arbia, Costalpino, Sant'Andrea a Montecchio, Santa Chiara, Costafabbi, zone per aree scolastiche e per impianti sportivi. Queste operazioni si configurarono come una vera e propria revisione organica del P.R.G., non a caso l'autore fu lo stesso architetto che aveva contribuito in maniera determinante alla formulazione originaria dello strumento urbanistico di Siena.

La questione dell'espansione delle contrade oltre le mura è la traduzione del problema tipico di ogni città storica: come far sì che chi abita fuori dal centro antico non si senta un cittadino "declassato" e d'altra parte come mantenere la centralità delle attività vitali *intra moenia*? Un passo avanti nella soluzione di questo problema, ma non la soluzione stessa, è costituito dall'operazione San Miniato-La Lizza, consistente in un piano particolareggiato redatto da un gruppo di progettisti coordinati per la parte urbanistica da G. De Carlo. L'area di San Miniato, a nord-est della città attorno al nuovo ospedale Le Scotte, era stata compresa nel piano con la variante del 1977, come area per l'edilizia economica popolare. L'idea cardine era stata allora quella di fare del nuovo quartiere, realizzato con intervento misto pubblico-privato, un necessario

²² L. 3 gennaio 1963, n. 3 e L. 9 marzo 1976, n. 75

²³ Vedi a questo proposito Bortolotti L. "Le città nella storia d'Italia: Siena", Laterza, Bari 1988

completamento della città, anziché il solito quartiere residenziale come Petriccio, Acquacalda e Torre Fiorentina, collocandovi oltre ai 4.500 abitanti, alcune attrezzature di grande rilievo per la città, come le residenze universitarie, una sede del Monte dei Paschi e una sede per la ricerca biomedica accanto al nuovo ospedale. Per usare le parole di De Carlo “si può creare nelle zone di espansione un ambiente moderno stimolante che esprima il meglio dei valori contemporanei e così stabilisca quel flusso di comunicazione a doppio senso che è necessario a rinsaldare la comunicazione con la città matrice”. Il progetto di De Carlo, i cui elementi erano La Lizza come cerniera con il centro storico, l'espansione di San Miniato come un'intrecciata e molteplice compresenza di funzioni e la relativa distanza Lizza-San Miniato come il connettivo da attrezzare per rispondere al suo ruolo di legante, non ha mantenuto le sue aspettative in quanto non fu tradotto integralmente in costruito perdendo così la sua natura originaria di polo urbano polifunzionale.

Un'altra serie di varianti ha riguardato la razionalizzazione e il completamento degli insediamenti produttivi, l'ampliamento di strutture alberghiere, l'ammodernamento delle Ferrovie dello Stato e l'ampliamento di alcuni impianti sportivi. Ricordando qualche esempio, per le zone produttive gli interventi hanno investito le zone di Isola d'Arbia, Coroncina - Cerchiaia, Massetana - Romana, i Due Ponti, Renaccio, Viale Sardegna e Viale Toselli; per le strutture alberghiere la zona del Park Hotel e quella dell'Hotel Garden; per il verde pubblico il Convitto Tolomei, la zona del Petriccio e l'ampliamento dell'ippodromo di Pian delle Fornaci. Infine non possono non essere citate due importanti decisioni di protezione e salvaguardia: lo stralcio delle previsioni di P.R.G. della zona di espansione edilizia di Marciano e la modifica dell'art. 6 delle NTA del Piano con cui si provvede a ridurre l'indice di fabbricabilità delle zone agricole.

L'ultima variante di grande rilievo elaborata da Ludovico Quaroni consiste in interventi di ristrutturazione urbanistica per volumi già adibiti a fini industriali nella zona di Stufa Secca -Pian d'Ovile, collocandovi la nuova sede della Banca d'Italia; si tratta di una scelta che può equipararsi ad un vero e proprio piano particolareggiato, teso a conferire una nuova e razionale funzionalità a volumi degradati e non più utilizzabili. Altre proposte di Quaroni, riguardarono il riuso, con opportuni adattamenti, delle strutture urbane che si estendono dalla Fortezza alla Lizza, a piazza Matteotti, allo stadio, alla valle di Fontebranda e fino al grande edificio che per quasi un millennio ha ospitato una delle massime istituzioni cittadine, l'ospedale di S.Maria della Scala. Queste proposte non risolsero il problema della Fortezza, ma la città una “ghiotta” occasione l'aveva già persa nel 1966, quando il rovesciamento del governo locale fece abortire il progetto di Alvar Aalto, già a buon punto, per una “acropoli laica” o centro culturale della Fortezza medicea²⁴. Sempre la zona Matteotti-La Lizza fu oggetto di un concorso internazionale promosso nel marzo del 1988 e conclusosi nel 1990, con il progetto vincitore del gruppo J.Martorell, O.Bohigas e D.Mackay. Ma anche questo non andò avanti e la questione fu ripresa successivamente dal Piano regolatore di Bernardo Secchi.

Nei primi anni ottanta i lavori in corso, che preparavano la strada al P.R.G. vigente di cui si parlerà dopo, si articolano in studi e interventi di varia natura. In primo luogo fu elaborato nel 1982, da un gruppo di tecnici coordinato da Paolo Sica, uno studio per una variante per il territorio a sud del comune per ridefinire previsioni abitative, dar luogo a interventi di riqualificazione ambientale, rivedere ipotesi di viabilità o di aree attrezzate per insediamenti produttivi, stabilire una normativa per la zona propriamente agricola per meglio regolamentare l'edilizia rurale. Per il centro storico si effettuò un'analisi completa dello stato del patrimonio edilizio per valutare le condizioni effettive di degrado, individuare a scala minuta le zone di recupero, stimare realisticamente le risorse necessarie e l'opportunità di interventi di recupero nella prospettiva di un impiego più corretto e socialmente efficace dell'insieme delle abitazioni.

Nel 1986 l'amministrazione comunale decide di affidare ad una équipe coordinata da Bernardo Secchi il compito di predisporre il nuovo Piano regolatore per Siena. Evidente era la complessità dell'operazione, trattandosi di delineare l'assetto futuro di una città come Siena, confrontandosi oltretutto con un precedente Piano così illustre come quello redatto negli anni cinquanta da Luigi Piccinato.

LOCALITA'	ANNO	CONTENUTI
Petriccio, San Miniato, Marciano Ruffolo	1962	Legge 167/62: acquisizioni terreni e disposizioni per il Piano di Zona 167
Petriccio	1967	Inclusione di aree di proprietà I.A.C.P.; Allineamento edifici al Piano 167; Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
Acquacalda	1967	Ampliamento del comparto Petriccio-Torre Fiorentina

²⁴ Vedi a questo proposito Quaroni L. “Possibilità di sistemazione urbanistica dell'area comprendente piazza Matteotti, piazza Gramsci, la Lizza, il Rastrello, la Fortezza. Relazione di Ludovico Quaroni con la collaborazione di Maria Neri”, Ufficio Stampa del Comune di Siena, Quaderni della Balzana n.2, Siena, 1982

Taverne d'Arbia	1973	Residenziale
Isola d'Arbia	1973	Residenziale, verde pubblico, impianti sportivi e attrezzature commerciali
Costalpino	1973	Residenziale
Costafabbi	1973	Residenziale
Sant'Andrea a Montecchio	1973	Residenziale
Santa Chiara	1973	Ampliamento attrezzature scolastiche
San Miniato	1975-1977	Residenziale (P.P. e area PEEP); Residenza universitaria; Sede Monte dei Paschi; Ampliamento ospedale, sede di ricerca biomedica;
Isola d'Arbia	1977	Zona industriale
Due Ponti	1977	Azienda TRAIN
Coroncina - Cerchiaia	1979	Attività produttive
Massetana Romana	1979	Attività produttive
Due Ponti	1979	Attività produttive
Renaccio	1979	Attività produttive
Strada vicinale alla Tressa	1979	Attività produttive
SS2 Cassia	1979	Attività produttive
Viale Sardegna	1979	Attività produttive
Ponte al Bolgione	1979	Attività produttive
Convitto Tolomei	1979	Aree pubbliche di interesse collettivo
Petriccio	1979	Aree pubbliche di interesse collettivo
Cimitero della misericordia	1979	Aree pubbliche di interesse collettivo (ampliamento)
Viale Toselli	1981	Attività produttive
Renaccio	1981	Zona artigianale (rottamazione)
Cappuccini (Hotel Garden)	1981	Strutture alberghiere
Via della Stufa Secca -Pian d'Ovile	1981	Ristrutturazione urbanistica (P.P. per la nuova sede della Banca d'Italia)
Taverne d'Arbia	1982	PEEP
Valli	1983	Aree pubbliche di interesse collettivo
Coroncina	1983	Attrezzature sportive e ricreative
Cappuccini	1983	Attrezzature sportive e ricreative
Cerchiaia	1985	Attrezzature collettive
Colonna San Marco	1983	Parcheeggi e aree verdi
Ponte a Tressa	1987	Impianto di depurazione biologica

Tabella 6.1 - Principali Varianti del Piano Regolatore Piccinato

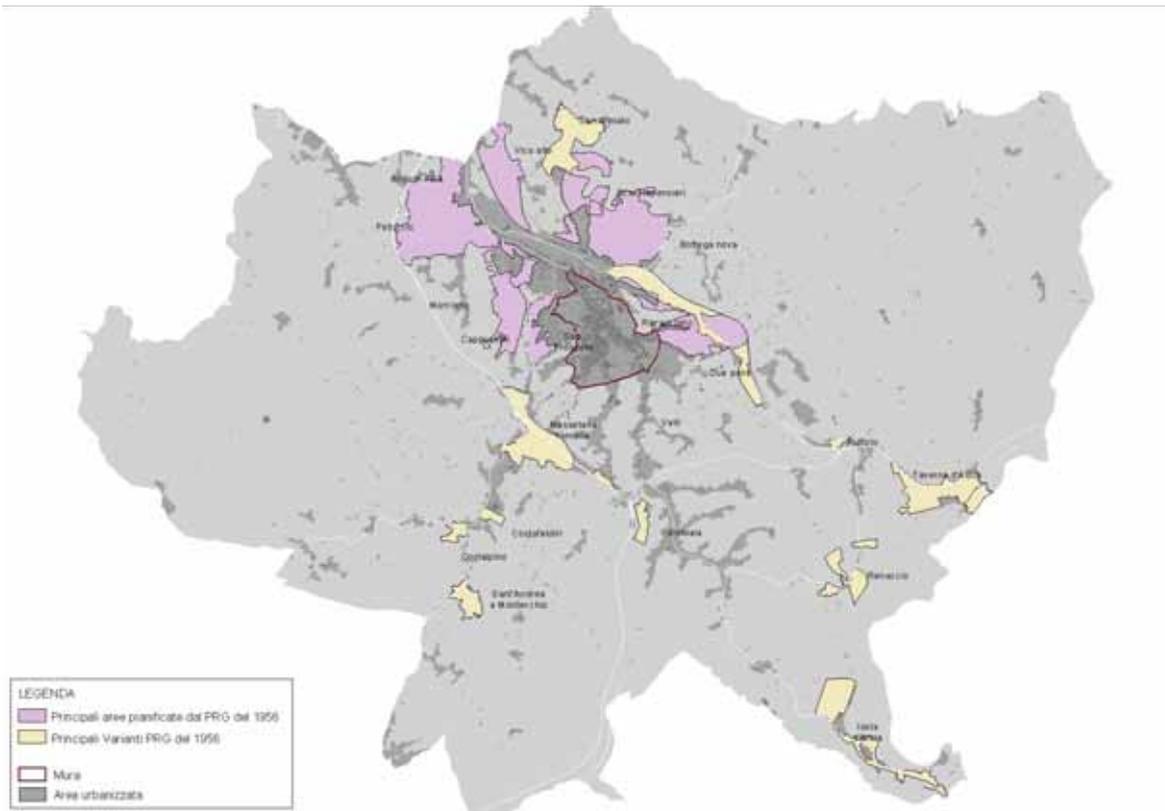


Figura 6.6 - Le direttrici di crescita degli Strumenti Urbanistici: PRG del 1956

6.4.2 Edilizia Popolare dal dopoguerra agli anni ottanta

Con il dopoguerra l'attività edilizia si lega ad una più matura coscienza urbanistica espressa dai piani regolatori e dalla legge urbanistica del 1942. L'edilizia economica e popolare si sviluppa così in forme e modi, almeno teoricamente, maggiormente legati alla trasformazione complessiva della città, che ha quindi determinato un maggior grado di separazione tra questa forma e quella di iniziativa privata. La domanda di edilizia popolare facendosi pressante comportò la decisione da parte degli urbanisti estensori del PRG di individuare con priorità assoluta la necessità di lottizzare i terreni del Petriccio per soddisfare tale domanda. Gli urbanisti prescissero all'Amministrazione Comunale la stesura dei piani particolareggiati per i quartieri popolari del Petriccio, appunto, e di Marciano, successivamente stralciati. L'attività edificatoria dell'Istituto popolare riprese nel 1958 quando nell'arco di quattro anni vengono costruiti dall'ATER dieci edifici nella zona del Petriccio oltre ai quattro sorti sempre per azione dello stesso ente fuori da Porta Romana in via di Certosa. Il periodo successivo, confermando le scelte urbanistiche di Piccinato, accentua il carattere popolare del Petriccio localizzandovi la maggior parte degli interventi dell'ATER; le tipologie edilizie dei vari interventi sono molto simili tra di loro, si tratta in tutti i casi di edifici a blocco in muratura, da quattro a due piani. Nel 1967 viene realizzato un altro importante intervento di edilizia sovvenzionata, secondo le previsioni del piano Piccinato, nella zona nord della città nel quartiere dell'Acquacalda. Qui l'intervento predilige la tipologia a torre diversificando le altezze tra sei ed otto piani, pur con la presenza anche di edifici a blocco. L'integrazione con il contesto è affidata in questo caso all'uso del mattone a faccia vista che ricopre quasi interamente la totalità degli edifici con struttura in cemento armato. La densità abitativa abbastanza alta configura questi quartieri a nord autosufficienti, dotati quindi di un'ampia gamma di servizi collettivi come scuole, mercati rionali, spazi ricreativi ed impianti sportivi, garantendo inoltre anche un discreto collegamento con il centro attraverso il trasporto pubblico. L'edificato di via di Certosa non presenta invece un'adeguata presenza di servizi ed una loro integrazione con le residenze, l'immagine offerta è quella della tipica borgata prossima alla campagna priva anche dei servizi di primaria importanza. Altri interventi edilizi di natura popolare furono il completamento del quartiere di Ravacciano, sorto in epoca fascista, e il quartiere di San Miniato, del cui iter abbiamo già largamente parlato. Qui la conformazione planivolumetrica prende con forza possesso del luogo, in quanto dispone lungo le linee di massima pendenza della collina i lunghi corpi gradinati degli edifici, che risultano in tal modo di modesta altezza raggiungendo al massimo i quattro piani fuori terra, mentre altri edifici a torre e a blocco completano la gamma tipologica delle residenze. I servizi realizzati sono quelli strettamente necessari alla funzione residenziale, ed anche l'ultimo piano regolatore di Secchi non modifica la funzione residenziale del quartiere San Miniato.

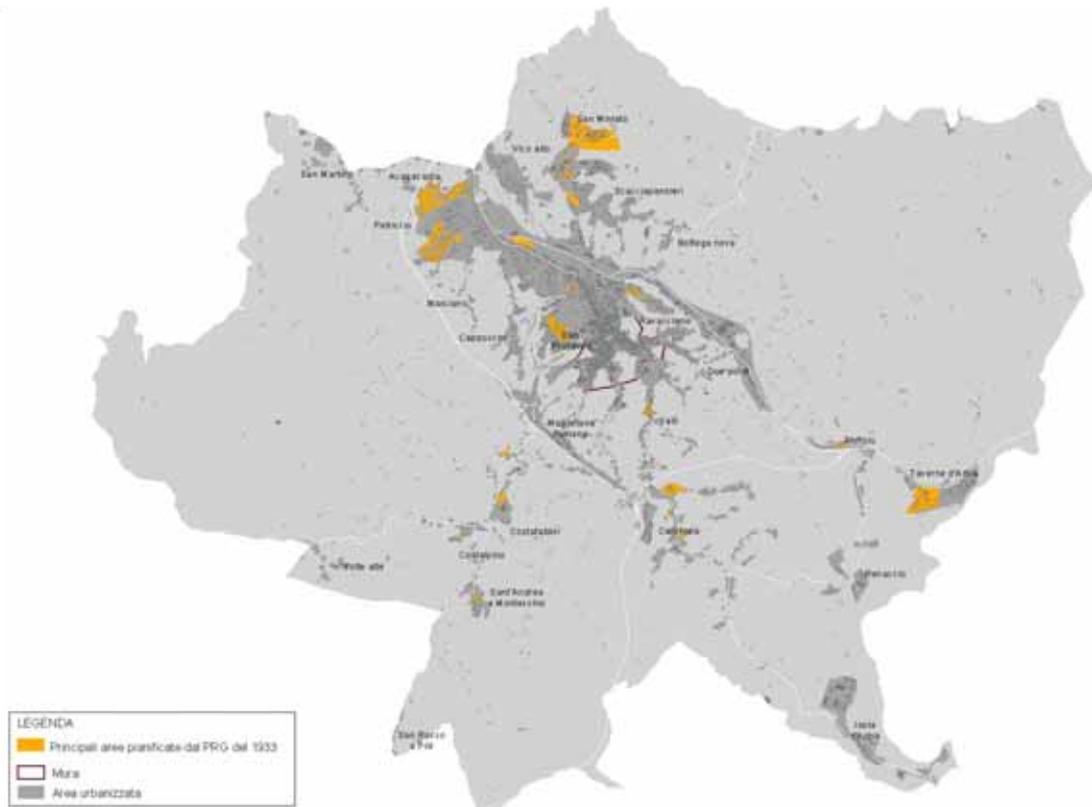


Figura 6.7 - L'edilizia popolare ed economica nel territorio senese

6.5 Le politiche di completamento dell'ultimo ventennio

Con il primo Piano Regolatore Generale del dopoguerra, elaborato dagli Architetti Piccinato, Bottoni e Luchini a partire dal 1955 ed entrato in vigore nel 1959, venivano operate alcune scelte importanti per lo sviluppo futuro della città: l'individuazione di una direzione di sviluppo prevalente verso nord; la contenuta dimensione delle poche espansioni previste; la definizione di una crescita per aree distinte e ben caratterizzate; la riaffermazione della necessità della tutela e della valorizzazione del secolare equilibrio tra valli verdi e tessuto urbano storico.

A seguito della ingente crescita demografica, la principale espansione della città avviene negli anni Settanta, nell'ambito della strategia di attuazione dell'Edilizia Economica Popolare, che implica la formazione di nuovi quartieri, dapprima nelle aree previste dal piano Piccinato a Nord della città, nei quartieri dell'Acqua Calda e del Petriccio, poi lungo i filamenti nelle immediate vicinanze della città, a Ruffolo, Costalpino e Costafabbi, S. Miniato, e infine attraverso il rafforzamento di centri abitati sparsi come Taverne d'Arbia, Isola d'Arbia e S. Andrea a Montecchio.

Se i tre decenni successivi al dopoguerra sono caratterizzati da politiche prettamente improntate all' "espansione", negli anni Ottanta tale tendenza viene meno sia nel dibattito urbanistico italiano, sia nella situazione contingente, caratterizzata da una progressiva diminuzione della popolazione insediata.

Il piano successivo si trova dunque a rispondere ad esigenze completamente differenti rispetto al passato, che implicano l'elaborazione di una complessa strategia tendente a coniugare gli obiettivi peculiari di un Prg di terza generazione (miglioramento della accessibilità, riconversione funzionale, tutela del paesaggio e dell'ambiente) con una marcata attenzione agli aspetti di conservazione e ricucitura del tessuto consolidato.

Predisposto da Bernardo Secchi a partire dal 1985 e approvato nella sua forma compiuta solo nel 1996, il piano tuttora vigente pone l'accento su due ordini di problematiche, attinenti da un lato alle possibilità di trasformazione e alle necessità di conservazione, dall'altro all'esigenza di evitare o correggere quanto più possibile ogni discontinuità o contrasto, anche solo percettivo, tra i diversi ambiti centrali, periferici, extraurbani.

6.5.1 Il piano Secchi e la “Renovatio urbis”: contenuti, principi, strumenti

Il piano regolatore vigente ha avuto una lunga gestazione: i primi documenti relativi alla predisposizione del piano risalgono infatti al 1984²⁵ e riguardano per lo più l'impostazione del metodo; solo nel 1987 vengono espressi i principali temi e indirizzi del piano²⁶, a seguito di una fase di “ascolto” che ha coinvolto la città e le sue realtà associative, commerciali etc. in convegni, seminari e occasioni formali di incontro e discussione. Il progetto di piano, presentato in forma definitiva nel 1990²⁷, assume come concetto cardine quello della “renovatio urbis”, inteso come «una ipotesi fortemente segnata dalla tensione fra conservazione e trasformazione e perciò disposta a sperimentare la dimensione progettuale della trasformazione»²⁸.

Il tema della conservazione diventa dunque preponderante in questo piano e si pone in antitesi a tutte le vicende di pianificazione della città precedenti. Si tratta infatti di una visione olistica e allargata della conservazione, che non riguarda solo il centro storico ma tutto il territorio comunale: «conservare Siena, monumento integrale, implica un progetto integrale. Non è operazione che possa essere separata dalla soluzione del problema dei parcheggi, dell'Università, della casa, della distribuzione della popolazione e delle attività entro lo spazio urbano e rurale»²⁹. Di conseguenza, l'obiettivo principale del piano diventa essenzialmente il completamento e l'integrazione del tessuto insediativo esistente, piuttosto che una sua più o meno diffusa estensione sul territorio, attraverso:

- una serie di azioni atte a calmierare l'altissimo prezzo delle abitazioni;
- l'aumento della residenzialità del centro storico;
- la dislocazioni di funzioni di eccellenza come l'Università e la Banca Monte dei Paschi;
- il miglioramento della mobilità complessiva e dell'accessibilità al centro, attraverso parcheggi che favoriscano l'approdo turistico;
- la verifica e il completamento delle infrastrutture e delle previsioni già impostate nel piano del 1959 (Piano Piccinato) e nelle successive varianti;
- la conservazione e tutela degli aspetti paesaggistici e storico-ambientali.

In tale prospettiva, il piano presenta una dettagliatissima articolazione normativa, con un livello di progettazione urbanistica spesso confluyente in precisazioni proprie dello strumento attuativo. Da un lato, infatti, la conservazione della città e del territorio esistenti, formalmente e funzionalmente consolidate, viene perseguita attraverso una minuziosa distinzione in zone (in relazione alle funzioni prevalenti), aree e sottozone (in base ai caratteri fisici, morfologici e tipologici), dove il completamento è regolato da appositi abachi che ne statuiscono gli aspetti morfologici e planivolumetrici³⁰. Dall'altro lato, le parti in trasformazione sono trattate attraverso due strumenti concettualmente nuovi, atti ad affrontare il problema del rapporto tra le parti e il tutto: gli Schemi Direttori ed i Progetti Norma.

Gli *Schemi Direttori* rappresentano gli obiettivi generali perseguiti dal Piano, tematizzati lungo assi portanti. A partire dal rilievo e dall'interpretazione dei caratteri dello spazio urbano senese, della sua forma e delle possibilità di trasformazione, ciascuno di essi esprime un obiettivo – cardine del Prg: l'attraversamento est-ovest, la strada “fiume” (nord-sud), i luoghi centrali, gli spazi dentro e fuori le mura, la tangenziale, il parco fluviale. L'insieme degli schemi direttori determina la griglia di contenuti programmatici, in sostanza la strategia del Piano in merito all'uso della città.

Essi trovano attuazione attraverso i *Progetti norma*, elementi di specificazione ed insieme di armonizzazione delle diverse proposte insediative ed infrastrutturali attraverso cui possono compiersi gli obiettivi del piano. Lungo gli schemi direttori si concentrano ed organizzano, con modalità differenti, le azioni più importanti che il piano propone. «L'intento degli “schemi direttori” è quello di non lasciare isolati i diversi interventi, i progetti ed i tempi attraverso i quali si realizzeranno, quanto di inserirli entro un progetto spaziale, figurativo e temporale più complessivo»³¹: ai progetti sono assegnati ruoli, funzioni e caratteri innovativi, ma essi trovano una visione d'insieme dentro la “struttura del piano”, definita dagli schemi direttori, cui è affidato il ruolo di riferimento spaziale, funzionale e temporale tra episodi progettuali e principi di governo territoriale. A questo

²⁵ Nota metodologica per l'elaborazione del nuovo piano regolatore (1984) e Programma di attività per lo studio e la progettazione del piano (1985)

²⁶ Temi, indirizzi e programmi per il nuovo piano di Siena (1987)

²⁷ Uno schema di piano per Siena (1988); Piano regolatore generale 1990. Un nuovo piano per Siena (febbraio 1990).

²⁸ Gabellini P., “Il progetto di piano”, in *Urbanistica* n. 99, 1990, p. 36.

²⁹ Piano regolatore generale 1990. Un nuovo piano per Siena, feb. 1990, p. 41.

³⁰ «Gli interventi nelle zone formalmente e funzionalmente consolidate sono disciplinati da norme specifiche per ciascuna zona, area o sottozona: esse definiscono la sua regola di completamento o modificazione. Gli interventi si applicano ad oggetti edilizi, a manufatti, a spazi tipologicamente classificabili. Specifici “abachi” e “guide” facilitano il riconoscimento tipologico o determinano le condizioni entro le quali ciò risulti impossibile od inopportuno» (Piano regolatore generale 1990. Un nuovo piano per Siena, feb. 1990, p. 54).

³¹ Di Biagi P., “Antologia”, in *Urbanistica* n. 99, 1990, p. 65.

scopo, i progetti sono perimetrati e normati proprio nei *Progetti Norma*, strumenti raccolti in una sezione apposita delle norme di attuazione, che costituiscono l' «eccezione delle parti in trasformazione»³². Proprio perché si tratta delle parti e dei progetti più importanti nella città, sui quali è necessario un controllo specifico, essi sono disciplinati attraverso uno schema tipizzato, scritto e disegnato, contenuto all'interno delle NTA³³.

I Progetti Norma, tra loro logicamente e funzionalmente connessi nei vari Schemi direttori, rappresentano dunque i veri e propri ambiti in cui si è esplicitato il progetto di piano. Lungo il sistema dell'*attraversamento* si concentrano alcuni degli interventi più importanti previsti dal piano. Si tratta infatti di un percorso che attraversa il territorio senese in direzione nord-est/sud-ovest, unendo alcune importanti funzioni urbane di livello avanzato: il galoppatoio, la riqualificazione degli ex macelli a Fontebranda, dell'area ex Sita-Comas e della stazione ferroviaria, con sistemi di approdo alla città attraverso parcheggi interrati e risalite meccanizzate, il parco scientifico e tecnologico.

Il sistema de *il fiume* è costituito dalla previsione del nuovo tracciato della Cassia a est della città, connettendo Isola con Ruffolo e l'area di Viale Toselli-Due Ponti con Via Fiorentina. Tale tracciato è attrezzato ai lati con aree di sosta, parcheggi e nuove localizzazioni di attività produttive, economiche e di funzioni rare di livello urbano, insieme a grandi parchi attrezzati (Tre Valli, Gas Int, Vico Alto). A questo sistema fa da contrappunto quello della *tangenziale*, che prevede la riqualificazione delle aree attraversate dalla superstrada nella parte sud-ovest della città, attraverso apposite fasce di rispetto e la previsione di parchi attrezzati lungo il percorso, che «lo trasformano in una avventura visiva nel paesaggio senese»³⁴.

I sistemi *fuori e dentro le mura* e dei *luoghi centrali* comprendono tutti i progetti di rifunionalizzazione di grandi contenitori o edifici speciali all'interno della città: il piano raccoglie infatti alcune istanze già emerse negli anni Ottanta, come quella di fare di Piazza Matteotti e della Lizza il secondo centro della città e di elevare il Santa Maria della Scala a polo museale di importanza nazionale, di portare all'interno della Caserma Bandini un auditorium e un sistema di residenze universitarie e servizi terziari, di riqualificare l'ex ospedale psichiatrico inserendovi strutture universitarie e di terziario avanzato. Inoltre, mentre nello schema direttore dei luoghi centrali si prevedono anche interventi di edilizia residenziale in Via Piccolomini, al Petriccio o a Cerchiaia/Coroncina, il sistema delle mura comprende tutti i progetti di margine, che riconnettono la città con le sue valli, a partire dal parco attorno allo stadio (margine Rastrello), dei nuovi edifici universitari a Porta Tufi, per arrivare alla riqualificazione della Caserma S. Spirito e alla trasformazione in residenza degli edifici della Caserma di Pubblica Sicurezza e della Provincia in Via delle Sperandie.

Infine, il *Parco Fluviale* connette i progetti di riqualificazione delle sponde del fiume Arbia e del torrente Bozzone, attraverso una serie di parchi attrezzati, spazi verdi e percorsi pedonali che dovrebbero configurare un sistema territoriale intercomunale.

Sia nell'ambito delle parti in trasformazione che in quelle interessate dal completamento³⁵, il piano regolatore del 1990 prevede uno stock abitativo complessivo di circa 2.400-2.800 alloggi, quantità che viene supposta in grado di regolare l'offerta abitativa e di calmierare il mercato. Il piano prevede inoltre 77.000 mq. di superficie coperta da destinare ad attività industriali e artigianali e circa 90.000 mq. di superficie lorda di pavimento per le attività commerciali e di servizio. Un parametro interessante è rappresentato dalle previsioni a servizi: rispetto al D.M. 1444/68, le quantità di dotazioni per persona risultano ampiamente superiori (circa 200 mq./ab.), grazie alla previsione dei numerosi parchi attrezzati nei Progetti Norma e di quattro parchi di carattere Territoriale (Lecceto, Belcaro, Braccio, Oasi faunistica del Bolgione).

6.5.2 L'attuazione del piano e le sue varianti

Per definire compiutamente quello che è stato il percorso attuativo del Piano Secchi, tutt'ora vigente, non si può prescindere da due considerazioni relative ai tempi della pianificazione. Da un lato, infatti, occorre ricordare che l'iter di approvazione del piano Secchi si conclude nel 1996, dieci anni dopo la sua concezione, in un clima di forte mutamento che lo rende inadeguato al mutato contesto istituzionale. Dall'altro lato, proprio in quegli anni viene promulgata la nuova legge regionale per il governo del territorio n. 5/95, che introduce sostanziali novità nell'impostazione dello strumento di pianificazione secondo due dimensioni: un livello di piano strutturale, che individua gli obiettivi e gli indirizzi di governo del territorio "invarianti", e un

³² Piano regolatore generale 1990, cit., p. 98.

³³ La normativa segue questa suddivisione concettuale, riportando:
- gli articoli relativi alle parti consolidate

- quelli che si riferiscono alle parti in trasformazione (zone, sottozone, aree) con i relativi abachi
- una sezione apposita dedicata agli schemi direttori e ai progetti norma.

³⁴ Gabellini P. (1990), "Il progetto di piano", cit., p. 37.

³⁵ Sottozone e completamenti costituiscono circa il 43% dell'offerta residenziale del piano Secchi.

livello operativo, rappresentato dal Regolamento Urbanistico, nel quale tali principi diventano attuativi. Inoltre, la legge favorisce meccanismi di concertazione interistituzionale e tra le istituzioni e i privati. Oggi, a distanza di dieci anni, occorre considerare lo stato di attuazione del piano anche alla luce delle novità introdotte dalla nuova legge e dei mutamenti del dibattito urbanistico, nonché dei piani di settore e dei nuovi strumenti emersi a cavallo tra i due secoli.

In particolare, il nuovo PRG è stato affiancato da una cospicua produzione di piani e regolamenti a carattere urbanistico, a partire dal *Piano Integrato della Mobilità*, fra i primi in Toscana, contenete il Piano della Sosta, il Piano della Circolazione, il Piano del Trasporto Pubblico e il Piano dei Carburanti, coordinato dallo stesso Professor Secchi, che specificava e integrava il Piano Regolatore, tant'è che è stato approvato assieme ad esso nel 1996 e ha subito una revisione nel 2000.

Il *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare*, benché redatto successivamente dagli Uffici Comunali, si inserisce a pieno nella logica del PRG e come esso privilegia criteri di completamento anziché di nuova espansione.

Inoltre, prima della Lr. 5/95, la Legge della Regione Toscana n° 39 del 1994 obbligava i Comuni a dotarsi di un *Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni*: approvato nel 2001, è divenuto anch'esso strumento integrativo del PRG.

Questi piani di settore³⁶ hanno dato un contributo decisivo all'attuazione degli obiettivi di aumento della residenzialità nel centro storico. Se già nel 1967 si era attuata una prima parziale pedonalizzazione del centro storico, con il successivo piano della mobilità la zona a traffico limitato del centro storico è estesa alla sua totalità, insieme ad una politica tariffaria che ne permette l'utilizzo a rotazione e al potenziamento del trasporto pubblico locale. Il Piano delle funzioni, applicato al centro entro le mura, si è posto come obiettivo principale, oltre al riequilibrio delle diverse destinazioni proprie di un ambito urbano centrale, una decisa conferma del ruolo residenziale del centro storico. Tale obiettivo è stato perseguito essenzialmente attraverso due meccanismi: da un lato, si è reso pressoché sempre ammissibile il mutamento della destinazione urbanistica in residenza, dimezzando gli oneri di urbanizzazione previsti per tale mutamento; dall'altro lato, sono stati attivati strumenti (come le norme tecniche attuative e il regolamento edilizio) atti a controllare il mantenimento di una adeguata qualità dell'abitare, insieme ad un ulteriore e definitivo allontanamento dal centro di funzioni non più compatibili con la residenza.

Tra questi strumenti, inoltre, assume forte rilievo il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, in quanto a Siena gli interventi residenziali pubblici sono stati storicamente determinanti per la formazione della città al di fuori delle mura (cfr. parr. 2 e 3). Il Peep redatto nel 1992, quindi successivamente alla presentazione del progetto di Piano, persegue gli obiettivi già posti nell'ambito del PRG, in particolare in riferimento alla creazione di un'offerta alternativa, tendente ad abbassare gli alti costi delle abitazioni, e all'individuazione delle zone residenziali tra quelle meglio integrate nel tessuto urbano, soprattutto come ricuciture di tessuti esistenti. Rispetto al dimensionamento complessivo decennale del fabbisogno (circa 2500 nuovi alloggi), le aree di ERP rappresentano una parte cospicua dello stock, quasi il 70 % (1580 nuovi alloggi). Il Piano diviene attuativo del PRG, in quanto tutte le zone Peep sono già in esso previste, per lo più nei Progetti Norma: è il caso delle aree di Via Boninsegna, Via Federighi, Via Orlandi, Via Napoli, Viale Sclavo, Via Fiorentina (quest'ultima inserita in un secondo momento come Progetto norma 2.8). Il Piano prevede inoltre completamenti residenziali in quelle frazioni nate come filamenti lungo le principali infrastrutture: basti pensare al Peep di Pian delle Fornaci, Costalpino, Coroncina, Taverne d'Arbia. Tutte le aree nominate sono ormai completate o in via di completamento ed hanno determinato un incremento di circa 300 appartamenti. Il piano ha rappresentato la base, inoltre, per ottenere i finanziamenti regionali del programma "20.000 abitazioni in affitto", che comporterà la realizzazione di ulteriori 300 appartamenti, per lo più a completamento di aree Peep già avviate come in Viale Sclavo, a Costafabbi, a Pian delle Fornaci, a Costalpino, al Petriccio.

Sempre nell'ottica del completamento, 10 anni di attività di piano hanno visto la rifunzionalizzazione di importanti contenitori, come l'ex ospedale di Santa Maria della Scala che, ormai a pieno regime, è il più ampio e importante spazio espositivo della città, l'ex ospedale psichiatrico, dove si sono già insediate alcune strutture universitarie, l'ex Socini, che oggi ospita un complesso residenziale, gli ex macelli di Fontebranda. Inoltre, sono stati realizzati edifici destinati a ospitare importanti servizi avanzati, come la nuova sede della

³⁶ Oltre a quelli citati, occorre ricordare altri piani di settore come il *Piano del Colore*, che è stato di impulso al rinnovamento e all'abbellimento del centro storico, il *Piano dei Chioschi su suolo pubblico*, il *Piano Generale degli Impianti Pubblicitari* e il *Piano di razionalizzazione delle emissioni elettromagnetiche*.

Banca d'Italia a Pian d'Ovile, quella della Facoltà di Giurisprudenza e Scienze Politiche in via Mattioli, dentro Porta Tufi, e le sedi della Banca MPS in Viale Mazzini e a San Miniato.

La gestione ordinaria del piano ha visto l'approvazione, in 10 anni, di circa un centinaio di varianti: un numero abbastanza sostenuto, sul quale pare opportuno fare alcune considerazioni. Nell'ambito del governo territoriale, infatti, le riflessioni in merito agli effetti dell'applicazione di un determinato strumento (sia esso un piano regolatore, un programma complesso o una politica urbana) sono generalmente improntate a rilevare la sua efficacia, cioè la capacità di realizzare gli obiettivi attesi, e la sua efficienza, ovvero la sua capacità di utilizzare le risorse in campo con gli strumenti adeguati. In genere tale approccio considera gli esiti della pianificazione sia in relazione al processo di formazione del piano, in termini di metodi, tecniche, strumenti, modalità di decisione, sia in relazione alla sua implementazione. Tuttavia, alcuni autori lamentano la mancanza di considerazioni in merito ai prodotti del piano e ai suoi riflessi sulle trasformazioni territoriali³⁷. La documentazione prodotta in merito al processo di concezione del piano vigente è stata sicuramente vasta, così come il piano Secchi ha avuto ampio riscontro nel dibattito nazionale³⁸. Qui interessa, piuttosto, considerare il processo di implementazione del piano, di valutazione degli effetti in termini di assetti territoriali, di definizione degli usi del suolo, di forme di gestione delle trasformazioni.

Per districarsi tra il numero consistente di varianti avvenute nel corso di un decennio di gestione del piano, occorre dunque verificarne l'oggetto per comprenderne la natura e la portata rispetto agli obiettivi del piano.

L'indagine dei contenuti delle varianti³⁹ permette infatti di ragionare in merito all'efficacia del piano rispetto agli obiettivi che si poneva: considerata l'entità, sembra possibile affermare che si tratta per la maggior parte di cambiamenti in linea con i principi generali del PRG⁴⁰, non volendo con questo significare che siano tutte, sempre e comunque migliorative rispetto al Piano originario.

Alcune tipologie di varianti presentano una certa consistenza dal punto di vista sostanziale: seppur non prevalenti, infatti, evidenziano problemi che si sono manifestati durante il decennio di gestione del piano, e cui proprio le varianti hanno tentato di rispondere.

Una prima considerazione riguarda le previsioni di piano riguardanti la riqualificazione del tessuto urbano attraverso il riutilizzo di grandi contenitori artigianali inseriti nel tessuto del centro urbano, come l'ex Biliardi Mari e l'ex Socini, l'ex Consorzio Agrario, o nel territorio extraurbano, come l'ex Alsaba. Laddove il piano prevedeva destinazioni a terziario, commerciale, artigianale, le varianti hanno permesso anche la realizzazione di parti residenziali, maggiormente rispondente sia alla domanda di mercato, sia all'obiettivo di aumentare la mixité di funzioni.

Chiaramente le suddette varianti comportano un aumento del carico insediativo. Occorre tuttavia rilevare come tale aumento prevede generalmente quote-parte di edilizia agevolata e convenzionata, in modo da favorire un corrispondente aumento della mixité sociale, grazie all'accesso alla residenzialità di fasce a reddito medio-basso⁴¹. Le varianti su questo fronte riguardano numerose zone di completamento nelle aree di espansione della città: via Fiorentina, Consorzio Agrario, completamento del Peep di San Miniato. Inoltre, l'avvento di finanziamenti specifici di livello nazionale e regionale ha determinato altri interventi importanti a San Miniato, nell'ambito dei bandi ministeriali denominati "Contratto di Quartiere", e in diverse zone del territorio comunale, nell'ambito del programma "20.000 alloggi in affitto"⁴², che ha permesso non solo di

³⁷ «Si discute dei piani nel momento in cui vengono presentati al committente, o al pubblico più ampio delle riviste, ma sempre considerandoli come prodotti in sé conclusi, come tappe del curriculum del progettista, o come tasselli del dibattito sullo stato della disciplina. Dopo la loro adozione, l'interesse rapidamente svanisce [...]. Ma cosa è successo nel frattempo?» (Ferraro G., "Efficacia e innovazione", in Nigro G., *Urbanistica innovazione possibile*, Gangemi, Roma, 1997, pp. 71-82.

³⁸ Elencare relazioni di piano e articoli su UI

³⁹ Per un'analisi approfondita dello stato di attuazione del piano e delle varianti che lo hanno interessato si rimanda al contributo del quadro conoscitivo a relativo a "Strumenti e atti di governo del territorio".

⁴⁰ Un esempio di variante tendente a forzare un concetto cardine del PRG è quello relativo al parcheggio di Via Baldassarre Peruzzi e, soprattutto, alla risalita meccanica verso la basilica di S. Francesco, la quale di fatto costituisce "l'eccezione" alla "regola" concettuale secondo la quale nel centro storico si entra solo ed esclusivamente attraverso le "Porte" e mai scavalcando o sottopassando le Mura. L'idea di un parcheggio in Via Baldassarre Peruzzi produsse un appalto concorso bandito dal Comune di Siena e costituì uno dei rari punti di conflitto tra la pubblica amministrazione e il gruppo di progettazione del Prof. Secchi, che presentò il Piano senza quella previsione, che però fu inserita dal Consiglio nella deliberazione di adozione. L'attuale parcheggio è quindi una variante di quella previsione, sicuramente migliorativa rispetto ad essa in quanto si sposta il parcheggio dai piedi delle mura alla zona sottostante Via Peruzzi, ma rappresenta anche l'unico caso sottopassaggio delle mura storiche (cfr. Comune di Siena, *Piano Strutturale. Avvio delle procedure*, 2002).

⁴¹ Negli studi del Quadro Conoscitivo dello Schema Metropolitan relativi all'economia territoriale si evidenzia il nesso tra la situazione del mercato immobiliare (alti prezzi delle abitazioni) e l'aumento di anzianità della popolazione nel centro urbano, conseguente al progressivo spostamento di popolazione giovane (fasce a reddito medio-basso) verso i comuni esterni.

⁴² In attuazione dei Piani Operativi Regionali (POR) per l'ottenimento dei Fondi Strutturali Europei.

portare a completamento alcuni Peep non conclusi (Viale Sclavo, Petriccio, Costafabbi, Pian delle Fornaci, Costalpino), ma anche di realizzare nuovi interventi esterni alle aree Peep, in zone adiacenti agricole, in variante al PRG (Via Gabrielli, Via Cassia Sud, Strada di Renaccio, Località S. Andrea a Montecchio, Cappuccini, Via Caduti di Vicobello, Scacciapensieri).

La necessità di un aumento del numero di alloggi previsti dal piano Secchi non sembra derivare tanto da una inadeguatezza del dimensionamento complessivo delle volumetrie residenziali, quanto piuttosto da una rigidità delle norme tecniche di attuazione, riscontrata in particolare negli abachi: rispetto alle volumetrie previste, infatti, la normativa prevede un numero massimo di alloggi tale per cui questi ultimi risultano sovradimensionati rispetto alla domanda di mercato⁴³. Non è un caso, dunque, che siano state effettuate numerose varianti in rettifica alla normativa e, al momento sia stata adottata una variante all'abaco dei tipi residenziali (n. 101) per aumentare il numero di alloggi massimi prevedibili di 1-2 unità a seconda del tipo, allo scopo di permettere un utilizzo migliore della volumetria prevista.

La rigidità della normativa emerge in modo evidente in quella che è stata la variante maggiormente importante rispetto alle previsioni di PRG: la "variante delle zone agricole", denominata "Variante De Zordo" in riferimento al nome dell'architetto che l'ha redatta. Si tratta di una variante ritenuta a ragione sostanziale, perché tendente a "correggere" un'impostazione di fondo, molto più restrittiva, della normativa originale. Le NTA partivano infatti dal presupposto che sia la trasformazione dell'esistente, sia l'unica nuova edificazione possibile, potessero avvenire solo nei luoghi storici dell'edificazione, in crinale o in pianura, se attinenti all'attività agricola⁴⁴. Ritenuto che ciò potesse provocare il rischio di abbandono e di conseguenza il deterioramento di questi edifici, o fenomeni di micro-abusivismo difficilmente controllabili, la variante "De Zordo" rimette in gioco un ragguardevole numero di edifici, prevedendo la possibilità di ristrutturazione edilizia, anche con modesti ampliamenti, o addirittura la ristrutturazione urbanistica. Si determina la possibilità, di fatto, di riutilizzare il volume preesistente per costruire, in zona agricola, nuovi edifici residenziali non rurali. La variante persegue infatti l'obiettivo di un adeguato inserimento dell'edilizia in zona agricola, dando la possibilità di riutilizzare gli edifici esistenti incongrui, a fronte «dell'intenzione, un po' ideologica e utopistica, di provocare la scomparsa di edifici considerati incongrui rispetto alla regola insediativa, secondo l'assunto "meglio un bel rudere che una brutta ristrutturazione"»⁴⁵ che sembrava emergere dal piano esistente.

Infine, una questione che emerge dall'analisi delle varianti e, in generale, da due lustri di esperienza nella gestione del PRG, riguarda la rigidità dei progetti norma. Si tratta di un problema emerso con evidenza nelle numerose varianti alla viabilità, finalizzate a realizzare rotatorie o a definire nello specifico i tracciati. Tali varianti, infatti, hanno spesso riguardato la modifica del perimetro dei progetti norma: in alcuni casi, addirittura, gli interventi che dovevano essere realizzati nell'ambito del perimetro di un PN sono stati da esso stralciati proprio per favorirne l'immediata fattibilità⁴⁶.

Inoltre, proprio nell'ambito della perimetrazione dei Progetti Norma si riscontrano le principali previsioni non realizzate, soprattutto in riferimento ai parchi attrezzati dove era previsto l'esproprio di ampie aree verdi (PN. 1.6: Tiro a segno p.a.; PN. 2.1: Vico alto p.a.; 2.4: Tre Valli p.a.; PN. 2.5: Gas Int p.a.; PN. 5.1: Acquacalda p.a.; PN. 5.2: Costebasse p.a.; PN. 5.3: Tressa p.a.; PN. 5.4: Cerchiaia bassa p.a.; PN. 6.1: Taverne p.a.; PN. 6.2: Renaccio p.a.; PN. 6.3: Fossatone p.a.; PN. 6.4: Gora Molinello p.a.) ed a edifici per i quali la dismissione prevista non è ancora avvenuta: il caso di maggior portata è sicuramente quello della Caserma Bandini, dove il PN 3.1 prevedeva un auditorium, residenze, edifici per l'Università e residenze universitarie, ma altri edifici presentano ancora un futuro incerto, come il Carcere S. Spirito e la Caserma Santa Chiara (PN. 4.4), Villa Lodone e il Complesso delle Sperandie (PN. 4.3).

In conclusione, le varianti che hanno interessato il piano vigente fino ad oggi non sembrano aver ribaltato o modificato sostanzialmente le impostazioni concettuali e gli obiettivi del Piano originale. Esse evidenziano, piuttosto, alcune carenze previsionali in relazione all'edilizia abitativa, laddove l'obiettivo di calmierare il

⁴³ Il piano prevedeva infatti alloggi di taglio medio tra i 90 e i 120 mq.

⁴⁴ Solo se attinenti alla attività agricola e conformi ad un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), previsto dalla legge regionale n° 64/95. Tutti gli edifici esistenti erano considerati di interesse storico ambientale e assoggettato a restauro o risanamento conservativo, con apposite schede per i beni storico-architettonici. I manufatti estranei all'attività agricola e posti al di fuori di quelle zone non potevano subire trasformazioni eccetto la demolizione completa senza ricostruzione. Per un'analisi dettagliata dei contenuti delle NTA relativi alle zone agricole e dei cambiamenti apportati dalla variante, si rimanda al contributo "Strumenti e atti di governo del territorio".

⁴⁵ Comune di Siena, Piano Strutturale, Avvio delle procedure, 2002, p. 115.

⁴⁶ Un esempio è l'area industriale prevista nel PN 2.7 Isola: per garantirne l'attuazione, infatti, le aree a Nord-Ovest sono state stralciate dal perimetro.

esperienze di piano, nelle città di Bergamo, Brescia, Pesaro, Jesi. Nell'ambito di tali esperienze, l'architetto ha riproposto la forma di piano impostata a Siena, anche se sono emerse alcune difficoltà.

Inserito nel contesto di origine della fine anni Ottanta, in cui il dibattito è fortemente orientato dalla contrapposizione tra piano e progetto, il Progetto norma sembrerebbe rappresentare un elemento di conciliazione tra le due dimensioni⁴⁸. Esso potrebbe essere, in embrione, uno strumento di progetto di tipo integrato, atto a garantire alla P.A. la coerenza spaziale delle trasformazioni. Tale potenzialità viene meno sia a causa di una marcata attenzione per gli aspetti progettuali che, in fase attuativa, ha presentato alcune problematiche intrinseche, sia in relazione alla mancanza di un rapporto con il privato di tipo biunivoco. L'eccessiva rigidità del disegno formale e delle relative prescrizioni, infatti, non solo ha portato al ricorso a numerose varianti, ma ha fatto sì che ampie aree a verde ed a servizi, come quelle previste in appositi progetti norma destinati a realizzare ettari di parchi urbani e attrezzati, non siano state realizzate a causa dell'impossibilità di ricorrere all'esproprio diffuso e della mancanza di meccanismi perequativi anche intrinseci al perimetro dei Progetti norma.

Il merito alla rigidità formale dello strumento, Palermo osserva che «La concezione tecnica dei progetti norma sembra esposta a obiezioni simili a quelle che Quaroni già rivolgeva agli schemi planivolumetrici più tradizionali: soluzioni non sempre adeguate perché prive di misura, con contenuti troppo elaborati rispetto all'esigenza di tracciare uno schema essenziale di parti e di articolazioni, ma ancora insufficienti elaborazioni progettuali per verificare le implicazioni morfologiche delle ipotesi normative»⁴⁹.

Il principale limite del meccanismo dei progetti norma sembra però risiedere nel rapporto con i cittadini, in particolare con i privati: il Progetto norma rappresenta, infatti, nelle intenzioni originarie, uno strumento ad uso dell'ente pubblico che, con appositi vincoli e prescrizioni per il privato, garantisce il controllo delle principali trasformazioni nella città, ovvero di quelle operazioni di scala urbana che, pur essendo gestite da soggetti privati, implicano forme e funzioni di tipo pubblico (banca, università, parcheggi e risalite...), acquisendo un carattere strutturale, di framework all'interno del quale inscrivere i singoli interventi di trasformazione integrata. Il rapporto con il privato si risolve per lo più attraverso regole chiare e trasparenti, che permettano una immediata comprensione del piano e dei suoi progetti di trasformazione⁵⁰. Si tratta di una concezione dell'urbanistica ancora tradizionale, per cui il piano è espressione dell'interesse collettivo che, attraverso un chiaro quadro conoscitivo, in un processo di tipo razional-comprensivo e sinottico, determina scelte massimizzanti rispetto ai fini e le rende attuative attraverso un apparato normativo finalizzato: «l'amministrazione offre alla città un piano che ne interpreta le aspirazioni collettive, nei limiti della loro compatibilità ne interpreta anche quelle di gruppo e individuali; esso è sufficientemente precisato in ogni suo aspetto per poter essere realizzato entro procedure e tempi previsibili e mobilitando risorse materiali e politiche che possono essere stimate e valutate...»⁵¹. In questo contesto, l'amministrazione è considerata come ente neutrale, garante imparziale del pubblico interesse proprio attraverso lo strumento di piano «la prefigurazione progettuale proposta dai tecnici non compone i conflitti aderendo agli interessi del soggetto più forte, ma si carica della responsabilità "morale" di offrire all'Amministrazione uno strumento per guidare, orientare, correggere le domande, e soprattutto giocare d'anticipo, avviando un processo trasparente entro il quale ciascun soggetto possa valutare i costi e i benefici delle proprie azioni conoscendo le mosse dell'Amministrazione»⁵².

⁴⁸ *Nelle intenzioni del Secchi, attraverso i progetti norma il progetto di piano «dota l'amministrazione e la città di un vasto "parco progetti" cui attingere [...]. E' forse inutile sottolineare le nuove istanze quanto ciò possa contribuire alla trasparenza ed efficacia del processo di piano» (Comune di Siena, Piano regolatore generale 1990. Un nuovo piano per Siena, Relazione, feb. 1990, p. 50, nota 7). L'intento è quello di accorciare i tempi proprio attraverso pacchetti già definiti compiutamente, ma pur sempre inseriti in una strategia di ampio raggio: «l'attuazione sarà accelerata perché utilizza una riflessione progettuale già compiuta, della quale è già stata verificata collettivamente la coerenza con gli obiettivi del piano» (idem, p. 51). «Se si osservano i differenti "progetti del piano", se si esamina i modi nei quali essi si propongono di intervenire nel processo di modificazione dello spazio urbano, come si propongono di indirizzarlo e sospingerlo si può cogliere l'insieme di affermazioni, di suggerimenti, più che di limiti, che essi offrono alla città» (Comune di Siena, Piano regolatore generale 1990. Un nuovo piano per Siena, Relazione, feb. 1990, p. 20). Lo stesso avviene nell'ambito degli abachi: il principio è quello di individuare delle regole, per riferirle a specifiche situazioni e a principi insediativi riconoscibili.*

⁴⁹ Palermo P. C., *Prove di innovazione*, FrancoAngeli, 2001, p. 37.

⁵⁰ «La trasparenza si costruisce in larga misura lungo il processo, ma può prendere avvio solo da alcuni lidi, non da altri. Gli aspetti che ne definiscono il profilo sono, nel "progetto di piano", disegni e norme precisi e dettagliati, privi di ambiguità grafiche e verbali, che consentano ad ogni soggetto di conoscere con la maggior esattezza possibile cosa il piano dice, da un punto di vista analitico e prescrittivo, di ogni tratto di suolo, di ogni manufatto, di ogni attività; progetti sufficientemente definiti nei loro aspetti dimensionali, planivolumetrici e tipologici da poter essere sottoposti ad attendibili valutazioni in ordine ai relativi costi, ricavi, oneri e contributi; la individuazione e delimitazione chiara, entro ciascun "progetto norma" ed entro ciascuna parte di città dei manufatti e degli spazi di uso pubblico e di quelli di uso privato; la delimitazione chiara di ciò che dovrà essere realizzato dall'operatore privato; la individuazione chiara dei limiti e delle procedure di e ventuale variazione delle previsioni di piano e di collegamento di ogni eventuale approfondimento p variazione ad un piano dei tempi di realizzazione» Comune di Siena, Piano Regolatore Generale 1990, Relazione, p. 43.

⁵¹ Comune di Siena, Piano Regolatore Generale 1990, Relazione, p. 44.

⁵² Gabellini P. (1990), «Il progetto di piano», in *Urbanistica* n. 99, p. 35.

Tale rapporto univoco con il privato è stato indicato nell'ambito della letteratura come limite alla fattibilità dei progetti: «esistono progetti la cui attuazione è altamente improbabile [...]. Dopo dodici anni dall'incarico e quasi otto dall'adozione, il piano di Siena è realtà molto diversa da quella inizialmente concepita: il grande puzzle non si può completare. Il piano diviene sempre più una "miniera" di progetti ai quali fare riferimento quando necessario»⁵³. Ancora più critico il giudizio espresso da Pier Carlo Palermo: «la costruzione del progetto prevede diverse fasi e procedure di interazione, ma evidentemente il grado di consenso su molte scelte (soprattutto i grandi progetti di trasformazione) non è risultato effettivamente maturo. A Siena, infatti, sono emerse delle difficoltà attuative rispetto a progetti di rilevante interesse; situazioni più gravi si sono determinate a Bergamo e a Brescia, dove il rifiuto o la falsificazione dei progetti norma ha messo in crisi il senso del piano»⁵⁴.

Nel Comune di Siena non si può dire che i progetti norma abbiano destabilizzato il piano, tant'è che lo stesso Palermo indica come «esemplare il caso di Siena»⁵⁵. Le rigidità dello strumento, infatti, non hanno portato a degenerazioni tali da arrivare alla "falsificazione" del progetto norma, né tanto meno ne hanno compromesso la gestione, affidata alle varianti ma con procedure accelerate dalla nuova legge 5/95. Lo dimostra il fatto che alcune riqualificazioni importanti come il Peep in via Fiorentina o la conversione del Consorzio Agrario in edifici per il terziario ed edilizia residenziale libera e convenzionata siano state perimetrare come progetti norma, rispettivamente i nn. 2.8 e 2.9. Anche il fatto di concepire il piano come serbatoio di progetti, se risulta inadeguato rispetto ad un discorso di coerenza, ha rappresentato invece un'occasione nell'ambito della partecipazione al concorso nazionale dei Priu ex lege 179/92: il progetto norma 1.5, relativo alla riqualificazione dell'area degli ex macelli, ha infatti rappresentato la base per ottenere il finanziamento, essendo di fatto un progetto già definito nelle linee di massima. La gestione del piano ha contribuito, piuttosto, a affrontarne i limiti e ad adattare lo strumento alle esigenze contingenti e al mutato quadro legislativo.

I limiti riscontrati sono riconducibili al fatto che l'iter di approvazione del piano Secchi si conclude nel 1996, dieci anni dopo la sua concezione, in un clima di forte mutamento che lo rende inadeguato al mutato contesto istituzionale: in questo lasso di tempo, maturano nuove istanze e nuovi strumenti amministrativi che lo rendono già vecchio nel momento in cui diventa vigente. A metà degli anni Novanta, infatti, la fase di gestione del piano si confronta con elementi e strumenti che fanno parte di un dibattito più ampio, teso a soppiantare la vecchia questione del rapporto tra piano e progetto, che imperversava negli anni Ottanta e di cui il Piano Secchi è un prodotto esplicito: quello della inadeguatezza del piano tradizionale e della necessità di una riforma. In risposta a queste esigenze, mentre le iniziative legislative e istituzionali italiane hanno cercato una soluzione in nuovi strumenti di intervento, quali l'Accordo di programma e la conferenza dei servizi introdotti dalla legge di riforma delle autonomie locali n. 142/90, il cambiamento di paradigma delinea un processo di aggiornamento del dibattito e delle pratiche che si esplicita su diversi fronti. Se, infatti, emerge con evidenza la necessità di una riforma della legge urbanistica nazionale, perseguita dall'Inu e recepita all'interno delle leggi regionali, su altri fronti prende piede la tendenza ad «abbandonare i terreni stabili delle tecniche e pratiche consolidate e a esplorare percorsi innovativi»⁵⁶. In particolare, oltre a tentativi di soluzioni nuove nell'ambito della strumentazione esistente, altre sono le strade che vengono percorse: da un lato, quella della pianificazione strategica, che recepisce esperienze ed istanze europee e prefigura ambiti di riferimento e di autoriconoscimento emergenti "dal territorio", propensi ad esulare dai confini amministrativi a favore di rappresentazioni territoriali e urbane più consone alle questioni da affrontare. Dall'altro lato, la più vasta riflessione sugli strumenti di controllo e di governo delle trasformazioni urbane ha come prodotto il proliferare di una serie di strumenti definiti via via "integrati" o "complessi", destinati all'allocatione concorsuale di risorse per la riqualificazione della città.

Sulla scia di tali cambiamenti, la nuova legge regionale toscana per il governo del territorio n. 5/95 e la nuova legge 01/05 introducono sostanziali novità, in particolare nell'impostazione dello strumento di pianificazione secondo due dimensioni: un livello di piano strutturale, che individua gli obiettivi e gli indirizzi di governo del territorio "invarianti" secondo un'impostazione in due parti (strutturale e strategica), e un livello operativo, rappresentato dal Regolamento Urbanistico, nel quale tali principi diventano attuativi. Inoltre, la legge favorisce meccanismi di concertazione interistituzionale e tra le istituzioni e i privati.

In questo clima, il Comune di Siena, oltre ad aver avviato l'adeguamento del piano alla legge regionale, ha avuto modo di confrontarsi e di sperimentare l'attivazione di programmi complessi come il Programma di

⁵³ Morini F., Scattoni P. "Attori istituzionali, interessi diffusi e progettisti: conflitti e negoziato per il piano regolatore di Siena", in *Urbanistica* n° 110, 1998, pp. 30-35.

⁵⁴ Palermo P. C., *Prove di innovazione*, cit., p. 37.

⁵⁵ Palermo P. C., *Prove di innovazione*, cit., p. 36.

⁵⁶ Barbanente A., "La pianificazione territoriale in contesti in mutamento", in *Urbanistica*, n. 119, 2002, pp. 5.

riqualificazione urbana Fontebranda, il Prusst Terre Senesi, il Contratto di quartiere S. Miniato, il Programma “20000 alloggi in affitto”, nonché strumenti di co-pianificazione di livello territoriale nuovi e inediti, come la più recente esperienza dello Schema Metropolitano dell’Area Senese.

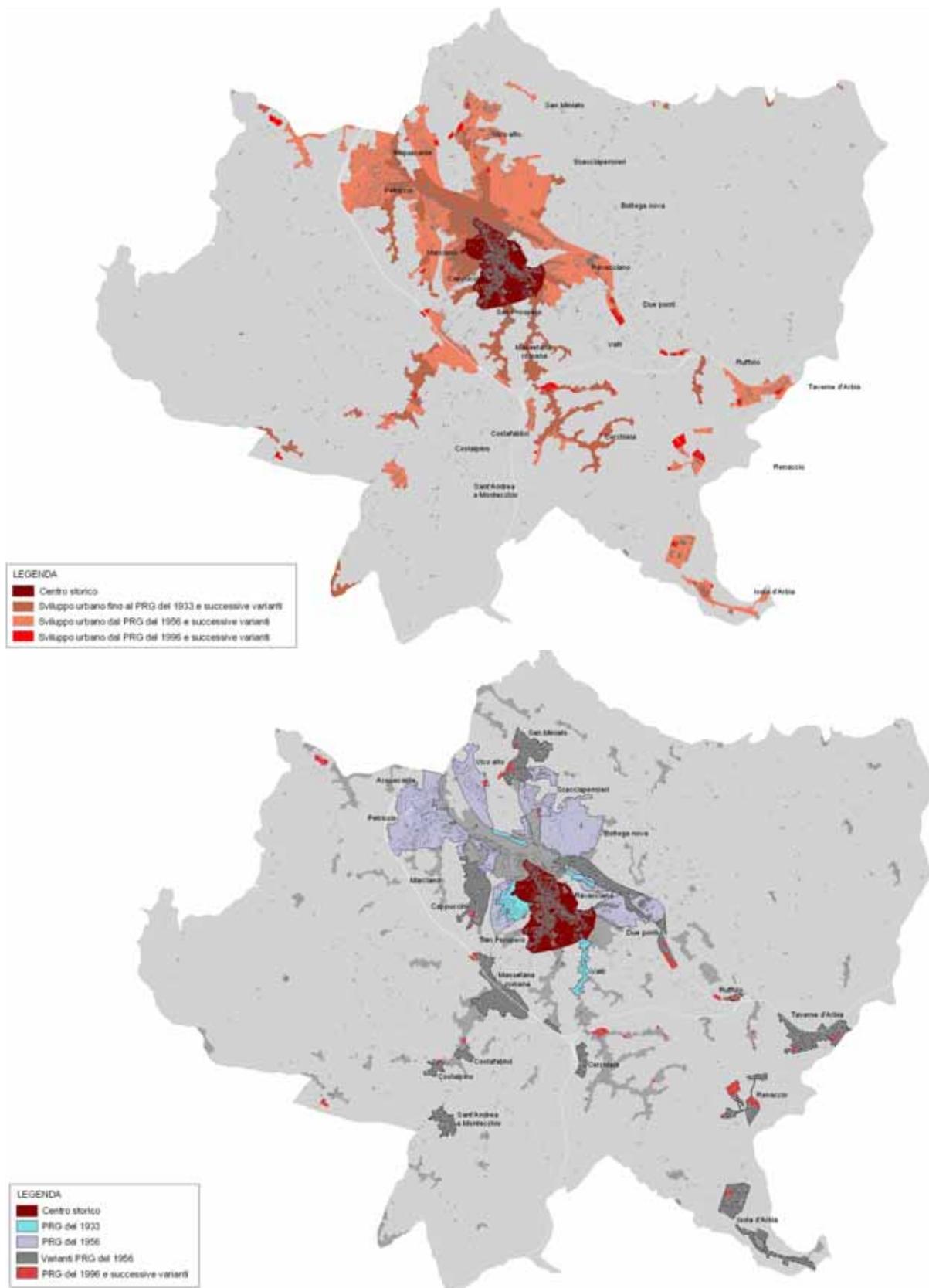


Figura 6.9 e 6.10 – Sviluppo urbano e Strumenti Urbanistici a confronto

6.5.4 *Dagli Schemi Direttori allo Schema Metropolitan*

Nell'ambito della formulazione del piano Secchi, in una fase precedente rispetto alla legge regionale 5/95, tutta la struttura del piano sembrerebbe ruotare attorno ad una tensione tra la dimensione strutturale e quella operativa: da un lato, «gli "schemi direttori" ed, al loro interno, i "progetti norma" costruiscono la "struttura del piano"» (Di Biagi, 1990, p. 65); dall'altro, le relazioni di piano e le pubblicazioni enunciano la volontà di fare un piano operativo, con un «connotato di gestione anziché di indirizzo» attraverso «la "riduzione" del progetto-suggerimento in progetto-norma» (Gabellini, 1990, p. 47). Traspare dunque una sorta di commistione tra la volontà di dare semplici indirizzi di governo (schemi direttori) e la necessità di trasformarli in strumenti operativi capaci di sostituire i piani attuativi (progetti norma).

Di primo acchito, la distinzione in Schemi direttori e Progetti norma sembra quasi anticipare la suddivisione del piano in due dimensioni prevista dalla legge regionale 5/95. Gli Schemi direttori sintetizzano la struttura del piano individuando la trasposizione sul territorio dei suoi obiettivi. Ciò avviene proprio perché essi legano tematicamente i singoli Progetti norma in base a un legante fisico o concettuale: il principale asse stradale urbano, le mura, il sistema dei luoghi centrali. I Progetti norma rappresentano il momento attuativo, la traduzione operativa dei principi enunciati all'interno dello Schema direttore.

Tuttavia, tale equilibrio tra obiettivo e trasposizione operativa viene meno nel momento in cui, mentre ai progetti norma corrisponde un apparato normativo molto complesso, gli schemi direttori non sono supportati da un insieme di obiettivi prestazionali e di regole che ne mantengano l'unitarietà. Ne deriva una difficoltà di raccordo tra episodi contigui, in particolare tra progetti norma che spesso sono contermini ma fanno parte di schemi direttori diversi.

Questa mancanza di una visione unitaria viene rilevata in quasi tutti i piani elaborati da Bernardo Secchi: «Manca anche, di solito, una chiara gerarchia dei luoghi e dei progetti di trasformazione [...]. Decine e decine di progetti norma possono essere distribuiti nello spazio senza che siano individuati i nodi cruciali delle trasformazioni, i luoghi determinanti per le modificazioni della struttura urbana e per il senso del progetto, cioè gli interventi dai quali può dipendere l'identità e il successo del piano»⁵⁷.

Nel caso di Siena, pur considerando gli Schemi Direttori come elementi di localizzazione e territorializzazione degli obiettivi e, dunque, della strategia del piano, di fatto la stessa impostazione delle NTA li svuota completamente di qualunque carattere strategico e prioritario, per farne semplici contenitori di progetti norma. L'elemento preponderante diventa quello del vincolo attraverso il progetto norma e non, piuttosto, della strategia.

Le istanze strutturali e strategiche del piano vigente, dunque, non sono rapportabili tanto all'idea di "Schema Direttore", che nei fatti ha avuto scarso rilievo nell'ambito della pratica di piano, ma vanno ricercate nell'ambito dell'analisi dei rapporti tra Siena e il territorio circostante. Una parte delle relazioni di piano è infatti specificatamente dedicata a questioni di carattere intercomunale, ed evidenzia due principali problemi analitici e progettuali cui rispondere, relativi alla centralità della città di Siena rispetto a diversi sistemi (turistico, scolastico, amministrativo, commerciale) ed alla struttura insediativa provinciale basata su tre grandi poli urbano-produttivi (Siena, Sinalunga e Poggibonsi), sui quali si intersecano regioni di insediamento differenti. Tra queste, attorno al polo di Siena gli insediamenti si organizzano lungo la Cassia, determinando una continuità tra i tessuti urbani e rurali anche nei comuni contermini. Di conseguenza, la relazione del quadro conoscitivo propone di ragionare congiuntamente su alcuni temi: la struttura dei parchi, in vista di una loro estensione anche sui comuni contermini (è il caso, ad esempio, del parco dell'Arbia, che potrebbe essere completato inserendo anche l'altra sponda, che ricade nei comuni di Monteroni e di Asciano), il consolidamento dei centri al confine (Taverne e Isola, ma anche i centri al confine con Sovicille e Monteriggioni), l'aggregazione degli insediamenti produttivi lungo la Cassia.

A questo scopo, Secchi riconosce la difficoltà, se non il fallimento, delle esperienze di pianificazione intercomunale (come il PIC, cfr. par. 3.3) «La cosa più semplice per raggiungere un accordo su tutti questi punti [...] sarebbe quella di dare avvio alla formazione di un piano intercomunale. Ma le esperienze passate hanno dimostrato, non solo a Siena, che questa strada è lunga e forse inefficace»⁵⁸. Occorre infatti considerare che il piano è figlio della sua epoca, perché nasce negli anni Ottanta, in un periodo in cui il dibattito sui comprensori, arenatosi a seguito del drastico fallimento dei tentativi pratici (come, appunto, il PIC dell'area senese, rimasto sulla carta), lascia spazio alla questione del rapporto tra piano e progetti. Tuttavia, nei documenti di analisi predisposti per il piano vengono proposte altre possibili modalità per

⁵⁷ Palermo P. C., *Prove di innovazione, cit.*, p. 37.

⁵⁸ Di Biagi P., "Siena e il suo territorio: problemi intercomunali", in *Urbanistica n. 99*, 1990, p. 55.

attuare un coordinamento intercomunale al di fuori di un piano comprensoriale: «La forma che sembra oggi più agibile è diversa:

- a) una serie di riunioni durante le quali, con il contributo di tutti, il quadro più sopra delineato venga costantemente discusso ed aggiornato, sia dal punto di vista delle esigenze, sia da quello delle soluzioni;
- b) una serie di accordi bilaterali, protocolli di intesa tra due amministrazioni tramite i quali alcuni intenti ed alcune decisioni vengono formalizzati e resi pubblici, cioè noti alle altre amministrazioni.

Vi sono però accordi e relativi protocolli che possono interessare tutte le Amministrazioni: essi riguardano “la forma del piano”, in particolare l’atteggiamento da tenere nei confronti delle normative tecniche regionali e una certa uniformità normativa, per lo meno per le zone che valicano i confini delle rispettive Amministrazioni»⁵⁹.

Tali proposte non trovano riscontri nel piano, né hanno effetti nei termini di formazione di accordi sovracomunali, che vengono demandati alla buona volontà delle amministrazioni e dei tecnici⁶⁰. Occorre attendere l’evoluzione delle nuove istanze che maturano durante il decennio (cfr. paragrafo precedente) perché, anche a Siena, le pratiche di governo del territorio si inseriscano in un’ottica di pianificazione che vada al di là dei confini amministrativi. A metà degli anni Novanta il governo territoriale senese inizia ad assumere una prospettiva integrata nell’ambito di due esperienze: l’adozione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nell’ambito del quale vengono utilizzate le conferenze di servizi, e soprattutto l’impatto prodotto dal diffondersi, nella società senese, di una cultura diffusa della programmazione, dovuta ad esperienze come il Prusst *Terre Senesi*, che ha portato alla formazione di un gruppo di coordinamento e alla sottoscrizione di un accordo di programma da parte del capoluogo e di 35 comuni della Provincia.

Un primo e fondamentale risultato della collaborazione in materia di pianificazione determinata da questi nuovi strumenti è costituito dalla firma dell’Intesa con cui Siena e i cinque comuni della cintura (Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d’Arbia, Sovicille) si sono impegnati a procedere nella formazione di uno *Schema Metropolitan*, documento di indirizzo intercomunale che persegue l’obiettivo di definire un insieme di opzioni di governo territoriale condivise.

Lo *Schema metropolitano dell’area senese* (SMaS) nasce da questa intesa come uno *strumento comune di indirizzo*, finalizzato a definire un insieme di opzioni di governo territoriale influenti sugli assetti complessivi dell’area, che poi verranno dettagliati ulteriormente nei singoli strumenti urbanistici comunali. Nelle intenzioni dei promotori lo *Schema* dovrà assicurare l’efficacia dell’azione di governo del territorio e garantirne la sostenibilità attraverso la condivisione diffusa dei valori del patrimonio naturale e culturale del territorio, promuovendo la partecipazione attiva ed effettiva dei cittadini ai processi decisionali.

Il processo di formazione dello SMaS nasce dalla scelta -non *originale*, ma neppure *ovvia*- di considerare Siena ed i comuni contermini come un *sistema*.

La *storia lunga* del contesto territoriale interessato, infatti, assegna un ruolo di centralità alla città di Siena ma, nel contempo, mostra con chiarezza importanti livelli di autonomia degli insediamenti circostanti, che hanno avuto - ed ancora hanno - strette relazioni *anche* con le aree della Val di Merse (Sovicille), del Chianti (Castelnuovo Berardenga) delle Crete (Asciano), della Val d’Arbia (Monteroni) e della Val d’Elsa (Monteriggioni)⁶¹. Tuttavia, gli esiti degli studi di settore redatti per il Quadro Conoscitivo dello SMaS hanno confermato appieno l’esistenza di un *sistema senese*; l’area considerata è risultata caratterizzata da elevati

⁵⁹ Di Biagi P., “Siena e il suo territorio: problemi intercomunali”, in *Urbanistica* n. 99, 1990, p. 55.

⁶⁰ «Questo punto può essere demandato per i necessari approfondimenti ai tecnici incaricati della redazione dei diversi piani», Di Biagi P., “Siena e il suo territorio: problemi intercomunali”, cit., p. 55.

⁶¹ Questa consolidata doppia appartenenza dei comuni posti a corona di Siena ha comportato nel passato atteggiamenti contraddittori in merito al riconoscimento del sistema senese. Nei primi anni 70 fu assunto alla base del PIC (Piano Intercomunale di Siena) un insieme di comuni costituito da Asciano, Buonconvento, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d’Arbia, Siena e Sovicille, successivamente esteso a Rapolano, Montalcino, Chiusdino, Monticiano, Murlo, S. Giovanni d’Asso e S. Quirico d’Orcia. Nonostante le dinamiche demografiche di allora (1951-1971) individuassero Siena e Monteriggioni come gli unici comuni con saldo positivo - con un tasso medio di variazione annua pari rispettivamente all’1,22% ed allo 0,26% - non è senza significato che il PIC assumesse una strategia di sviluppo basata su di un modello policentrico.

Come molte esperienze analoghe, il PIC non ebbe risultati rilevanti, e conflui nella successiva stagione dei coordinamenti urbanistici ex LR 74/84, che tuttavia adottò come ambiti territoriali intercomunali quelli riferiti alle tradizionali regioni storiche: Siena rimase isolata, ed i coordinamenti riguardarono il Chianti, la Val di Merse, le Crete insieme alla Val d’Arbia.

Con la entrata in vigore della LR 5/95, anche la esperienza dei coordinamenti si esaurì, e il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (PIT), riprendendo studi IRPET, ha proposto sistemi territoriali che attribuivano di nuovo i comuni alle rispettive regioni storiche, isolando dal contesto Siena e Monteriggioni; anche il PTCP, pur contestandone la validità con motivazioni esplicite, fu indotto a recepire questi sistemi.

livelli di *autocontenimento*, e l'evoluzione stessa del sistema insediativo è apparsa fortemente condizionata da dinamiche intercomunali.

Gli studi compiuti per la redazione del quadro conoscitivo comune hanno evidenziato alcune criticità attuali, ma soprattutto delle criticità suscettibili di peggiorare o migliorare in funzione delle evoluzioni future. Al fine di incrementare i riferimenti utilizzabili dalle amministrazioni comunali per assumere decisioni in merito al futuro governo dell'area senese, sono stati formulati teorici scenari tendenziali, per pervenire allo Scenario 2015 attraverso l'individuazione, selezione e integrazione di un insieme di politiche condivise da tutte le amministrazioni. Questo insieme di politiche costituisce lo *Schema metropolitano*, ovvero lo scenario 2015, che rappresenta dunque il quadro di riferimento per l'attuale *tornata* di piani urbanistici.

Proprio lo schema metropolitano, con le sue analisi –tra le quali una specificatamente orientata alla comprensione del modello insediativo a livello territoriale- rappresenta quindi il punto di riferimento per lo sviluppo delle politiche insediative dei Piani strutturali dei comuni firmatari, in primis proprio il Comune di Siena.

6.6 La tutela del centro storico di Siena

6.6.1 Il centro storico come sito Unesco

Il centro storico della città di Siena rappresenta, per le sue caratteristiche urbanistiche e architettoniche, una testimonianza della creatività dell'uomo e una espressione concreta delle sue capacità artistiche ed estetiche. Questo forte e personale esempio di civiltà artistica ha avuto una forte ascendenza culturale su tutto il territorio della repubblica senese, ma anche in Italia e in Europa, soprattutto nei secoli XIII e XVII.

Nel 1995 il centro storico è stato inserito nei siti Unesco e riconosciuto patrimonio dell'umanità, per i seguenti motivi:

“Siena rappresenta uno degli archetipi di città medievale. Trasponendo sul piano architettonico la rivalità con Firenze, i suoi abitanti hanno inseguito, attraverso gli anni, una visione gotica ed hanno saputo conservare, nella loro città, l'aspetto acquisito tra il XII ed il XV secolo. In quell'epoca, Duccio, i fratelli Lorenzetti e Simone Martini hanno tracciato i sentieri dell'arte italiana e, in modo più ampio, europea. L'intera città, proiettata verso quel capolavoro di spazio urbano che è la Piazza Del Campo, venne concepita come un'opera d'arte perfettamente integrata al paesaggio circostante.”

Questo riconoscimento rappresenta un innegabile elemento di prestigio per la città, ma nello stesso tempo sancisce una responsabilità ulteriore per i soggetti che a vario titolo partecipano al governo del suo centro storico.

Tra gli obiettivi del Piano Strutturale c'è anche quello di indicare elementi utili per giungere alla stesura e all'approvazione di un documento che possa concretamente essere alla base delle politiche di conservazione, gestione e sviluppo del bene paesaggistico e storico-artistico, rappresentato dal Centro Storico di Siena che costituisce un patrimonio a noi affidato per essere consegnato alle future generazioni.

L'iscrizione di un sito nella lista del Patrimonio dell' Umanità non deve essere considerato un punto d' arrivo, bensì una linea di partenza. Oggi conservare non basta: museificare è quasi mummificare; occorre un approccio di grande civiltà che consenta la massima fruibilità dei beni e dei paesaggi. Ma questo implica la ricerca di un delicatissimo equilibrio tra ragioni dell'utenza e ragioni della conservazione. Il riconoscimento del Centro Storico di Siena come sito Unesco, non è stato mai pensato come momento "decorativo" per carte intestate e cartelli stradali, ma come preciso impegno per la sua salvaguardia e valorizzazione, o meglio per la conservazione e la fruizione da parte della collettività, anche se tutto ciò necessita di risorse adeguate. Far parte dei siti Unesco è un grande impegno ed una grande responsabilità, in quanto i principi e le regole da esprimere non possono essere né troppo generali, ossia buone per qualsiasi comportamento, né troppo specifiche, creando così tanti vincoli da frenare lo sviluppo delle città.

6.6.2 L'utilizzazione del centro storico da parte dei suoi abitanti

Tra gli aspetti essenziali per mantenere alto il valore culturale del Centro Storico è innanzitutto da annoverare quello relativo all'utilizzazione dello stesso da parte dei cittadini. Rispetto ai processi migratori verificatesi negli ultimi decenni il Centro Storico (o Antico) di Siena è stato interessato da un andamento altalenante; infatti, fino alla fine degli anni '70, si è verificata una lenta ma costante contrazione dei residenti entro le mura. Tale graduale perdita o riduzione della connotazione residenziale ha favorito un processo di progressiva terziarizzazione.

In quegli anni molti dei residenti entro le mura hanno preferito trasferirsi nei quartieri periferici residenziali, per i vantaggi che questi offrivano in termini di migliore accessibilità veicolare, maggiore luminosità, minore onerosità manutentiva; più recentemente l'esodo ha interessato la campagna, parallelamente al progressivo venir meno, in essa, della funzione abitativa direttamente connessa con l'uso agricolo del territorio.

Risale a quegli anni la tendenza ad una terziarizzazione cui, per verità, solo sul finire degli anni '80 si cercherà di porre un freno e di determinarne l'inversione; al presente l'obbiettivo da raggiungere appare quello di un giusto equilibrio tra tutte le funzioni che, con quella abitativa, possono e devono coesistere. Occorre infatti tener conto che una recuperata funzione residenziale resta quella maggiormente capace di vitalizzare ed arricchire culturalmente un centro storico, più e meglio di funzioni puramente attrattive di flusso turistico, come molte di quelle economico-commerciali tipiche delle città d'arte, ovvero di funzioni di tipo ricettivo a carattere più o meno temporaneo, compreso le residenze destinate alla popolazione universitaria.

Tale recupero è auspicabile non tanto in relazione alla presenza degli stranieri che scelgono di trasferirsi a Siena alla ricerca di una migliore qualità della vita, ma soprattutto agli stessi senesi, che riscoprono i valori e gli stili di vita del Centro, scegliendo i pregi e accettando consapevolmente i disagi dello stesso.

Il processo di ripopolamento del Centro Storico è ancora oggi in atto, favorito anche da quote crescenti di imprese che hanno iniziato a trasferire i propri uffici al di fuori delle mura, in virtù di una migliore accessibilità e funzionalità.

In tale direzione si è mossa anche l'Amministrazione Comunale, sia promuovendo il recupero ai fini abitativi di vari edifici di proprietà, sia finalizzando parte dei contributi della Legge Speciale per risanare residenze poste all'interno delle mura.

6.6.3 *Le leggi speciali per Siena*

La Legge Speciale per Siena risulta essere, anche temporalmente, nella legislazione straordinaria, una delle prime promulgate, a dimostrazione dei caratteri "speciali" che alla città sono stati riconosciuti. Nel tempo il Parlamento ha provveduto a disciplinare e stimolare l'intervento di salvaguardia e recupero di alcuni centri storici dove particolari evenienze suggerivano l'opportunità di provvedimenti straordinari e speciali. Detti provvedimenti sono riferiti, in modo particolare, a quei centri storici sui quali determinate contingenze richiama l'attenzione del legislatore, inducendolo a prendere atto della necessità di norme particolari.

Già con la prima delle leggi speciali per Siena (n. 3/1963) vennero individuati gli aspetti che, nella specifica realtà dei centri storici italiani, saranno successivamente al centro del dibattito politico-culturale: da un lato, l'aspetto del degrado fisico, che si manifesta a volte con il decadimento delle strutture storiche originarie, a volte con le manomissioni edilizie, ambientali e urbanistiche derivanti dall'immissione di funzioni incompatibili; dall'altro lato, l'aspetto della radicale trasformazione della composizione sociale e delle funzioni presenti nel centro storico, che si manifesta con l'esodo della popolazione e la sostituzione di funzioni terziarie a quelle residenziali.

Le Leggi Speciali per Siena, cioè la citata n. 3/1963 e la successiva n. 75/1976 hanno quindi impedito che si producessero i fenomeni suddetti, e hanno permesso lo sviluppo precoce di una coscienza/conoscenza dei pericoli che potevano profilarsi per la realtà del Centro Storico.

L'ultima delle tre Leggi Speciali, la n. 444/1998, ha trasferito le competenze dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici all'attuale Ministero per i Beni Culturali. Con la Legge finanziaria n. 662 del 23.12.1996 fu prevista una autorizzazione di spesa pari a 4 miliardi di lire per l'anno 1997. Con la Legge n. 444/98 fu prevista una autorizzazione di spesa di 4 miliardi di lire per ognuna delle tre annualità 1998, 1999 e 2000.

Con la Legge 23.02.2001, n. 29 "Nuove disposizioni in materia di interventi per i beni e le attività culturali", fu autorizzata, per il rifinanziamento di interventi per la città di Siena, una spesa di 4 miliardi di lire, per ciascuno degli anni 2001, 2002, 2003, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15 dicembre 1998, n. 444.

Negli anni la città di Siena ha potuto e saputo programmare una pluralità di interventi che hanno consentito di restaurare o risanare: monumenti pubblici (art. 2 L. 75/76); monumenti privati e immobili delle Contrade (art. 3 L. 75/76); porzioni dei quartieri cittadini (art. 4 L. 75/76).

Gli interventi attuati o in corso di realizzazione hanno riguardato edifici ubicati nel centro storico di Siena, che rappresenta, per le peculiari caratteristiche, la sua identità culturale e l'immagine caratterizzante, uno degli esemplari di maggiore importanza sia dal punto di vista storico-artistico che da quello storico-urbanistico. E'

una di quelle ricchezze che attrae turismo nazionale ed internazionale, costituendo un prezioso patrimonio storico-artistico.

Per quanto attiene le residenze, che del tessuto edilizio hanno interessato le porzioni di maggior degrado, negli appartamenti recuperati sono tornati ad abitare in massima parte i precedenti affittuari: questa opportunità, prevista dalla Legge Speciale, risolve anche aspetti sociali non secondari, in quanto gli abitanti degli stessi appartamenti non risultano tra i più agiati.

Per gli immobili pubblici di carattere monumentale, sono stati effettuati significativi interventi di restauro, tra i tanti citiamo il Duomo e il Palazzo Pubblico.

Per quanto riguarda gli interventi per i quali sia prevista una parte co-finanziata dalle Contrade o dai privati proprietari, molteplici sono stati gli interventi che hanno sviluppato una sorta di emulazione che “a macchia di leopardo” ha interessato molti immobili del Centro senza cadere in quegli effetti scenografici che sono rappresentati da interventi per intere vie che fanno sembrare falso quanto realizzato.

La Legge Speciale per Siena ha aperto, senza dubbio, nuove possibilità per il risanamento del centro storico, impegnando le forze politiche e sociali a confrontarsi e collaborare su di un problema non solo di vitale importanza per la città stessa, ma indubbiamente di rilievo nazionale ed internazionale per il carattere esemplare che ha avuto il successo degli interventi realizzati, mirati ad evitare il degrado e la devitalizzazione, o, al contrario, alla modificazione brutale che colpisce i centri storici di alcune città italiane.

I risultati ottenuti attraverso questa legge sono stati ulteriormente rafforzati non solo dalle previsioni dei piani regolatori che hanno interessato la città, ma anche dai piani attuativi che hanno interessato il centro storico, in particolare le misure di gestione della mobilità e delle funzioni.

6.6.4 La gestione della mobilità interna ed esterna al centro storico

La regolazione e la gestione del traffico e della sosta, mirate a difendere l'equilibrio ambientale e l'accessibilità al Centro Storico è maggiormente efficace alla presenza di strade tangenziali, di differenziati parcheggi o aree di sosta e di adeguati sistemi di trasporto. L'utilizzazione del trasporto pubblico deve rappresentare un cambiamento culturale e di abitudini rispetto al monumento rappresentato dal Centro Storico. Modificare le abitudini o le regole d'accesso al Centro devono rappresentare per i cittadini anche una convenienza economica diretta e rappresentare una sensibile inversione di tendenza della mobilità urbana che, in continuo aumento, secondo recenti rilevazioni tende a raggiungere nelle ore di punta il limite massimo consentito dalla geometria delle strade.

L'utilizzo del trasporto pubblico è influenzato almeno dai seguenti cinque fattori: frequenza, regolarità dell'esercizio, comodità, velocità e tariffe. Il servizio pubblico è competitivo se recupera velocità. Il problema del traffico urbano e il sistema dei parcheggi della città sono due tra le priorità che devono essere valutate e affrontate.

Allo stato attuale, considerato che il luogo d'attività prevalente della popolazione è il Centro Storico, lo stesso e le zone limitrofe sono al limite per l'offerta di parcheggio, per cui è necessario affrontare più adeguatamente le casistiche più particolari dei residenti e delle necessità contenute e sporadiche dei non residenti.

Il miglioramento dell'accessibilità al Centro Storico consente il mantenimento d'ottimali condizioni per le attività economiche e di servizio. In futuro il Centro Storico potrà conservare un importante ruolo dal punto di vista economico e sociale esclusivamente se saranno migliorate anche le condizioni di accessibilità per i residenti e i fruitori di questa parte di città.

Per quanto attiene la tutela del Centro Storico, occorre ampliare e differenziare le fasce orarie della ZTL, riducendo per quanto possibile le autorizzazioni; per quanto riguarda le operazioni di scarico e carico delle merci la tendenza dovrà essere quella di introdurre limiti d'accesso in base alle capacità e all'ingombro dei mezzi, consentendo l'ingresso ai mezzi più piccoli nelle fasce orarie del mattino, nonché quella di favorire i mezzi a basso inquinamento.

La pedonalizzazione del Centro Storico è favorita da una razionale politica del trasporto pubblico che preveda l'utilizzazione di mezzi a bassa emissione e di dimensioni adeguate alla “città murata”.

In quest'ottica appare prioritario verificare la possibilità di realizzazione di una metropolitana di superficie che utilizzi i collegamenti ferroviari esistenti in modo da ridurre la pressione sulla città di mezzi pubblici e privati su gomma.

La presenza di servizi pubblici efficienti contribuirebbe a rendere possibile un'alternativa all'utenza stradale.

Per quanto attiene l'offerta infrastrutturale mirata "a garantire l'accessibilità" al Centro Antico, gli interventi di maggiore importanza, realizzati a partire dagli anni '90, hanno riguardato sia la riorganizzazione e il potenziamento dell'azienda di trasporto pubblico, sia l'ampliamento dell'offerta dei parcheggi.

Per il sistema dei trasporti le scelte politiche del Comune di Siena si collocano nel quadro di un uso sostenibile, avendo lo stesso adottato le linee d'indirizzo della Commissione Europea in materia di mobilità, secondo cui è necessaria una decisa azione nella politica dei trasporti al fine di limitare la crescita delle emissioni di CO².

Gli obiettivi di questa politica possono sintetizzarsi nei seguenti:

- limitare gli impatti sulla salute e sulla sicurezza;
- contenere i consumi energetici e l'impatto dei trasporti sull'ambiente;
- limitare l'impatto sul territorio.

Quest'ultimo obiettivo è da considerare prioritario poiché l'inquinamento, sia esso acustico sia atmosferico ed anche visivo, hanno un particolare impatto negativo sul Centro Antico, per i danni strutturali dovuti a vibrazioni e all'attacco di sostanze acide inquinanti sulle superfici delle costruzioni di pregio storico-artistico.

Tenendo conto anche di queste considerazioni, si è sviluppata una politica dei trasporti che, tutelando le aree di pregio architettonico e artistico, consente una migliore fruizione delle stesse alla cittadinanza e a tutti i suoi ospiti visitatori.

A tal proposito, non senza vanto, è da citare una ZTL concepita e attuata a Siena fin dal lontano 1966; oggi la stessa ZTL ha una estensione di 71,13 Ha. all'interno delle mura. Per quanto attiene la sosta si è realizzato un doppio anello rispetto al Centro Antico; in ognuno di essi è presente una sorta di "rete" di parcheggi. Quella più distante è costituita dai parcheggi gratuiti dai quali, per raggiungere il Centro Antico, è necessario usufruire di un mezzo pubblico o effettuare una passeggiata più o meno lunga.

Anche per i bus turistici è stato organizzato un sistema per l'arrivo e la partenza distinto dai parcheggi.

Per migliorare l'accessibilità al Centro Antico sono stati realizzati o sono in corso di esecuzione tre impianti di risalita con scale mobili, che in prossimità di parcheggi consentano un rapido accesso da tre diverse zone della città antica.

Tra le previsioni di notevole interesse rientra quella, in corso di realizzazione, che prevede di trasferire il capolinea del trasporto extraurbano su gomma dall'attuale localizzazione in piazza Gramsci all'area in prossimità della Stazione Ferroviaria. Entrambe saranno collegate tra loro con un sottopasso alla linea del ferro e proseguendo al Centro Antico con uno dei sopradetti sistemi di risalita in corso di realizzazione.

Per quanto concerne la localizzazione delle aree pedonali si tratta di migliorare e razionalizzare quanto già è previsto, mentre, per quanto attiene i percorsi ciclabili, occorre ricordare che la morfologia della città non aiuta, pur tuttavia occorrerà, dove possibile, provvedere alla loro individuazione e realizzazione.

A questo deve aggiungersi il previsto sistema di controllo informatizzato della rete di semaforizzazione integrata, previsto per la zona nord della città (asse Via Fiorentina-Camollia) al fine di garantire la fluidificazione del traffico automobilistico e la priorità del transito del trasporto pubblico; la realizzazione di parcheggi a differente tariffazione, nonché la realizzazione e lo sviluppo del sistema di controllo dei varchi della ZTL, dovranno portare ad una notevole riduzione della pressione automobilistica sul Centro Storico migliorando al contempo l'accessibilità allo stesso.

6.6.5 La distribuzione delle funzioni nel centro storico

Relativamente alla utilizzazione del Centro Storico, si ricorda che il Comune di Siena è dotato del Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, strumento urbanistico introdotto dalla legge regionale 39/1994, con delibera consiliare d'approvazione n. 237 del 23.10.2001.

Il censimento delle funzioni in atto necessario alla redazione di detto Piano ha evidenziato una "mixité funzionale", la quale "è tra gli elementi che più contribuiscono a determinare una diffusa *qualità superiore* delle condizioni di vivibilità rispetto ad altre parti del territorio"⁶².

Una struttura distributiva delle funzioni complessa e articolata rende la città vitale e interessante. A tale scopo si è cercato, con detto Piano, di mantenere un equilibrio tra le diverse funzioni, pur privilegiando la destinazione residenziale.

Con il Piano delle Funzioni è possibile monitorare e dare attuazione, attraverso il mantenimento complessivo e la tutela della destinazione residenziale, a quel riequilibrio degli usi in funzioni dei caratteri tipologici degli edifici e morfologici del tessuto edilizio.

L'area su cui al momento opera il Piano delle Funzioni è limitata all'ambito del Centro Antico. Questo non esclude che per il futuro, verificati gli effetti, possano essere formulati nuovi obiettivi e ricalibrata la disciplina per estendere lo stesso anche a parti esterne e prossime al Centro Antico. Aree queste nelle quali possono riscontrarsi fenomeni analoghi a quelli entro le mura e tali da ritenere utile una loro regolamentazione anche per contenere i riflessi che possono avere sul Centro Antico.

La città murata di Siena, come quasi tutti i centri antichi, presenta una struttura distributiva delle funzioni esistenti notevolmente complessa e articolata. Lo sforzo è stato quello di mantenere e favorire tale complessità e articolazione, dando luogo ad una varietà infinita di possibilità combinatorie tra le singole attività consentite.

Nell'intera area oggetto della disciplina di piano, la *città entro le mura*, sono presenti 11.197 unità immobiliari, delle quali 9.907 appartengono al sistema della residenza e 1.290 sono ubicate nei cosiddetti *edifici speciali*.

Del totale di unità immobiliari presenti, circa il 63% (7.051 u.i.) hanno una destinazione d'uso residenziale, il 9% di tipo commerciale (1.015 u.i.) ed il 7% di tipo direzionale (791).

Il totale delle superfici utili dichiarate dai proprietari stessi (archivio nettezza urbana) è pari a 911.467 metri quadrati. In realtà il dato, derivando da autodichiarazione, risulta alquanto sottodimensionato ed inoltre, per un discreto numero di unità immobiliari (2422, pari al 21%) i proprietari non hanno dichiarato la superficie corrispondente.

Nell'ambito del cosiddetto *sistema della residenza*, con il Piano delle funzioni si è provveduto ad effettuare una correzione alquanto puntuale del dato relativo alle superfici effettive.

Da tale stima risulta che quello rilevato dagli archivi della nettezza urbana è un dato sottostimato approssimativamente del 15%. Con tale correzione la superficie complessiva nel centro antico risulterebbe pertanto di circa 1.000.000 di metri quadrati.

Circa il 70% dell'intera superficie è riferita al *sistema della residenza* e di questa il 73,2% è effettivamente utilizzata a fini abitativi (6.598 unità immobiliari di dimensioni medie pari a circa 84 metri quadrati). Nelle altre 3.309 unità immobiliari si rileva una presenza, in termini di superficie utile, del 9,9% di attività commerciali (825 unità immobiliari di dimensioni medie pari a circa 76 metri quadrati), del 7,7% di direzionale (606 unità immobiliari di dimensioni medie pari a circa 81 metri quadrati) e del 3% di servizi pubblici (123 unità immobiliari di dimensioni medie pari a circa 156 metri quadrati). L'insieme dei dati conferma perciò l'assoluta prevalenza in questo contesto della funzione residenziale, mentre negli *edifici speciali* sono viceversa prevalenti i servizi pubblici, con il 53,2% della superficie complessiva e le funzioni direzionali, con il 19,6%. La residenza è comunque presente, pari al 12,5% della superficie complessiva, assieme alle attività commerciali al piano terra, presenti per circa il 7%.

⁶² Comune di Siena, *Piano per la distribuzione e localizzazione delle funzioni*, aprile 2000, p. 15.

Scrivono Giancarlo De Carlo: "...a Siena [...] nel centro storico il processo di formazione è stato tra i più organici che si conoscano e lo sviluppo non è stato ancora così dirompente da sconvolgere la mirabile corrispondenza tra spazi solidi e cavi, né l'intrecciata presenza di disparate attività umane. Per questo le piazze a Siena hanno ancora senso e per tutti - cittadini e viaggiatori - in loro stesse, nelle loro sequenze, nei riflessi di quell'assoluta origine e destinazione che per ciascuna di loro è il Campo...".

Tale puntuale notazione deve essere il registro con cui operare in questo delicato contesto di storia dell'urbanistica. Circa la dotazione di specifici standard relativi alla funzione turistica della città, occorrerà continuare nell'aumentare gli attracchi al Centro Antico; con tale diversificazione sarà possibile incrementare il numero dei percorsi e far visitare anche quei monumenti che attualmente risultano poco conosciuti. Ma, oltre a questo, occorrerà che il turista che visita Siena si senta in una "città amica": una città funzionante che possa ampliare, con una gamma diversificata di servizi collettivi o privati, le varie "tipologie" di turismo, un centro dove le occasioni culturali possano rispondere e adeguarsi ai bisogni delle diverse categorie di turisti, gradevole, non inquinato, esteticamente "bello", pulito, sicuro. Questi servizi dovrebbero consentire di evitare dinamiche di antagonismo tra il turista ed il residente.

Tutto ciò sarà possibile se, contestualmente, sarà ricercata e conseguita l'alta qualità negli interventi che si attuano nel Centro Antico. Non c'è dubbio che anche qui possano essere attuate opere che adeguano il tessuto infrastrutturale urbano alle necessità indotte da un uso contemporaneo dei luoghi. Ciò che occorre evitare sono quei tipi di realizzazione che risultino indifferenziate rispetto a qualsiasi contesto, dove si voglia "sfoggiare" o mettere in evidenza l'aspetto formale più di quanto occorra. In questi casi l'esito è di solito disastroso, e porta una nota di degrado estetico anche laddove le Amministrazioni locali si siano impegnate nei corretti programmi di riqualificazione ambientale. Spesso tali pratiche conducono al degrado peggiore, rappresentato dall'omologazione e dalla banalizzazione delle città, rendendole tutte più uguali.

Si ritiene a tal proposito che nel Centro Antico occorra valutare con attenzione, così come hanno affermato, con le loro recenti analisi, i due economisti americani David Throsby e Arjo Klamer, che il valore di un bene culturale non si calcola in moneta, ma sulla base del beneficio che dalla sua conservazione ne trae la società nel suo complesso e che si traduce anche, ma non solo e non primariamente, nei vantaggi economici.

Siena, e in particolare il suo Centro Antico, può senza dubbio essere considerata un inestimabile bene culturale la cui conservazione deve tradursi in un arricchimento culturale della collettività.

6.6.6 Conclusioni

La città di Siena può e deve definirsi "un problema sociale", da trattarsi pertanto con cura particolare. La motivazione che ha determinato una legge speciale va ricondotta al riconoscimento del valore del suo centro: questa città non può costituire patrimonio esclusivo di chi vi abita, ma costituisce un patrimonio di valore internazionale, il cui mantenimento risulterebbe difficile con le sole risorse della città. Ed in tal senso è comprensibile l'intervento dello Stato.

Denominatore comune alla base degli interventi è lo stato di degrado in cui versa il patrimonio artistico e monumentale della città.

Intervenire per risanare significa incidere nel tessuto urbanistico della città e la problematica del restauro non è più un processo critico ma un inserimento nel mondo della storia attraverso lo studio della quale arrivare ad individuare la scelta da operare.

Ed è evidente che il criterio informatore dell'opera del restauratore, nonché la volontà dell'Amministrazione, è la conservazione e la restituzione dei complessi edilizi.

Il restauro si trova a dover raccogliere, accanto ai fini della conservazione, quello del mantenimento dell'ambiente e del volto urbano in quanto forma vivente, composta di motivi evocativi, di fatti psicologici e di sentimento.

Caratteristica saliente di questa Legge è stata quella di individuare situazioni di irreparabile degrado, la cui ulteriore permanenza dello stato attuale avrebbe compromesso immobili di grande valore storico-architettonico.

L'area centrale all'interno delle mura, il Centro Storico di Siena, come detto, anche sito Unesco, si presenta oggi progressivamente allargata con caratterizzanti interventi attuati prima dell'ultima guerra.

Ci riferiamo ai puntuali interventi in prossimità di Porta Camollia, lungo Via Biagio di Montluc e Viale Vittorio Emanuele II, il quartiere di S. Prospero con l'area "signorile" in alto e quella "popolare" sotto, Ravacciano e Valli.

Queste zone, che rappresentano le prime espansioni fuori le mura di una qualche consistenza, possono a buon diritto essere considerate come allargamento del centro Storico, presentando caratteristiche urbanistiche di un certo rilievo e caratteri tipologici storicizzati, importanti ai fini culturali non meno di alcune parti di città all'interno delle mura.

6.7 Analisi morfo-tipologica

L'indagine in esame ha avuto come obiettivi primari lo studio delle relazioni tra il sistema insediativo e la relativa struttura morfologica del territorio e l'analisi delle tipologie, di cui si evidenziano le regole e/o i principi distributivi oltre che le variazioni nel tempo, da intendere in termini sia di innovazione che alterazione rispetto al contesto storico prevalente. L'esigenza di questo lavoro è stata quella di estendere tale indagine all'intero territorio comunale dando una lettura integrata e comparativa dell'area urbanizzata e del territorio aperto. A tal fine l'indagine si è avvalsa degli studi elaborati dal precedente piano per la parte relativa all'area urbana e del censimento dei beni storico-architettonici per il territorio aperto (in dettaglio si veda il presente volume, parte VII) svolto integrando la variante al PRG dell'Arch. De Zordo.

Nella fase iniziale lo studio è stato finalizzato al superamento della dicotomia presente nell'area urbana, secondo cui gli edifici residenziali sono definiti e catalogati in base al carattere tipologico mentre quelli artigianali ed industriali per quello funzionale. Successivamente si è dovuto procedere ad una comparazione dei tipi edilizi presenti nell'area urbana e in territorio aperto e alla conseguente definizione di classi più ampie e generali (si veda tabella comparativa dei tipi residenziali e speciali) al fine di rendere leggibile e comprensibile l'intero quadro territoriale.

Denominazione delle tipologie			
Ambito urbano			Ambito rurale
Tavola: Tipologia degli insediamenti	PRG vigente	Censimento dei beni storico-architettonici	Tavola: Tipologia degli insediamenti
Palazzi	R11*, R12*, R13*	/	
	Sax*	Casa padronale / Villino e casa colonica, Villa	Aggregati di villa-fattoria
Ville e Villini di valore storico-architettonico	R1*	Villa – Fattoria, Castello (Nucleo in castello)	Ville e Villini di valore storico-architettonico
Aggregati storici di tipi urbani	R20*		
Residenziali di interesse storico-architettonico	Ra*, R2*, R3*, R8*, R9*, R10*	Aggregato lineare lungo strada, Ex casa colonica avvillata	Residenziali di interesse storico-architettonico
Insedimenti rurali di valore storico-architettonico	R15*, R16*, A1, A2	Podere (casa colonica e annessi), Complesso colonico, Aggregato di case coloniche, Fattoria	Insedimenti rurali di valore storico-architettonico
Tipologie residenziali non intensive recenti	R1, R1A, R1B, R4, A3, A4, A5, A6	/	Tipologie residenziali non intensive recenti
Tipologie residenziali intensive recenti	Ra, R2, R2A, R2B, R3, R3A, R3B, R5, R6, R7	/ / /	

Tabella 6.2 – tabella comparativa dei tipi residenziali

Denominazione dei tipi speciali			
Ambito urbano			Ambito rurale
Tavola: Tipologia degli insediamenti	PRG vigente	Censimento dei beni storico-architettonici	Tavola: Tipologia degli insediamenti
Edifici speciali di valore storico	R*, S*, T*	Convento, Scuola, Altro	Edifici speciali di valore storico
Chiesa e annessi di interesse storico	Sd (selezionare), Sc	Chiesa – canonica, Aggregato con chiesa, Cimitero	Chiesa e annessi di interesse storico
Insedimenti artigianali e industriali di interesse storico	I*, I2A*, Ia Toselli, Ia Sclavo (verificare)	Mulino, Fornace	Insedimenti artigianali e industriali di interesse storico
Insedimenti artigianali e industriali	I, I1A, I2A, I1B, I2B, Ia Albergaccio	/	
Edifici speciali	S, T (scrivere etichette)	/	

Tabella 6.3 – tabella comparativa dei tipi speciali

L'insieme dei dati e delle relative informazioni sono state elaborate e opportunamente graficizzate nella tavola delle "Tipologia degli insediamenti", facente parte del quadro conoscitivo.

Dalle analisi delle relazioni tra insediatività e carattere geomorfologico emergono alcune considerazioni riguardanti l'intero territorio, quali l'ubicazione prevalente degli insediamenti sui poggi e sui crinali, l'uso differenziato dei punti di incontro dei crinali e delle sommità collinari, delle valli, delle scarpate e dei versanti. Se nel centro storico, la densità e la concentrazione hanno determinato necessariamente l'ispessimento dei crinali e la loro saturazione, mantenendo libere le valli, in territorio aperto gli insediamenti nella struttura di nucleo semplice e complesso (dal singolo podere alla villa fattoria) si sono organizzate nelle forme di filamento e/o in quella diffusa prevalentemente su crinali o poggi. Rappresentano un'eccezione e in altri termini un'alterazione a tali principi insediativi gli insediamenti e le espansioni più recenti, quali quelle artigianali-industriali di Massetana-Cerchiaia, Toselli-Ruffolo, Renaccio e Isola d'Arbia e quelli residenziali di Acquacalda-Petricci e San Miniato, Taverne, Costa Fabbri, Costalpino e S'Andrea.

A tali variazioni insediative sviluppatasi nel tempo (sostanzialmente di crinale quelli storici, di fondovalle e di mezza costa quelli recenti), corrisponde una evidente articolazione tipologica degli edifici. Tale diversificazione, che impedisce di individuare aree omogenee, fonda le sue ragioni sia nella "questione" della costruzione in pendio, che ha difatti permesso/causato fino ad un'epoca recente la nascita di numerose soluzioni tipologiche (queste costituiscono una vera e propria ricchezza per il tessuto urbano della città e per gli insediamenti del territorio rurale), sia nella diversificazione tipologica nata dalla presenza di spazi interstiziali riempiti nel tempo, con criteri diversi da quelli originari. Il "carattere interstiziale" di alcuni interventi appartenenti alla storia più o meno recente della città ha creato le condizioni per la formazione di spazi urbani di assoluta eccellenza quali P.zza del Campo, S.Maria di Provenzano, ecc..

Analizzando invece gli aspetti più di natura tipologica si possono fare delle considerazioni sia di tipo qualitativo che di natura quantitativa visualizzabili tramite opportuni grafici. L'indagine è stata svolta per aree omogenee e storicamente consolidate.

6.7.1 Centro storico

Dall'analisi emerge quanto segue: circa un terzo dell'edificato è rappresentato dai "Palazzi", che si concentrano lungo i percorsi di crinale, (caratteri costitutivi della città di Siena), occupando l'area di maggiore visibilità con manufatti di rilevante valore architettonico; prevalente è invece la tipologia "residenziale di interesse storico-architettonico", che si localizza principalmente sui versanti di mezza costa nell'area baricentrica della città e lungo i crinali in prossimità di Porta Pispini, Porta S.Marco e Porta Camollia; minoritaria risulta invece la tipologia "residenziale intensiva recente", a conferma della sostanziale integrità dell'area in esame, che è localizzata ai margini del tessuto urbano, in particolare nella zona nord-est in forma interstiziale e in modo organico e unitario nel quartiere di Salicotto nella zona a sud-est; significativa per la qualità architettonica e per i servizi che offre, è la tipologia degli "Edifici speciali di valore storico", che risultano inseriti lungo i crinali, alla confluenza degli stessi e in prossimità delle porte di accesso con edifici

e funzioni di scala differente dal contesto, quali ad esempio il Duomo, l'Ospedale di S. Maria della Scala, il Palazzo Pubblico, gli edifici religiosi di S. Domenico, di S. Francesco, del S. Maria dei Servi e di S. Agostino.

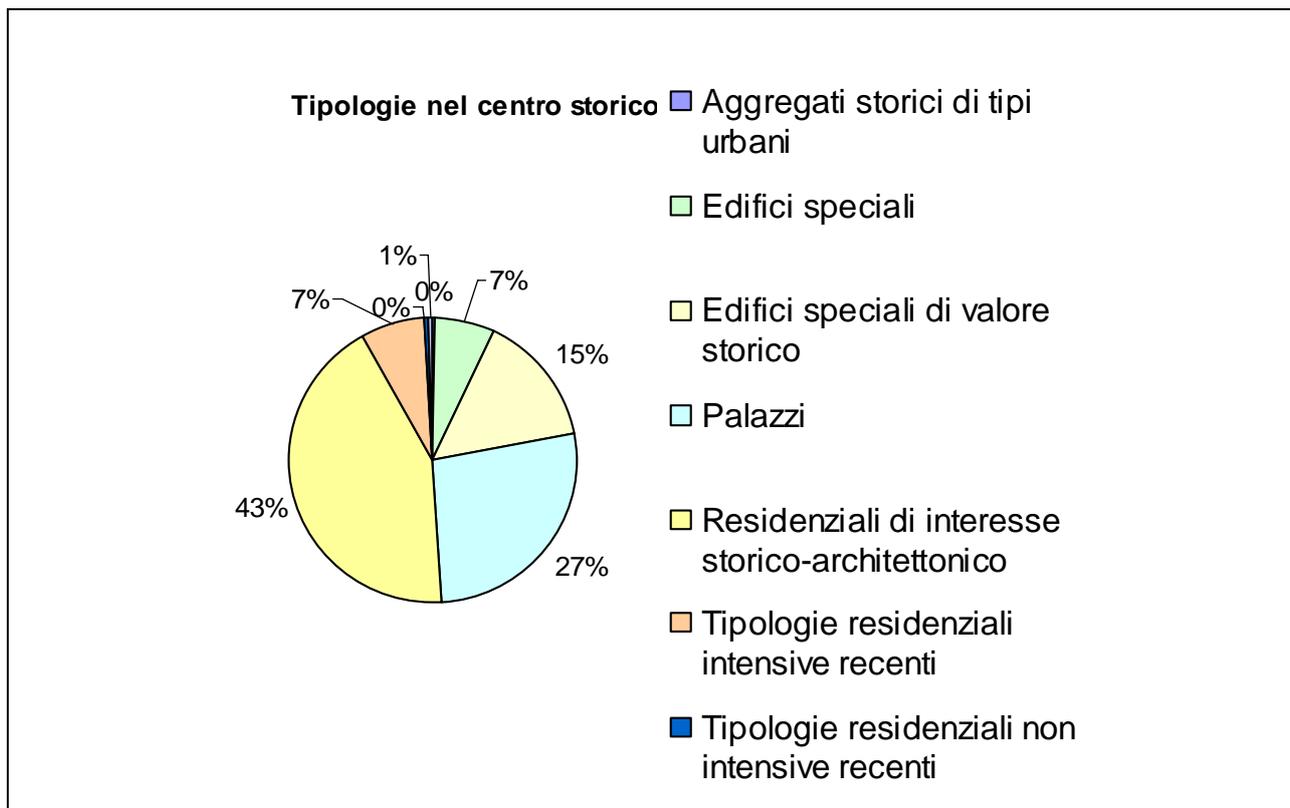


Figura 6.11 – Tipologie nel centro storico

6.7.2 Area urbana

All'esterno della cinta muraria le analisi evidenziano quanto segue:

- le "Ville e Villini di valore storico-architettonico", che rappresentano la tipologia minoritaria del contesto, ricoprono un ruolo importante per la qualità insediativa caratterizzando l'iniziale espansione a nord della città in prevalenza lungo il crinale del viale Cavour;
- gli "Aggregati storici di tipi urbani" risultano invece distribuiti in modo uniforme in prossimità delle porte di accesso alla città, lungo i crinali oltre le mura e all'interno dei nuclei storici quali: Costafabbi, Costalpino, Cerchiaia, Botteganova ed altri;
- i "Residenziali di interesse storico-architettonico" sono dislocati in modo diffuso in prossimità della cinta muraria con l'emergenza del quartiere di San Prospero realizzato in modo unitario negli anni '30 (che rappresenta un'emergenza per l'entità dell'intervento e la qualità conseguita);
- gli "Insediamenti rurali di valore storico", che sono dislocati in modo diffuso lungo i percorsi storici, rappresentano le ultime tracce di un sistema insediativo rurale storicamente ai margini della città e oggi inglobato nel tessuto urbano;
- le tipologie "Residenziali non intensive recenti" rappresentano in prevalenza il completamento delle aree di espansione della città, in particolare Acquacalda, Vico Alto, Ravacciano e Scacciapensieri, San Prospero e solo in casi eccezionali invece quella predominante con carattere unitario, quale il filamento di Abbadia e Ruffolo a sud-est;
- le tipologie "Residenziali intensive recenti" costituiscono la tipologia e il carattere prevalente delle principali espansioni insediative realizzate contestualmente alle varianti di attuazione dei Peep risalenti all'arco

temporale compreso tra la prima metà degli anni '60 e gli anni '80; ne sono un esempio il sistema Petriccio-Acqua Calda, S.Miniato, Taverne d'Arbia-Isola d'Arbia;

- gli "Edifici speciali di valore storico" costituiscono in questo ambito un aspetto minoritario rispetto al centro storico e sono concentrati nella parte nord (villa Poggiarello, Villa Petrucci, villa Oncinello, Torre Fiorentina) e in prossimità di Porta Romana (villa Uomini, villa Donne e il Pavone) e Porta Tufi (ex ospedale sanatoriale e il Cimitero della Misericordia);

- gli "insediamenti artigianali e industriali" si concentrano nelle aree di fondovalle a sud del centro urbano con l'eccezione della Sclavo, che è situata all'interno del tessuto urbano di Torre Fiorentina.

Infine gli "edifici speciali", che costituiscono insieme agli edifici residenziali intensivi recenti la tipologia prevalente, sono dislocati negli assi di Massetana-Cerchiaia e Toselli-Stazione e nell'area nord-est nei quartieri di Scacciapensieri, Scotte e san Miniato, dove sono collocati il Policlinico senese, il centro di elaborazione dati del Monte dei Paschi e le residenze universitarie ed alcuni poli didattici.

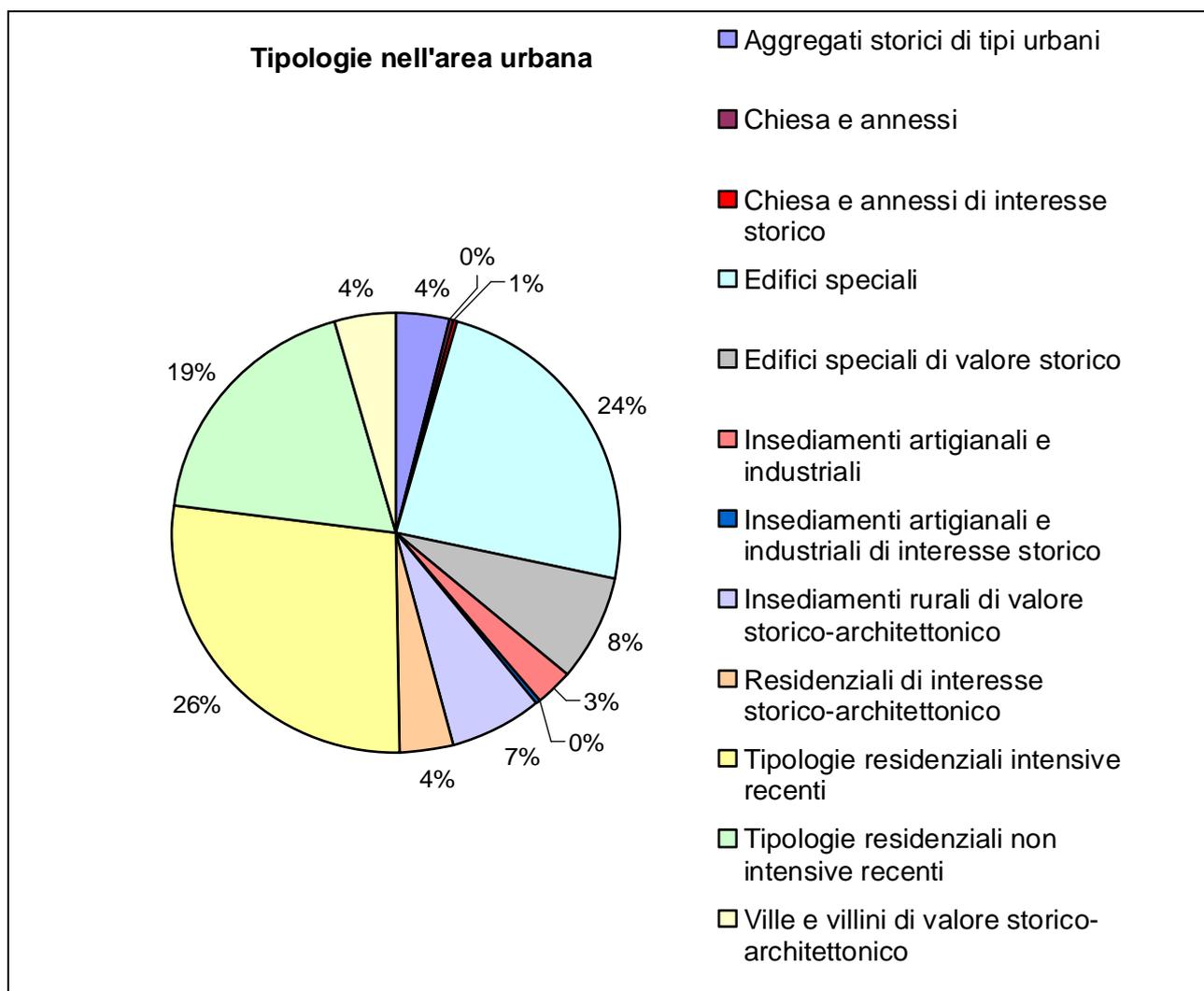


Figura 6.12 – Tipologie nell'area urbana

6.7.3 Territorio aperto : Beni Storico Architettonici

Gli "Insediamenti rurali di valore storico architettonico" rappresentano nel territorio aperto la tipologia predominante (oltre la metà del totale) che comprende al suo interno le Case e i Complesso colonici, gli Aggregati di case coloniche e le Fattorie; tali nuclei sono dislocati in modo uniforme e diffuso nel territorio nelle modalità sopra indicate (filamenti e nuclei diffusi);

La distribuzione spaziale delle “Ville e villini” di valore storico architettonico” è invece decisamente centripeta, con la massima densità sui colli che fronteggiano il Centro Storico, al di là delle valli della Tressa e del Riluolo, dove ogni crinale è occupato in modo quasi continuo;

La localizzazione degli “Aggregati di villa-fattoria” si concentra rispettivamente nell’area sud-ovest e in quella nord-est, oltre San Miniato, il Bolgione e il Bozzone, dove tale tipologia diventa quella prevalente (S.Giovanni a Cerreto, villa il Serraglio, Villa Solaia) ed il sistema insediativo si fa più rado;

Un’altra tipologia significativa per la qualità architettonica e per la tradizione culturale del territorio senese è rappresentata dalle “Chiese e annessi di interesse storico” che erano il centro delle vecchie parrocchie descritte dal Repetti; esempio eclatante di questa categoria è costituito da Monteliscai;

Infine seppur minoritari rispetto agli edifici appartenenti alle altre tipologie gli “Edifici speciali di valore storico” costituiscono un elemento di rilievo nel contesto rurale sia per le funzioni assolute che per la caratterizzazione del paesaggio, ne sono un esempio l’Eremo di Lecceto, la Certosa di Maggiano e la Basilica dell’Osservanza.

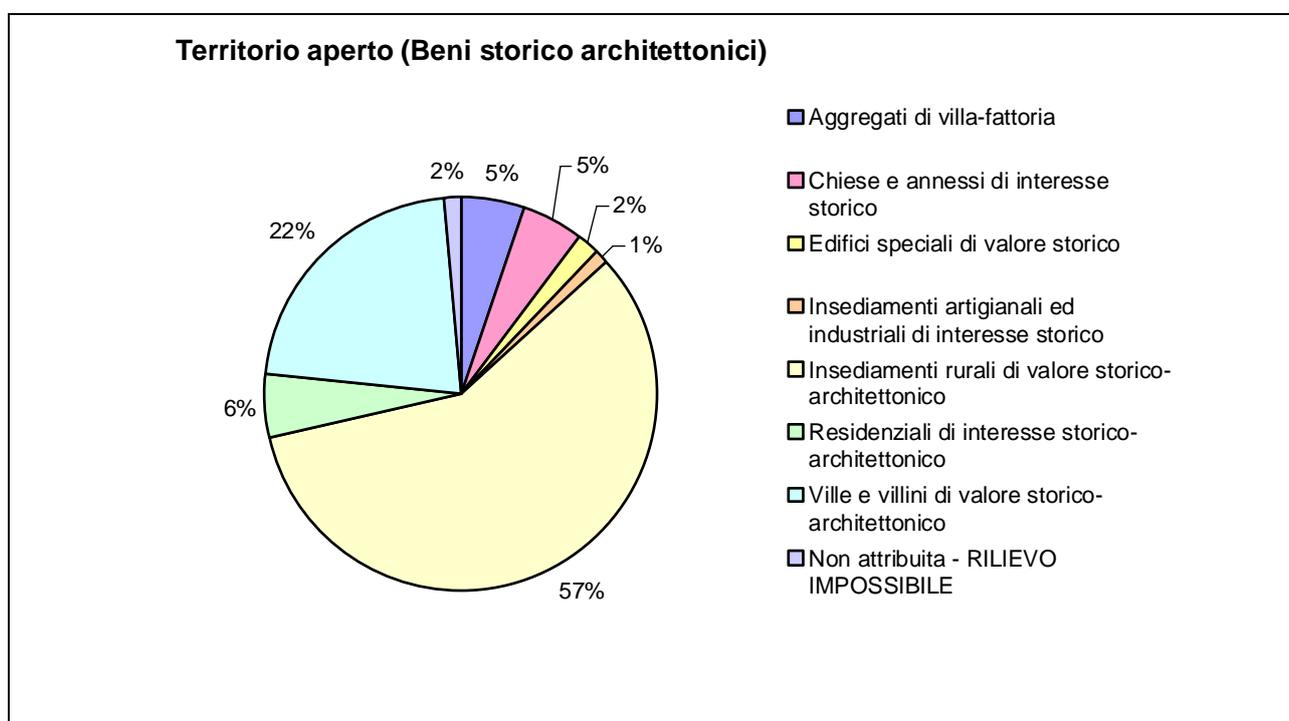


Figura 6.13 – Tipologie nel territorio aperto (BSA)

6.7.4 Territorio aperto: edificato recente

In questo ambito le “tipologie residenziali non intensive recenti” costituiscono la quasi totalità delle categorie presenti, la loro distribuzione territoriale risulta uniforme e diffusa e prevalentemente organizzata sui crinali a completamento dei filamenti storici. Tale fenomeno, che ha avuto inizio nel dopo guerra, si è sviluppato rispettando i principi insediativi originari ma alterandone profondamente le tipologie ed introducendo elementi incongrui di carattere urbano (materiali, tecnologie ed arredi).

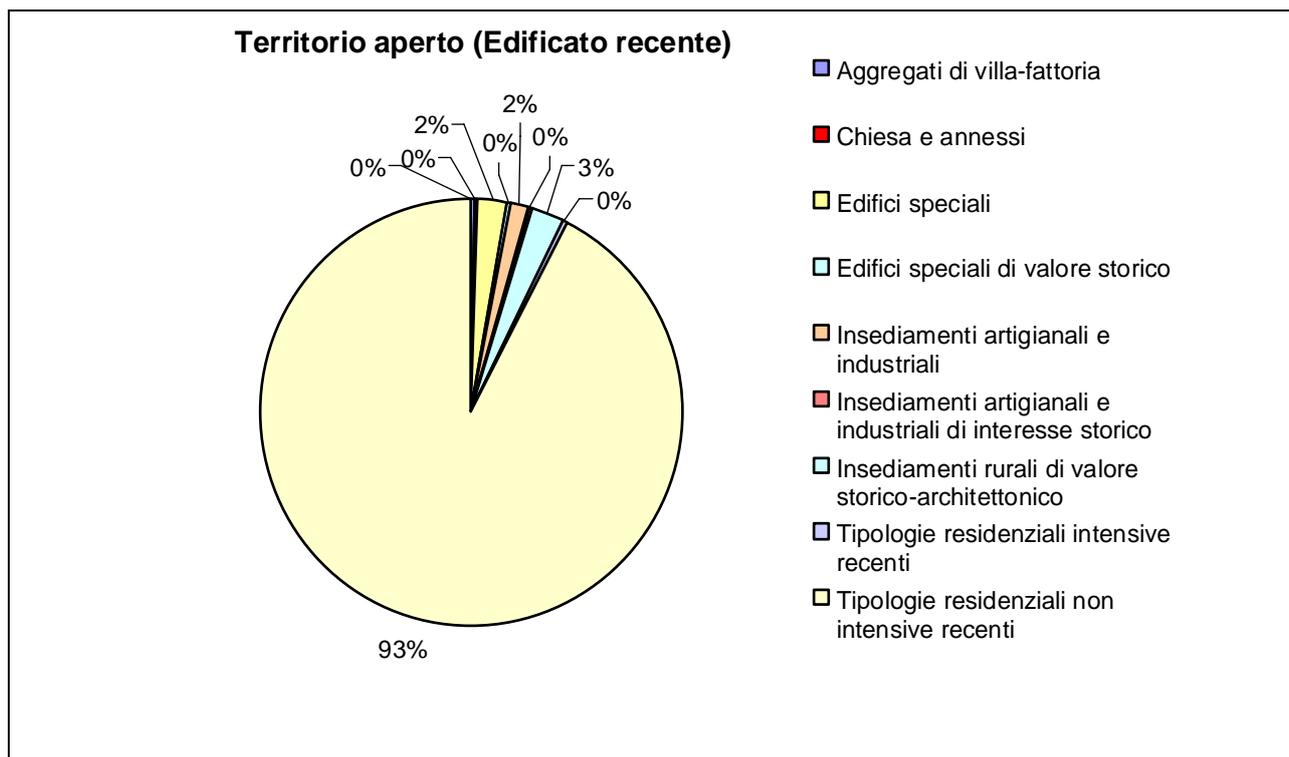


Figura 6.14 – Tipologie nel territorio aperto (edificato recente)

6.8 Analisi del patrimonio insediativo (abitativo e produttivo)

6.8.1 Il patrimonio abitativo

Sulla base dei dati ufficiali forniti dagli ultimi Censimenti ISTAT (1981,1991,2001) e sulla scorta delle rilevazioni dell'Ufficio Anagrafe del Comune, per la città di Siena è possibile identificare un sistema abitativo caratterizzato da classi riferibili a precisi connotati di vetustà, dimensione e tipologia.

L'oggettiva ufficialità ed omogeneità di questi dati per ciò che riguarda le modalità di rilevazione, fa sì che essi costituiscano lo strumento più efficace per fornire una fotografia chiara ed esplicativa del sistema abitativo dell'intero Comune di Siena.

In virtù dei diversi indicatori ISTAT presi a riferimento per la descrizione delle caratteristiche del sistema abitativo del Comune di Siena e, necessariamente, degli indicatori riferiti agli altri cinque Comuni dell'Area Metropolitana, è riscontrabile il marcato squilibrio che caratterizza lo SMaS, peraltro tipico della maggior parte delle realtà metropolitane; tale fenomeno risulta emblematico per l'Area Senese in quanto il Capoluogo accentra sia le funzioni di eccellenza che tutti i principali servizi.

Lo squilibrio antropico esistente tra i diversi Comuni dello SMaS è da ricondursi principalmente alla politica di contenimento attuata negli ultimi decenni dal Comune di Siena; la crescita urbana dell'Area Metropolitana ha infatti pesato globalmente per il 35% circa, mentre Siena città ha una crescita assai più limitata, corrispondente al 25% circa.

Per una corretta comprensione e descrizione del sistema abitativo del Comune di Siena, è inoltre possibile procedere con una precisazione in relazione ai fenomeni demografici registrati con l'ultimo censimento:

- il Comune di Siena si caratterizza per alto indice di vecchiaia, il valore più alto tra i Comuni dell'Area Metropolitana, nettamente superiore alla media Provinciale e Regionale;
- il Comune di Siena, soprattutto per effetto dell'invecchiamento della popolazione, registra una media di 2,314 componenti per famiglia risultando ben al di sotto delle medie Provinciali e Regionali; la dimensione media delle famiglie dello SMaS ha subito decrementi progressivi, per

effetto dei quali è passata da 3,027 componenti del 1981 a 2,821 componenti del 1991, per arrivare infine a 2,456 componenti del 2001;

- il Comune di Siena vede una consistente presenza di famiglie composte da 1-2 componenti, che pesano per oltre il 60% del totale e che incidono notevolmente sulla domanda abitativa.

Dall'analisi dei dati del 14° Censimento ISTAT (2001) emerge un profilo di distribuzione degli abitanti sul territorio comunale che mostra la principale ubicazione delle abitazioni e della popolazione nei centri abitati (centro storico e quartieri di più recente espansione), arrivando a coprire quasi il 92% del totale; il rimanente 8% è distribuito tra ubicazioni all'interno di nuclei abitati e case sparse su territorio aperto.

I dati provenienti dall'Ufficio Statistica del Comune di Siena forniscono inoltre ulteriori indicazioni di dettaglio in merito alla concentrazione della popolazione e conseguentemente delle abitazioni sul territorio comunale, con riferimento alle diverse sezioni censuarie. Dall'aggregazione di questi dati risulta in maniera piuttosto evidente una consistente presenza di popolazione nella cerchia del centro storico cittadino e nei quartieri posti più a Nord (Acqua Calda, Petriccio, San Miniato) e, in misura leggermente minore in quelli posti più a Sud (Taverne d'Arbia, Isola d'Arbia).

Da un raffronto effettuato sugli ultimi censimenti ISTAT si evince che la popolazione e le abitazioni sono cresciuti in modo pressoché proporzionale, delineando per il Comune di Siena un trend di crescita piuttosto ridotto per il 1991-2001 ed una leggera ripresa a partire invece dal 2002 al 2004.

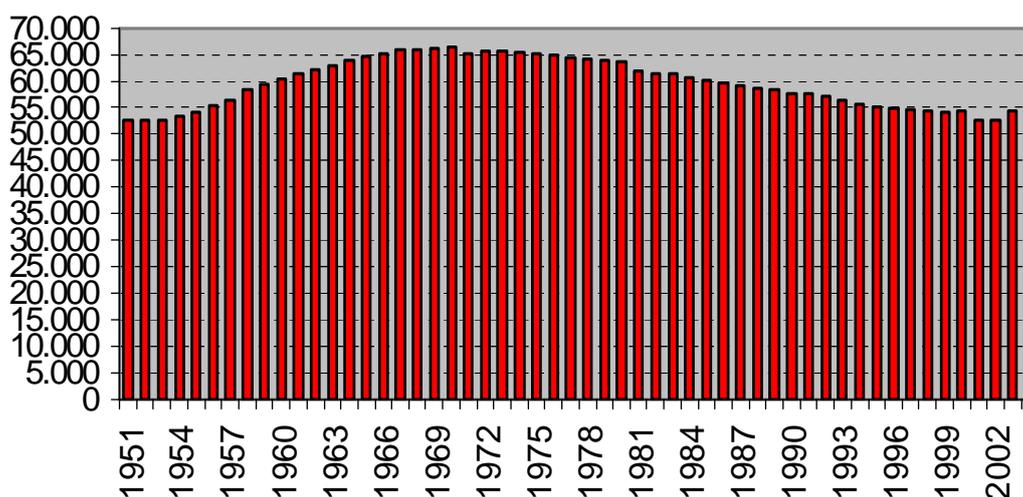


Figura 6.15 – Popolazione Residente nel Comune di Siena negli anni 1951 – 2003- Ufficio Statistica Comune di Siena

6.8.1.1 Entità e caratterizzazione del patrimonio abitativo di Siena

Il patrimonio abitativo del Comune di Siena corrisponde ad un totale di 25.851 abitazioni censite, che al 2001 risultano occupate da residenti per circa l'85%, per un totale di 21.233 abitazioni.

Le abitazioni "prima casa" corrispondono quindi a circa l'85% dell'intero patrimonio abitativo e risultano a loro volta occupate per il 71,77% da persone residenti in proprietà (il valore nazionale è attestato su una percentuale media del 71,40%), per il 20,4% da persone residenti in affitto e per la restante percentuale sono occupate a vario titolo dai residenti.

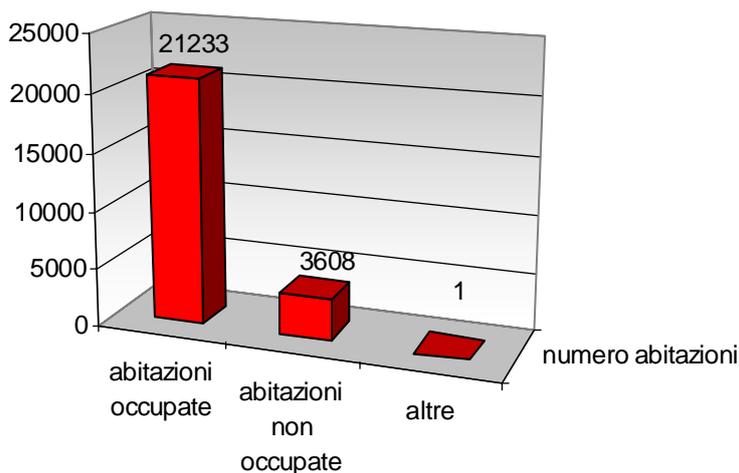


Figura 6.16 – Abitazioni occupate e non occupate-Istat 2001

L'incidenza delle abitazioni occupate da residenti sul numero totale delle abitazioni censite dall'ISTAT (85% circa) mostra che Siena ha un'elevata residenzialità, che risulta comunque inferiore a quanto accade negli altri Comuni dello SMaS dove la percentuale media si attesta sull'87% circa. La percentuale del Comune di Siena risulta però nettamente superiore al dato medio nazionale, dove al 2001 si ha un indice di occupazione delle abitazioni pari al 79%.

I dati indicano per il Comune di Siena una sostanziale stabilità visto che la percentuale di occupazione delle abitazioni era attestata sul 85,48% al 1991 rispetto all' 87% del 2001; è significativo il fatto che nel resto dei Comuni dello SMaS, a fronte di un trend di crescita "omogeneo" in termini di numero di abitazioni, si presentino dei picchi di aumento della percentuale di occupazione delle medesime, in particolar modo a Castelnuovo B.ga, Monteroni e Sovicille e un picco di diminuzione non eccessivamente accentuato per il Comune di Asciano.

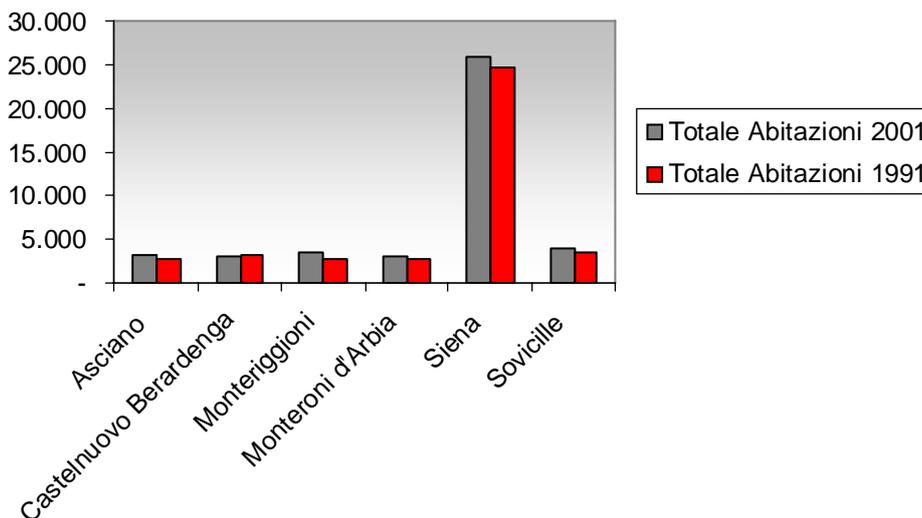


Figura 6.17 –Trend numero di abitazioni -Istat 1991-2001

Il Comune di Siena in base ai dati ISTAT 2001 ha un numero totale di edifici (ad uso a abitativo e non) corrispondente a complessivi 7.457 unità; la maggior parte di essi risulta utilizzato (con un valore che supera il 97%) e questo delinea un uso intensivo del patrimonio esistente, che ha forse contribuito in maniera determinante al mantenimento ed alla conservazione di un buon livello qualitativo per questi edifici.

Su un totale di 7.457 edifici censiti, il patrimonio abitativo del Comune di Siena risulta corrispondere a 6.053 edifici ad uso abitativo; di questi circa il 44,5% risulta costruito precedentemente al 1919, il 47,5% fino al 1981, mentre circa l'8% risulta di epoca più recente, ossia edificato tra il 1981 ed il 2001. Nonostante si denoti la prevalenza di un patrimonio abitativo piuttosto datato, va comunque evidenziato che sia per il centro storico che per tutte le aree periferiche del Comune sussiste un generale buon standard qualitativo in termini di conservazione e di mantenimento degli edifici.

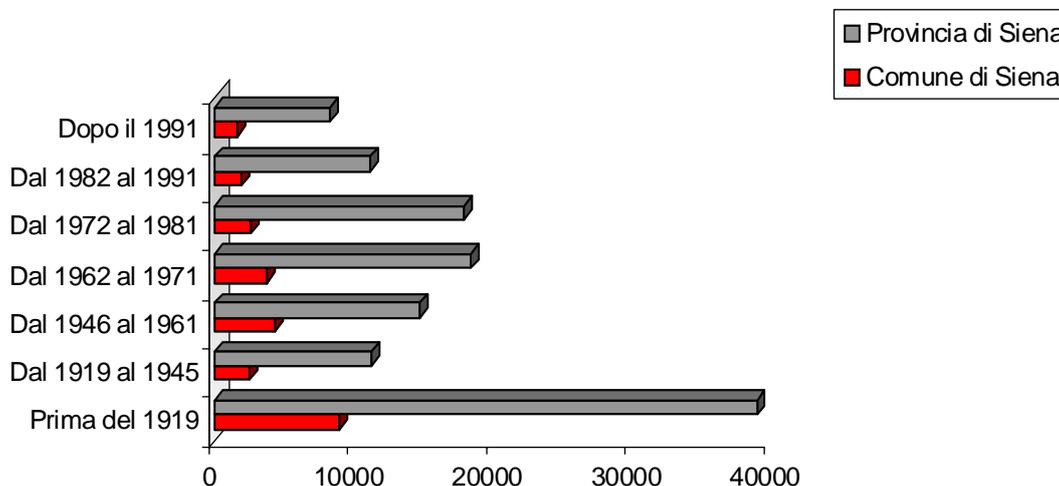


Figura 6.18 – Epoca di costruzione degli edifici-Istat 2001

Relativamente al sistema tipologico dall'indicatore ISTAT di riferimento viene confermato con una certa attendibilità ciò che appartiene alla tradizione edilizia e costruttiva della città di Siena ossia che la maggior parte degli edifici è realizzato con struttura in muratura (circa il 67%) ed in misura nettamente minore con calcestruzzo armato e/o altre tecnologie (per il rimanente 33% circa).

Il patrimonio edilizio ad uso abitativo del Comune di Siena si caratterizza inoltre per la prevalenza di edifici con altezze contenute tra i 2 ed i 3 piani fuori terra (per l'80% circa), arrivando solo nel 20% dei casi a 4 piani ed oltre. Gli edifici hanno inoltre una prevalenza di suddivisione in interni che corrisponde al range variabile tra n.1 ed n.8 interni, arrivando solo in percentuali minori ad oltre 9 interni (per circa il 14% degli edifici censiti).

6.8.1.2 Le caratteristiche funzionali e dimensionali degli alloggi

Gli standard dimensionali delle abitazioni rilevati dall'ISTAT in occasione dell'ultimo Censimento, per il Comune di Siena mostrano che le superfici medie degli alloggi, corrispondono ad un valore che si aggira sui 92,62 mq; quest'ultimo risulta inferiore sia al dato medio provinciale (96,75 mq) che ai valori registrati per tutti gli altri Comuni dello SMaS: 103,79 mq per Asciano, 106,33 mq per Castelnuovo B.ga, 105,31 mq per Monteriggioni, 96,16 mq per Monteroni e 99,22 mq per Sovicille.

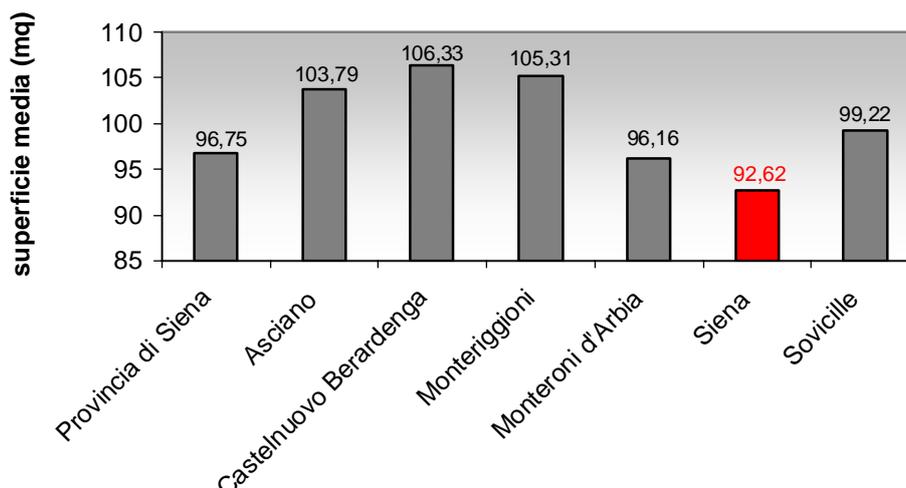


Figura 6.19 – Superficie media delle abitazioni (mq)-Istat 2001

Lo stesso raffronto, se fatto in attinenza al numero di stanze per alloggio anziché di superficie media degli stessi, costituisce un'ulteriore conferma, in quanto il Comune di Siena con un valore medio di 4,46 stanze per abitazione e risulta inferiore sia al valore medio provinciale (4,53) che ai valori degli altri Comuni dello SMaS; tali valori infatti in alcuni casi, probabilmente nelle realtà caratterizzate da connotati più rurali, risultano nettamente superiori: 4,71 per Asciano, 4,86 per Castelnuovo B.ga, 4,73 per Monteriggioni, 4,53 per Monteroni e 4,59 per Sovicille.

Riguardo a tale aspetto, l'ISTAT fornisce un ulteriore approfondimento distinguendo il numero medio di stanze sia per le abitazioni occupate da residenti (corrispondente a 4,58 stanze per il Comune di Siena), sia per quelle non occupate da residenti (corrispondente a 3,71 stanze per il Comune di Siena); questi due valori, se raffrontati anche con la situazione degli altri Comuni dello SMaS, indica per Siena una certa propensione ad avere prime case di abitazione mediamente più grandi rispetto alle cosiddette "secondo case".

Il numero medio di stanze per le abitazioni occupate al 2001 è quindi pari a 4,46 unità; questo valore, se raffrontato con lo stesso riferito al 1991, corrispondente a 4,8 stanze ed al 1981, sempre corrispondente a 4,8 stanze, indica che nell'ultimo decennio la dimensione media degli alloggi è rimasta pressoché inalterata ed ha subito solo piccoli decrementi proprio per effetto di una crescente domanda di alloggi piccoli (per nuclei familiari molto ridotti rispetto al passato).

Sempre riguardo al dato dimensionale, gli alloggi occupati da persone residenti hanno superficie corrisponde mediamente a 95,65 mq; gli alloggi occupati da non residenti hanno invece un valore medio che corrisponde a 74,36 mq: da tali dati emerge che esiste una differenza sostanziale in termini dimensionali per le due tipologie di alloggio.

Dai dati sulle abitazioni occupate da residenti, al Censimento 2001 il Comune di Siena registra una superficie di 41,16 mq per abitante, che risulta in controtendenza rispetto al dato medio Provinciale orientato sui 39,74 mq per abitante; questo significa che gli alloggi del Comune di Siena, anche rispetto a quanto detto in precedenza, sono mediamente più piccoli ma occupati da nuclei familiari meno numerosi, che di conseguenza hanno più spazio e più stanze a disposizione.

Difatti, per il Comune di Siena il numero di occupanti per stanza (per alloggi occupati da persone residenti) è di 0,51, con un valore inferiore sia a quello degli altri Comuni dello SMaS che a quello del resto della Provincia. E' inoltre da evidenziare che a livello nazionale la superficie media pro-capite per le persone residenti in abitazione è di 36,8 mq ossia ben al di sotto del dato del Comune di Siena.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi, l'ISTAT ha rilevato che il 24% delle abitazioni occupate da persone residenti è provvisto di una cucina con caratteristiche di cucinino e/o angolo cottura mentre le abitazioni dotate di un servizio igienico almeno sono la maggioranza (n.22.135 pari al 99%), arrivando ad avere in buona misura anche due servizi WC.

6.8.1.3 La produzione residenziale recente

La monotematicità che ha caratterizzato domanda ed offerta di abitazioni durante gli anni '60 si è progressivamente diversificata per effetto della necessità di una maggiore qualità delle strutture residenziali, di una diffusa domanda di natura sociale, di un bisogno generalizzato di alloggi "temporanei", in parte ricompreso ed anche (studenti, anziani, immigrati extracomunitari, lavoratori, ecc.), aumento dei fenomeni di ripartizione della famiglia tradizionale, incremento della domanda di alloggi destinati alla locazione.

La domanda di abitazioni del Comune di Siena, in linea con le tendenze di scala nazionale, nel corso degli ultimi anni è cresciuta notevolmente: questo fenomeno è spinto da esigenze di miglioramento delle condizioni di vita della popolazione e da bisogni variegati che vanno dall'aumento dei nuovi nuclei familiari, dei single, della mobilità professionale ed infine dall'appetibilità della casa come forma di investimento; dallo studio dell'IRPET emergono su scala regionale numerosi dati di interesse:

-la richiesta di abitazioni aumenta per effetto dell'aumento delle famiglie (crescita separazioni, single immigrati);

-la produzione di edilizia ERP, così come quella di edilizia economica-popolare, risulta insufficiente e del tutto incapace di regolare il mercato.

Le abitazioni dell'Area Metropolitana sono aumentate nel 1991 di circa l'11% rispetto al 1981 e di circa il 5% tra 1991 e 2001; tutti i Comuni registrano un trend positivo, eccetto Castelnuovo Berardenga.

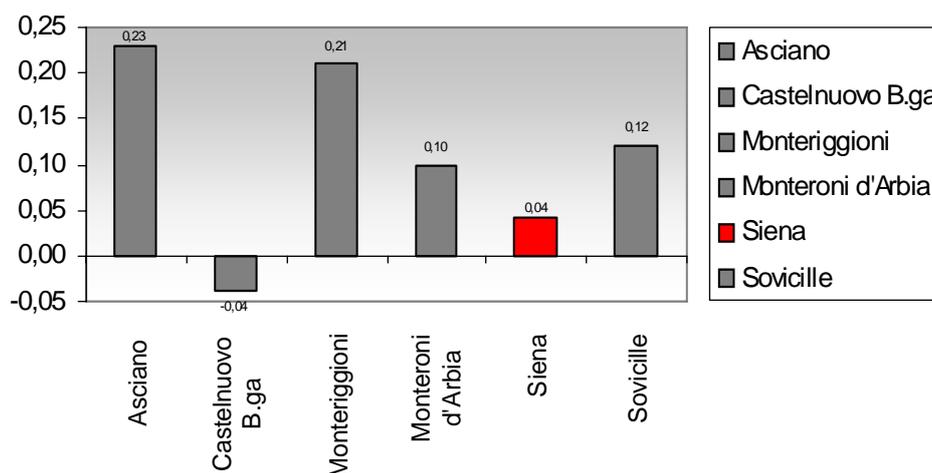


Figura 6.20 – Variazione percentuale abitazioni -Istat 1991-2001

6.8.2 Il sistema produttivo

Il territorio comunale senese si connota per la forte identità locale e per l'articolato sistema delle risorse nel settore produttivo; in particolare, a fronte di distretti più avanzati presenti nell'area della Valdelsa e della Valdichiana, il sistema industriale del Capoluogo si regge su una buona articolazione e varietà. In questo contesto spicca inoltre il settore del terziario avanzato -MPS, Sistema Universitario ed Azienda Ospedaliera- che da solo assume valenza di città metropolitana.

6.8.2.1 Il settore economico e produttivo

Il quadro conoscitivo relativo alle aree produttive esistenti nell'intero territorio metropolitano è stato precedentemente elaborato per lo SMAS con il fine di individuare le aree attualmente destinate al settore produttivo/terziario, le vocazioni prevalenti e le rispettive capacità edificatorie residue.

L'Amministrazione Provinciale ha inoltre avviato il progetto denominato "Offerta localizzativa in Provincia di Siena" che fornisce precise indicazioni in merito alle aree preferenziali su cui si sono sviluppate tali attività.

Raccogliendo tutti i dati fino ad ora disponibili, le aree produttive -di un certo rilievo- del Comune di Siena attualmente attive possono essere così raggruppate:

COMUNE DI SIENA	DENOMINAZIONE AREA PRODUTTIVA	VOCAZIONE PREVALENTE
	AREA VIA FIORENTINA (CHIRON)	specializzata nel settore farmaceutico
	AREA MASSETANA-PESCAIA	vocazione prevalentemente commerciale (ingrosso e dettaglio)
	AREA PIAN DELLE FORNACI	vocazione prevalentemente commerciale (ingrosso e dettaglio)
	AREA CERCHIAIA	vocazione prevalentemente commerciale (soprattutto del settore dell'automobile)
	AREA VIA TOSELLI-DUE PONTI	vocazione prevalentemente industriale (soprattutto del settore degli elettrodomestici-Whirpool) e trasporti (Train)
	AREA RENACCIO	vocazione prevalentemente industriale (soprattutto del settore del legno)
	AREA ISOLA D'ARBIA	vocazione prevalentemente industriale

Le zone industriali del Comune di Siena, vuoi per la vicinanza con le principali arterie di accesso alla città, vuoi per una connaturata vocazione allo sviluppo del terziario, presentano una tipologia mista in cui l'attività produttiva è sempre più affiancata a quella commerciale e di servizio alle imprese.

Da una prima analisi, Siena sembra divisa in due parti ben distinte, sia dal punto di vista territoriale che funzionale: la zona ovest, verso la tangenziale, si presenta come zona prettamente commerciale, mentre quella ad est, lungo viale Toselli, mantiene un maggiore mix funzionale tra attività produttive, servizi alle imprese e commercio. Gli episodi isolati presentano caratteristiche particolari: monofunzionalità in Via Fiorentina, tendenza al riequilibrio con la residenza a Pian delle Fornaci, mix funzionale a Isola d'Arbia, che tuttavia presenta aree libere e contenitori dismessi non utilizzati.

Più in dettaglio le sette aree produttive individuate all'interno del territorio comunale di Siena presentano le seguenti caratteristiche:

Area Via Fiorentina (Chiron) ⇒ La zona industriale "Chiron" è l'unica ad essere stata completamente inglobata dall'espansione urbana della città e si caratterizza come zona monofunzionale specializzata nel settore farmaceutico, con attività di produzione di farmaci sperimentali e ricerca e sviluppo. La sede di via Fiorentina, per la sua propensione alla ricerca, sembra essere deputata alla futura realizzazione di un parco scientifico e tecnologico, mentre la recente apertura della ditta di fabbricazione macchinari per l'industria farmaceutica ad Isola d'Arbia sembra innescare un possibile indotto in questo settore.

Area Massetana-Pescaia ⇒ Alla netta prevalenza di attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio si affiancano attività di servizio alle imprese (immobiliari e di imprese del settore informatico) oltre ad alberghi e ristoranti; tale situazione risulta particolarmente evidente per l'area di Pescaia dove è in fase di realizzazione una struttura da adibire a centro commerciale, ricettivo e direzionale relativamente al progetto norma P.N.5.3. Si registra inoltre la presenza di attività manifatturiere, seppure non eccessivamente incisive, incentrate soprattutto nel settore dell'editoria. I lotti previsti in sede di Prg sono in fase di esaurimento (termineranno con la realizzazione dell'intervento di Pescaia) e questo è principalmente dovuto alla posizione strategica ed alla vicinanza di queste aree alla città. Il rapporto tra le aree industriali di Massetana-Pescaia e le vie su cui si assestano risulta piuttosto problematico in termini di traffico e di congestione degli accessi: la Strada Massetana Romana infatti, rappresenta la principale via di accesso a queste aree ed alla città storica; i problemi di congestione in questi anni sono stati oggetto di studi e interventi, ma la questione della mobilità risulta essere una delle principali problematiche da affrontare in relazione alle nuove previsioni residenziali degli strumenti urbanistici (sia del Comune di Siena che del Comune di Monteroni). Accanto alle aree di Pescaia e di Massetana il PRG prevedeva inoltre interventi di riqualificazione per lo spazio compreso tra le zone commerciali/artigianali e la tangenziale: si tratta dei parchi attrezzati dei Progetti Norma 5.4 (Cerchiaia bassa, parco attrezzato) e 5.3 (Tressa, Parco attrezzato), ad oggi non ancora attuati.

Area Pian delle Fornaci ⇒ La vocazione originale di area artigianale è venuta meno nel tempo, in relazione al fatto che l'area è compresa all'interno del Progetto Norma 1.2 "Galoppatoio", mirato a definire un mix equilibrato tra la residenza, le attività artigianali e le attività dell'ippodromo. Anche per quest'area prevalgono le attività legate al commercio all'ingrosso ed al dettaglio.

Area Cerchiaia ⇒ Si riscontra una netta prevalenza di attività legate al commercio, con una preponderanza della attività di vendita e riparazione autoveicoli. L'area non ha più alcun lotto residuo: gli ultimi sono in via di realizzazione, così come gli interventi relativi al nuova sede del distretto della USL7.

Area Via Toselli-Due Ponti ⇒ Nata come area industriale, mantiene questa vocazione grazie alla presenza della principale azienda manifatturiera presente nel Comune di Siena, la Whirlpool, seconda solo alla Chiron. Il settore prevalente è dunque quello della produzione di elettrodomestici, cui si affianca quello dei trasporti grazie alla presenza della sede del Train (azienda di trasporto pubblico municipale). Alla vocazione industriale dell'area si affianca anche quella commerciale che, pur non essendo prevalente assume un certo rilievo soprattutto nell'area dei magazzini generali; l'area denota una presenza consistente di addetti nel settore dei servizi alle imprese, ubicati soprattutto all'interno di contenitori industriali riqualificati. L'area presenta due lotti liberi di proprietà comunale facenti parte di Piano di Lottizzazione approvato precedentemente al PRG ma mai completamente attuato.

Area Renaccio ⇒ L'area risulta in posizione defilata rispetto ai principali assi di scorrimento ma si trova sul collegamento "traversa romana-aretina", ovvero sulla connessione tra la Cassia e la provinciale senese-aretina; la conclusione e l'entrata a regime del collegamento Siena-Bettolle potrebbero rendere strategica quest'area, che presenta una buona capacità residua a vocazione industriale. Alla specializzazione industriale dell'area, in particolare per il settore dell'industria del legno e del recupero e riciclaggio materiali di rottamazione, fa da controparte la presenza di attività immobiliari e di servizio alle imprese e di un'impresa di servizi socio-sanitari e assistenza domiciliare. Risulta interessante rilevare che almeno una decina di imprese presenti nell'area di Due Ponti presentino anche delle unità locali all'interno dell'area produttiva di Renaccio.

Area Isola d'Arbia ⇒ Quest'area presenta un mix funzionale abbastanza equilibrato di attività manifatturiere, commerciali e di servizi alle imprese. Si rileva la recente apertura di un'industria di fabbricazione di macchinari per l'industria farmaceutica in un lotto dell'area di progetto prevista dal PRG e la dismissione di un'area di circa 38.000 mq., ex sede della Nannini (trasferita nell'area produttiva "Fornacelle" di Monteriggioni). L'area industriale di Isola d'Arbia presenta sia contenitori non utilizzati che capacità edificatoria residua in parte ricompresa all'interno del Progetto Norma 2.7.

6.8.2.2 Il sistema terziario avanzato

Il comparto del terziario avanzato nel vocabolario comune è costituito dalle imprese che offrono servizi di consulenza a carattere manageriale ad altre imprese, comprendendo sia l'offerta di servizi per il sistema produttivo sia quella orientata alla domanda finale. Il ruolo di questo settore, soprattutto per una realtà tanto piccola e complessa come quella senese, risulta in continua crescita all'interno delle economie più sviluppate ed al suo interno trovano spazio le innovazioni tecnologiche, organizzative e gestionali successivamente trasferite nei settori industriali.

Data la particolare realtà socio-economica del Comune di Siena ed il dinamismo che da sempre la caratterizza, con l'accezione "terziario avanzato" si è inteso comprendere un vasto ed articolato comparto economico di assoluto rilievo per la città, che si identifica con il complesso delle "imprese" che hanno come scopo sociale la produzione e la vendita di servizi avanzati a terzi, come imprese agricole, industriali, commerciali, di servizi, P.A., Enti e che hanno un forte radicamento sulla città; questo settore può essere identificato in tre grandi sistemi (Sistema Bancario, Sistema Universitario, Sistema Sanitario), di seguito dettagliati:

Sistema Bancario ⇒ Il Monte dei Paschi di Siena ha storicamente un ruolo prioritario sullo sviluppo della città, ruolo che è mutato nel tempo in una sorta di corrispondenza biunivoca con le variazioni dell'assetto urbanistico ed economico sociale della città stessa e che si è successivamente confrontato con la crescente presenza sul territorio comunale di strutture finanziarie diversificate.

La Banca Monte dei Paschi di Siena è attualmente articolata sul territorio con la Sede storica di Banchi di Sopra, con n.13 sportelli bancari e n.32 sedi tra agenzie e filiali, comprendo interamente il capoluogo; sono inoltre presenti altri istituti come la Banca 121, la Banca Antoniana Popolare Veneta, la Banca commerciale italiana, la Banca di Roma, la Banca Fideuram, la Banca Nazionale del Lavoro, la Banca Popolare di Lodi, il Banco S.Paolo, Bipop Carire, la Cassa di Risparmio di San Miniato, il Credito Italiano, la Banca Toscana, la Cassa di Risparmio di Firenze, la Banca di Popolare dell'Etruria e del Lazio ma anche istituti locali come la Banca di credito cooperativo di Asciano, la Banca di credito cooperativo di Sovicille, la Banca di Monteriggioni. Altro soggetto di particolare rilievo per il comparto socio-economico della città è la Fondazione Monte dei Paschi di Siena (costituita nel 1995) che, attraverso l'erogazione dei contributi annuali, partecipa attivamente e con ruolo prioritario allo sviluppo socio-economico e produttivo dell'intero territorio senese.

Sistema Universitario Senese ⇒ Siena come detto si caratterizza per la marcata terziarizzazione del settore economico che oltre alla presenza della banca Monte dei Paschi di Siena vede nel settore Universitario un'importante risorsa e questo grazie alla presenza di uno degli Atenei di maggiore tradizione a livello regionale, nazionale e con un respiro anche di natura internazionale.

L'Università degli Studi di Siena conta ben nove Facoltà e circa ventidue Centri interuniversitari di ricerca che mediamente attirano per ciascun anno accademico circa 18.000 studenti iscritti di cui circa l'11% proveniente dal Capoluogo, l'15% dalla Provincia ed il 74% da altre Province/Regioni/Nazioni, determinando un valore oscillante tra le 14.000 e le 16.000 unità di studenti fuori sede/pendolari che gravitano sulla città e sul suo sistema di servizi. L'Università per Stranieri di Siena rappresenta un ulteriore risorsa ed un elemento di attrattiva per la città, contando su due corsi di laurea triennale e due lauree specialistiche oltre ai corsi di perfezionamento ed ai corsi di lingua italiana.

Il sistema sanitario ⇒ l'Azienda Sanitaria Locale 7 di Siena riunifica la gestione dei servizi socio-sanitari, sia territoriali che ospedalieri della provincia di Siena. La USL7 ha attualmente sede legale a Siena, dove si trovano gli uffici del Centro Direzionale e dove ha sede la Conferenza dei Sindaci.

Il policlinico, gestito dall'Azienda Ospedaliera Universitaria Senese è un complesso ospedaliero di rilievo nazionale e di alta specializzazione; il trasferimento graduale dalla sede storica del Santa Maria della Scala a Le Scotte ha reso possibile una sempre più alta specializzazione in termini di strutture e di proposte assistenziali e con un'offerta sempre più qualitativa. Il bacino di utenza specifico è strutturato, per le attività di base, su 17 Comuni della Zona Senese con circa 120.000 abitanti, e per l'attività specialistica su 36 Comuni della Provincia di Siena con circa 254.000 abitanti. La presenza della Facoltà di Medicina dà inoltre all'Azienda Ospedaliera Universitaria Senese una valenza e quindi un bacino d'utenza nazionali ed internazionali

6.8.3 Fenomeni di degrado del patrimonio edilizio

La presenza di edifici in stato di abbandono o in grave stato di degrado nell'ambito comunale è da ritenersi pressoché inesistente o comunque trascurabile, in quanto diversi fattori concorrono ad impedire il verificarsi di tale fenomeno, presente invece in altre realtà territoriali quali periferie di grandi città o in territori aperti in zone di basso reddito e/o pregio ambientale.

Analizzando infatti le varie componenti che concorrono alla gestione ed al mantenimento del patrimonio edilizio, si può verificare come la realtà del contesto socio-economico-culturale e la sensibilità verso il proprio luogo di appartenenza presente nel territorio, si riflettono e si concretizzano anche attraverso la valorizzazione delle varie tipologie di edificato presenti sul territorio, che indicativamente si possono individuare nell'edificato dentro e fuori le mura, quello sul territorio aperto e quello a carattere produttivo.

Gli edifici dentro le mura sono per la maggior parte di enorme pregio (valore anche solo dovuto al fatto di trovarsi all'interno della cinta muraria) e la cui stima di mercato risulta essere così elevata da favorire un continuo ed ininterrotto utilizzo degli stessi, senza soluzione di continuità. Anche il caso di volumetrie ampie ed articolate, la cui destinazione in passato era magari diversa da quella residenziale, hanno una richiesta di mercato così forte ed una volontà di recupero del patrimonio edilizio usufruibile così determinata, da consentire il riutilizzo di questi nei soli tempi fisiologici della messa sul mercato del bene o all'espletamento di tutti gli atti necessari ad arrivare alla trasformazione, al recupero e quindi all'utilizzo di tali volumi.

Non si può non citare in oltre in questo contesto, la Legge speciale per Siena il cui finanziamento nel corso degli anni ha consentito un significativo recupero di edifici ed il rifacimento delle facciate di numerosi palazzi, contribuendo così al decoro e alla valorizzazione complessiva del patrimonio edilizio.

Considerazioni analoghe possono essere fatte sia per l'urbanizzato fuori le mura che nel territorio aperto. La parte più consistente del patrimonio edilizio residenziale fuori delle mura è stata realizzata nel dopoguerra fino agli anni settanta e ci consegna edifici relativamente recenti e quindi ancora in buono stato di conservazione. La domanda del mercato immobiliare è tale, anche in questo caso, da consentire un continuo utilizzo degli stessi e spesso, in caso di compravendita (ma non solo), anche di puntuali e frequenti interventi di manutenzione che ne garantiscono fruibilità ed aspetto gradevole: questo comportamento si verifica con una frequenza e una diffusione sicuramente superiori a moltissime altre zone edificate in periodi analoghi e poste in altri territori.

Negli ultimi venti anni si verifica un rallentamento dell'utilizzo del suolo a scopi edificatori, riducendo tale percentuale a solo il 3,4% dell'intero territorio comunale (percentuale di gran lunga inferiore a quelle dei

territori limitrofi). Questo elemento, oltre alla storicamente radicata presenza di residenti nelle campagne, al richiamo dell'alto valore paesistico, alla relatività delle distanze dal centro storico e più in generale alla ricerca di una maggiore qualità della vita, ha concorso a saturare la presenza di popolazione nel territorio aperto mediante il pressoché completo recupero ed utilizzo a scopo abitativo del patrimonio edilizio preesistente. Il mantenimento di questo, nelle sue forme tipologiche e strutturali, è stato garantito nel tempo da una attenta normativa che anzi in alcuni casi (come ad esempio pur in presenza di dismissione dell'attività agricola) non ha consentito il cambio di destinazione d'uso di volumi secondari (quali gli annessi) da agricolo a residenziale o altro.

Va detto che in alcuni limitati casi, questo ha comportato una minore attenzione al mantenimento degli stessi, in attesa probabilmente di un possibile utilizzo più adeguato alla realtà a cui sono oggi legati questi edifici ormai non più agricoli.

Analogamente, le aziende agricole ancora presenti ed attive, hanno spesso usufruito dei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale previsti dalla L.R. n. 1 del 12/01/05 per poter trasformare volumi non più utilizzati nei processi produttivi in residenze per agriturismo al fine di incrementare la redditività dell'azienda stessa.

Stesse considerazioni possono essere fatte per quanto riguarda il patrimonio edilizio a carattere industriale: la scelta di non creare grossi poli di attività industriale, ribadita negli anni, ha limitato la realizzazione di nuovi edifici industriali e quelli presenti sono quindi quasi tutti utilizzati: solo in qualche limitato caso (a seguito della cessazione dell'attività) si è protratto il tempo di recupero, ma sempre nella logica delle dinamiche di mercato e dell'incontro tra domanda e offerta (tanto che si è a conoscenza di un prossimo riutilizzo anche di questi).

Il problema non si è invece posto sia nelle nuove zone commerciali-artigianali-direzionali, sia nei vecchi edifici di stabilimenti e fabbriche dimesse.

Nel primo caso si è registrato uno spostamento delle attività presenti nel centro storico dovuto a più concause, quali ad esempio, il progressivo ampliamento della Zona a Traffico Limitato (che in alcuni casi, data la natura dei beni o dei servizi offerti, hanno ridotto le possibilità di frequentazione con autoveicoli e quindi la fruibilità di tali attività), le normative sempre più stringenti e puntuali sui requisiti necessari allo svolgimento di certe attività artigianali o commerciali, il forte aumento del canone di affitto dei locali nel centro storico, ecc. Questo ha comportato una notevole richiesta di locali adibiti a tale scopo e quindi, gli edifici realizzati nelle nuove zone create ad oc, sono a tutt'oggi fortemente ricercati, scongiurando così il pericolo di degrado di tali zone che sono anzi stimolate ad incrementarne l'attrattiva.

Anche nel caso dei vecchi opifici o stabilimenti collocati in edifici non recenti, sono già stati avviati gli atti necessari o è stato pressoché completato il totale recupero degli stessi per il loro riutilizzo a fini residenziali, commerciali-artigianali o direzionali e questo anche nei casi di volumi importanti e collocati spesso nelle vicinanze dell'edificato di pregio.

In conclusione, la qualità media dello stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente si può considerare soddisfacente e priva di significativi episodi di degrado.

6.8.4 Servizi e qualità dell'ambiente urbano

La qualità dell'ambiente urbano del Comune di Siena è da ritenersi mediamente buona; alla definizione di questo dato, concorrono una molteplicità di indici quali ad esempio i valori dell'inquinamento acustico ed atmosferico, le infrastrutture, la dotazione di servizi in genere nonché il paesaggio.

Il Rapporto Ecosistema Urbano 2005 (Indagine sulla qualità ambientale delle città italiane di Legambiente), sulla base di ventisei distinti indicatori (dalla raccolta differenziata al trasporto pubblico, dall'abusivismo edilizio al verde, dallo smog all'acqua potabile, ecc.) vede la città di Siena al 16° posto nella graduatoria delle città italiane, delineando una situazione di buona qualità ambientale; lo stesso rapporto 2004 di Italia Oggi sulla qualità della vita in Italia, mette Siena al 6° posto sulla classifica nazionale, con l'avanzamento di un posto rispetto all'anno precedente. Infine, vale la pena citare l'indagine "Un osservatorio civico per Siena", realizzata di recente all'interno del programma di Agenda 21 Locale, nella quale si attribuisce un giudizio assolutamente positivo per quanto riguarda il sistema dei servizi che vengono svolti all'interno del Comune.

Siena rappresenta quindi nell'immaginario collettivo -sia a livello Comunale che Nazionale- una città connotata per la buona articolazione e dotazione di servizi, intendendo con quest'ultima accezione l'intero sistema culturale/sociale/economico che vi gravita attorno.

Dalle analisi sulla distribuzione dei servizi avanzati sull'intero territorio metropolitano condotte nella fase di studio dello SmaS, si sono evidenziati alcuni caratteri fondamentali strutturanti che vedono Siena come una città di rango elevato, inserita in una rete di relazioni che esulano dal livello provinciale e che invece presuppongono network relazionali di livello nazionale ed internazionale.

Siena costituisce quindi il polo attrattore su cui si regge l'intero sistema mentre gli altri cinque Comuni dello SmaS presentano un'adeguata copertura di servizi di base nei rispettivi Capoluoghi e risultano generalmente forniti di alcuni servizi di livello avanzato (cinema, teatri, impianti sportivi), oltre che di tre diverse sedi bancarie (a Sovicille, Asciano e Monteriggioni); nei Comuni circostanti c'è inoltre una discreta dotazione di servizi per l'istruzione ed una buona presenza di musei locali che ne confermano la realtà di Comuni fortemente radicati nel territorio di appartenenza (ne sono esempio i centri di Asciano, Castelnuovo e Sovicille).

Per poter delineare con maggiore chiarezza un impianto tanto complesso, nella presente relazione si è quindi ritenuto utile procedere ad un'articolazione del più generale sistema dei servizi del Comune di Siena in quattro grandi macro aree, rappresentative dei principali sub ambiti del sistema globale dei servizi. Siena "città dei servizi" viene quindi di seguito analizzata attraverso quattro diverse chiavi di lettura, riconducibili alle seguenti macro aree tematiche:

1. La città della conoscenza e della formazione
2. La città dei servizi alla persona
3. La città della finanza, del credito, della direzionalità pubblica
4. La città della cultura e del turismo

6.8.4.1 La città della conoscenza e della formazione

Non ci sono confini che dividono i due mondi, quello della città e quello della conoscenza e della formazione; l'Università in particolare, svolge in questo contesto un ruolo primario, vivendo dentro il tessuto urbano fino a divenirne parte integrante.

In riferimento alla città della conoscenza e della formazione, possono individuarsi i seguenti settori afferenti:

- Università e Ricerca (Facoltà e principali servizi correlati, Istituti di ricerca)

L'Università di Siena è oggi una struttura all'avanguardia in ambito Nazionale ed Europeo, con nove Facoltà, trenta corsi di laurea, ventuno di diploma universitario e circa 21.500 studenti provenienti dalla Toscana, dalle altre Regioni italiane e, in buona misura, dall'estero.

Università e Ricerca	
Università (Facoltà)	10 Facoltà di Economia, Giurisprudenza, Farmacia, Lettere e Filosofia, Ingegneria, Scienze matematiche, fisiche e naturali Medicina e Chirurgia, Scienze politiche, Università per stranieri, Università popolare
Centri interuniversitari di ricerca di Ateneo (con sede a Siena)	22 Cfr. www.unisi.it
Mense	4 Via S. Agata, Via Sallustio Bandini, Policlinico Universitario le Scotte e San Miniato (all'interno della residenza universitaria omonima)
Residenze Universitarie e Foresteria	1163

⁶³ Le Residenze Universitarie afferenti l'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari di Siena sono n.10 (per complessivi 1075 posti letto oltre a 24 di foresteria); tali strutture sono destinate sia agli studenti iscritti all'Università degli Studi di Siena che, in più minima parte

	Residenze Universitarie: Via E. De Nicola, V.le XXIV Maggio, Via delle Sperandie, Via Mattioli, Via B. Tolomei, Via Fontebranda, Via del Porriane, Via S. Marco, Via Piccolomini, Via del Sole Foresteria: Via del Pino
Formazione musicale	4 Accademia Chigiana, AMC Diapason, Siena Jazz, Istituto Franci

Rispetto alle iscrizioni registrate per l'A.A. 2003-2004, è possibile dedurre che circa il 11% degli studenti universitari proviene dal Capoluogo, il 15% dalla Provincia ed il 74% da altre Province/Regioni/Nazioni; a Siena complessivamente, gravitano circa 1.000 dottorandi fuori sede (ed in prevalenza stranieri) e 1.000 studenti per i Master che necessitano di alloggi di "qualità" a prezzi contenuti, oltre a 21.566 iscritti ai corsi di laurea (di cui circa 14.000-16.000 accedono al libero mercato degli affitti) ed ai 2.000-3.000 studenti dell'Università per Stranieri.

Questa situazione mette in evidenza la necessità per la città di Siena di ulteriori servizi a favore degli studenti universitari pendolari e/o fuori sede, in particolar modo per ciò che riguarda l'aspetto abitativo (carenza di alloggi/posti letto). Riguardo a questo ultimo aspetto, va inoltre evidenziato che le maggiori problematiche scaturiscono dall'anomalo rapporto esistente tra qualità e prezzo degli alloggi sul libero mercato, dove si registra un aumento crescente degli affitti a fronte di un basso livello qualitativo degli alloggi.

- Istruzione media-superiore

Gli istituti scolastici del Comune di Siena rivestono un buon potere attrattivo nei confronti degli studenti provenienti dalla Provincia e questo delinea un elevato livello qualitativo dell'offerta di istruzione secondaria; a Siena inoltre, in base ai dati Istat 2001, si registra un tasso di iscrizione superiore sia al dato Regionale che Nazionale (il 97% degli individui nella fascia di età 14-17 anni risulta iscritto a fronte dell'89,5% della Toscana e del 80,9% dell'Italia) ed un trend del tasso di abbandono/ripetenza che fa presupporre una

Istruzione media-superiore	
Medie superiori statali	13 Statali: Ist. Prof. Ind. Artigianato "G. Marconi", I.T.A.S. Monna Agnese, I.P.S. Comm. e Turis. "Caselli", Liceo Scientifico "Galilei", Istit Mag. "S. Caterina", Liceo Classico "E.S. Piccolomini", Ist. Statale d'Arte Duccio di Boninsegna, Ist. Tecnico Agrario di Siena, Ist. Tecnico "Sallustio Bandini", Itis "T. Sarrocchi" Private: Istit. Sacro Cuore Liceo Linguistico "G. Toniolo", Ist. "A. Manzoni", Ist. "G. Carducci"

Il servizio di istruzione media superiore, con una positiva convivenza di istituti pubblici e privati, si caratterizza per il buon livello prestazionale offerto; da evidenziare inoltre l'efficacia del servizio pubblico di trasporto che grazie alla rete dei collegamenti distribuita omogeneamente sul territorio, permette una considerevole affluenza di studenti dal resto della Provincia.

all'Università per Stranieri. E' inoltre in fase di costruzione un nuovo edificio adibito a Foresteria in Via del Pino realizzato in proprio dall'Università per Stranieri.

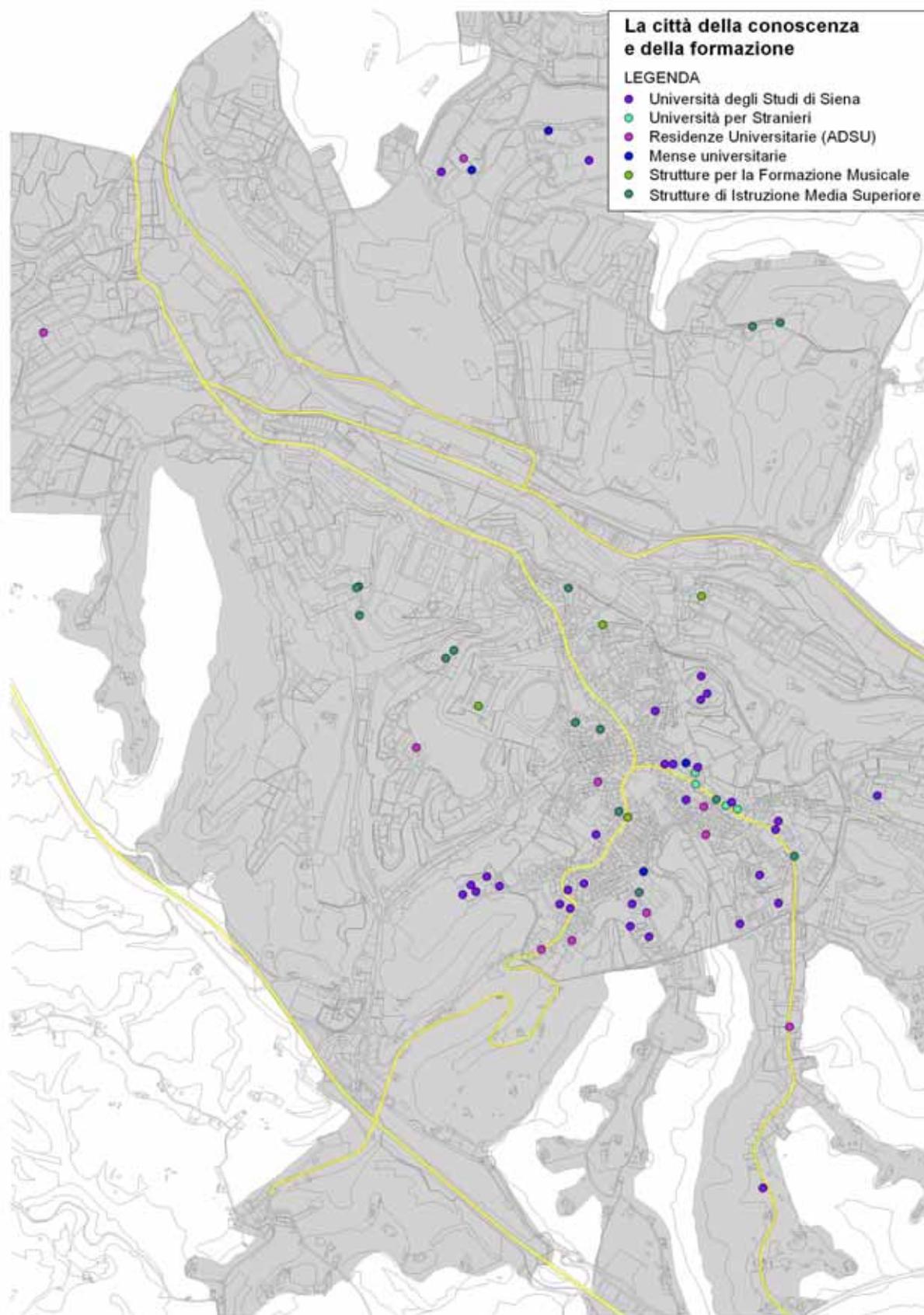


Figura 6.21 – La città della conoscenza e della formazione

6.8.4.2 La città dei servizi alla persona

Gli aspetti del quotidiano costituiscono il principale parametro con cui il cittadino misura il livello qualitativo della vita della propria città. Siena, in base a quanto detto in premessa, rappresenta sicuramente una realtà positiva di primo ordine nel contesto nazionale; i dati statistici relativi al Comune, come già accennato in precedenza, indicano quindi una situazione particolarmente fortunata.

In riferimento alla città dei servizi alla persona, possono individuarsi i seguenti settori afferenti:

- Istruzione dell'obbligo

A fronte di una capillare diffusione a livello provinciale delle scuole elementari e medie, Siena detiene ancora una certa attrattività grazie alla presenza di maggiori standards qualitativi rispetto alle altre realtà minori della Provincia ed allo specifico sistema pubblico di trasporto.

Istruzione dell'obbligo	
Asili nido	14 Comunali: Acqua Calda , Vivaldi, Vico Alto, Ravacciano, Albero dei Sogni, Ape Giramondo, La Pimpa, Pascoli Privati/autorizzati/convenzionati : Orso Brummi, Chicco di grano, L'Isola che non c'è, L'Aquilone, S.Benedetto, La bacchetta magica
Scuole Materne	19 Statali: Pestalozzi, P. Bandini, Bucciano, Marciano V., Avignone, P.za Amendola, Acqua Calda, Il Castagno Comunali: Costalpino, Ginestreto, "B. Vestri", S. Marta, Monumento, Agnolotti Private: Scuola ospedaliera, Sacro Cuore, San Benedetto, San Girolamo, Savina Petrilli
Scuole Elementari	12 Pubbliche: Scuola "G. Duprè", Scuola "F. Tozzi", Scuola "G. Pascoli", Scuola "Achille Sclavo", Scuola "B. Peruzzi", Scuola "A. Saffi", Scuola di Colleverde, Scuola "S. Martini", Scuola Presciano Private: Scuola "Savina "Petrilli", convitto "Tolomei", Scuola "S. Girolamo"
Scuole Medie inferiori	6 Pubbliche: C. Angioleri, P.A. Mattioli, S. Bernardino, Presciano, J. della Quercia, Private: Sacro Cuore

Gli aspetti positivi del servizio riflettono in buona parte quelli precedentemente esposti per quanto concerne l'istruzione secondaria.

- Sanità

L'insieme delle attività attinenti l'assistenza sanitaria fa capo a livello provinciale all'azione integrata dell'Azienda Ospedaliera Senese e della USL 7. Nella zona senese, in particolare, la presenza del Policlinico Santa Maria alle Scotte ed i numerosi Presidi, concorre ad affermare l'importanza ed il ruolo della città di Siena nel settore sanitario quale vero e proprio polo attrattore.

Il bacino d'utenza specifico per le attività di base oscilla tra i 120.000 abitanti (dei 17 comuni della Zona Senese) ed i circa 250.000 abitanti (della Provincia di Siena) ed è ulteriormente amplificato grazie alla presenza della Facoltà di Medicina, che apporta all'Azienda Ospedaliera una valenza e quindi un bacino d'utenza quantomeno Nazionale.

Vista l'importanza dei dati relativi all'Azienda Ospedaliera e gli effetti che quest'ultima produce sulla città in termini di traffico e di servizi erogati, va precisato che in base al report fornito dal Direzione Controlli di gestione dell'Azienda, con riferimento all'anno 2004, essa conta su una media giornaliera di accessi ambulatoriali di 1.330 pazienti (con picchi che superano i 1.500 accessi il Lun. e Mart.) e degenze ordinarie che hanno prevalentemente una durata massima settimanale e che vedono provenienze dalla città di Siena e dalla Provincia (Amiata, Valdichiana e Vald'Elsa prevalentemente), oltre che regionali (Arezzo, Grosseto) ed extra Regionali.

Discorso analogo può essere fatto per quanto attiene la USL7; dai dati pervenuti dalla direzione si evidenzia che per le quattro aree che fanno capo alla USL (Area Senese, Amiata, Valdichiana, Valdelsa) coprono in termini di utenza tutto il territorio provinciale, fornendo servizi diversificati spesso integrati.

Sanità	
Ospedali	1 Policlinico Santa Maria alle Scotte
Cliniche/case di cura	1 Clinica Rugani
Farmacie	16 San Giorgio, Del campo, Parenti, Centrale, Fiore, La guardia, Minucci, Comunale1, Vigni, Ravacciano, Comunale 2, Lucherini, Saponi, Gori, Quattro cantoni, Moggi
Case di riposo/residenze, RSA, asili e case per anziani	12 RSA Villa Rubini, Asilo Butini-Bourke, RSA Villa le Volte, Casa Pia S.Vincenzo, RSA Poggio al vento, Asilo vecchi impotenti al lavoro, RSA "il pavone", RSA Casa Annamaria, casa protetta Montemaggio, RSA Campansi, Villa Uomini e Villa donne ex-Ospedale Psichiatrico
Ambulatori USL/presidi	12 Presidio Distrettuale n.12, n.11, n.8, n.10, Centro medicina sportiva, uffici Via Bixio, Poliambulatorio ex Inam, Centro riabilitazione "Il Tamburo", Guardia medica Lodoli, Dipartimento Ruffolo, Salute mentale, centro Sert

Per quanto riguarda il futuro, l'Azienda Ospedaliera ha già tra i suoi obiettivi il miglioramento dei livelli di servizio per l'utenza e per dipendenti e studenti (accessibilità, collegamenti pubblici, verde, parcheggi, ecc.). Per quanto riguarda gli altri servizi sono da evidenziare le problematiche connesse al progressivo invecchiamento della popolazione e quindi alla necessità di ulteriori forme di servizio destinate nello specifico alla popolazione anziana; un'iniziativa interessante in tal senso è l'adesione di Siena al progetto "Città Sana", che fornisce una serie di indicatori utili a capire lo stato di fatto del sistema dei servizi sanitari dal punto di vista prettamente sociale.

- *Sport*

La spiccata vocazione sportiva di Siena fa parte del bagaglio culturale della città e risulta particolarmente alimentata dall'ampia diffusione della pratica sportiva e dall'offerta di impianti di natura pubblica e privata.

Sport	
Palazzetto dello sport	2 Mensana, Virtus
Stadio	1 Stadio comunale Franchi
Ippodromo	1 Pian delle Fornaci
Tiro a segno/arco	2 Privati: Torre Fiorentina, San Miniato
Piscina	6 Pubbliche: Acqua Calda. Amendola Private: Camping Scacciapensieri, Hotel Garden, Hotel Il Giardino, Hotel Villa Patrizia
Golf	1 Privato: Park Hotel
Palestra/campo calcio/tennis, basket, pallavolo, pattinaggio, pesi, scherma, strutture polivalenti	112 Cfr. www.comune.siena.it
Bocciodromo	5

	Amendola, Tolomei, "La Tuberosa", Dopolavoro Ferroviario, "Il campino"
--	--

In generale, anche grazie al supporto dei dati provenienti dalla Commissione Consiliare Sport del Comune di Siena, si può affermare che la gamma di offerta di impianti pubblici permette lo svolgimento di molteplici discipline sportive, capillarmente distribuite su tutto il territorio Comunale ed incentrate su strutture mediamente caratterizzate da un buon livello di efficienza e funzionalità.

- *Associazionismo*

Il mondo dell'associazionismo rappresenta un'altra componente peculiare del contesto socio-culturale di Siena, coinvolgendo numerosi ambiti di attività: sanitario, sociale, culturale, sportivo, ambientale.

Si evidenzia la prevalenza di associazioni operanti nel settore sanitario (Misericordie, Pubbliche Assistenze, ecc.) e nel sociale, che forniscono servizi di vario genere nei confronti delle fasce più deboli della popolazione, con un particolare riguardo per gli anziani.

Associazionismo	
Associazioni di volontariato	9 Misericordia, Pubblica Assistenza di Siena, Avis, Donatori Sangue Contrade Siena, Comitato Terza Età Anni D'Argento, Croce Rossa Italiana, Club Unesco Siena, Unione Astrofili Senesi, A.G.T. - Associazione Guide Turistiche Siena e Provincia
Centri diurni	2 Il Glicine, Il Laboratorio

- *Sicurezza pubblica*

La sicurezza rappresenta per Siena un tema di attualità fortemente avvertito dalla cittadinanza, determinando un forte impatto sociale sulla città.

La storia e la tradizione di Siena non si sono mai contraddistinte per particolari elementi di sofferenza sociale; i temi dell'immigrazione e della criminalità, così diffusi su scala nazionale, risultano relativamente nuovi per il contesto sociale senese ed allo stato attuale appaiono comunque abbastanza marginali, come evidenziato dal dossier "La criminalità a Siena" elaborato nel 2001 da Prefettura, Questura, Arma dei Carabinieri e Guardia di Finanza.

La città per la sua veste di Capoluogo e quindi di accentratore dei maggiori servizi su scala Provinciale, vede la presenza dei principali organi demandati alla sicurezza e dei rispettivi comandi:

Sicurezza pubblica	
Caserme/comandi militari/carceri	6 Caserma P.zza d'Armi, S.Chiana, Bandini, carcere S.Spirito
Comandi polizia, carabinieri, guardia di finanza, questura	5 Carabinieri, Polizia di stato, Polizia Ferroviaria, Polizia Stradale, Guardia di finanza

Siena, nonostante questa oggettiva condizione di privilegio di cui gode dal punto di vista della sicurezza pubblica, risulta una città piuttosto attiva per quanto riguarda il mantenimento del proprio status: il Comune partecipa sia al Forum Europeo della Sicurezza Urbana (FESU) che a quello Italiano (FISU), interpretando la sicurezza come un insieme di azioni volte a garantire ai cittadini tutela sociale, salute e sostenibilità; il Comune inoltre già nel 1999 ha siglato un protocollo di intesa con la Prefettura per la sperimentazione di nuove modalità di coordinamento e relazione per la sicurezza della città.

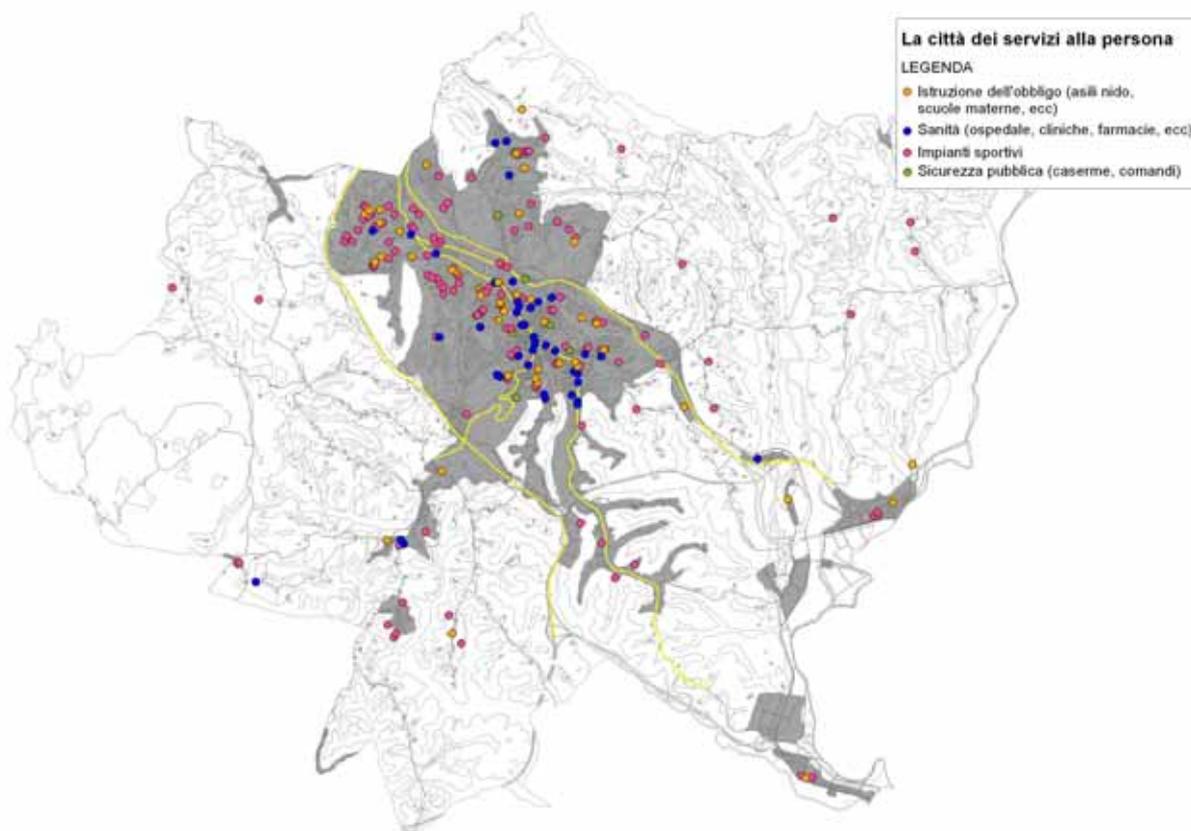


Figura 6.22 – La città della conoscenza e della formazione

6.8.4.3 La città della finanza, del credito, della direzionalità pubblica

La città di Siena dal punto di vista dello sviluppo socio-economico appartiene ad una fase di “sviluppo maturo” in cui il sistema produttivo, imperniato sul settore del terziario avanzato e del turismo, negli ultimi anni ha espresso una notevole forza propulsiva. Una situazione di questo tipo ha quindi portato ad un’evoluzione dei livelli occupazionali, dei redditi e dei livelli di istruzione in linea con le economie internazionali più avanzate.

In riferimento alla città dei servizi alla persona, possono individuarsi i seguenti settori afferenti:

- Sistema bancario

La struttura dell’attività produttiva del Comune di Siena si connota per la dominanza del settore bancario e dell’intermediazione finanziaria; tale attività è da ricondursi essenzialmente alla presenza della sede del Monte dei Paschi di Siena ma denota comunque una buona articolazione sul territorio di molteplici strutture finanziarie tra loro diversificate. Questo singolare sviluppo del settore del “terziario avanzato” ha ripercussioni importanti in termini di occupazione, determinando un rapporto di 1 addetto ad attività di intermediazione monetaria e finanziaria ogni 20 residenti.

Sistema bancario	
Sede bancaria	1
	MPS
Agenzia/filiale	36

	<p>n.1 filiali: Banca 121, Banca Antoniana Popolare Veneta, Banca commerciale italiana, Banca di credito cooperativo di Asciano, Banca di credito cooperativo di Sovicille, Banca di Roma, banca Fideuram, Banca Nazionale del Lavoro, banca Popolare di Lodi, Banco S.Paolo, Bipop Carire, Cassa di Risparmio di San Miniato, Credito Italiano,</p> <p>n.2 filiali: Banca di Monteriggioni, Banca Toscana, Cassa di Risparmio di Firenze,</p> <p>n.3 filiali: Banca di Popolare dell'Etruria e del Lazio</p> <p>n.11 filiali: Banca MPS</p>
--	--

Le criticità legate a questo settore sono da ricondurre in primo luogo al sistema dei servizi ed al trasporto pubblico/privato, da ricondurre principalmente al rilevante numero di addetti fuori sede operanti nel Comune di Siena; non di minore importanza la necessità di questo settore di adeguarsi alle nuove tecnologie a carattere avanzato, un aspetto vitale per poter competere con le altre realtà territoriali, nazionali ed internazionali.

- *Uffici pubblici*

Siena in qualità di Comune Capoluogo, detiene la concentrazione di sede degli uffici pubblici a carattere sovracomunale, oltre ad una buona offerta di servizi a carattere locale.

Uffici pubblici	
Sede provinciale	1
	Sede Provincia
Sede comunale	1
	Comune di Siena
Uffici amministrativi	9
	Arpat, Catasto, Ufficio entrate, Tribunale, Prefettura, Inail, Inps, Genio civile, Vigili urbani, Camera di Commercio
Poste (sede ed uffici)	9
	P.zza Matteotti, Via V.Emanuele, Via Pispini, Via di Città, Via Maitani, Via Petrilli, Via Sclavo, Costalpino, Taverne d'Arbia,

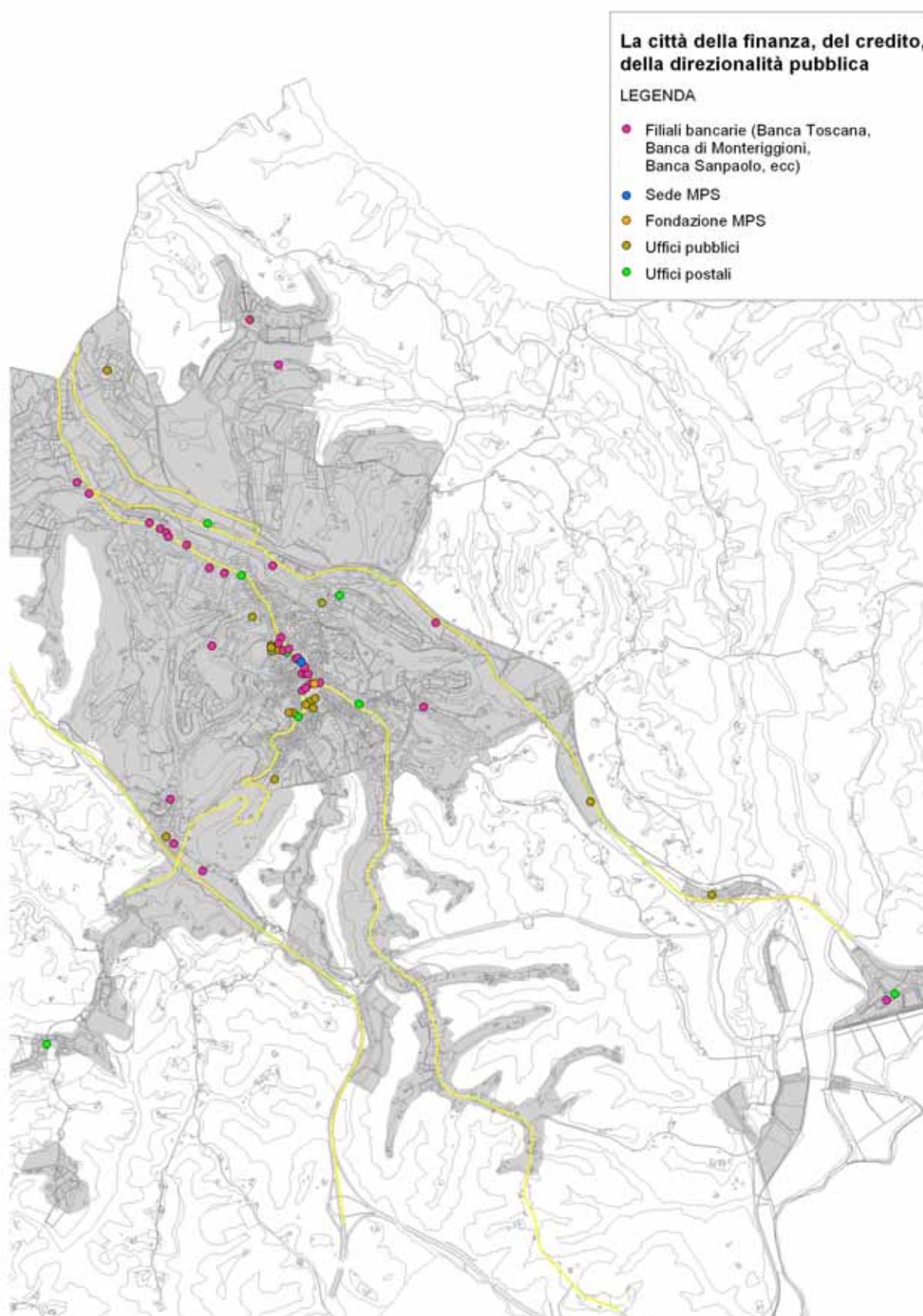


Figura 6.23 – La città della conoscenza e della formazione

6.8.4.4 La città della cultura e del turismo

La dimensione culturale di questa città ha radici profondamente radicate nella storia e nella tradizione. Il patrimonio storico-artistico di Siena è il frutto di una storia secolare che ha profondamente influenzato il panorama culturale di questa città e che ha determinato un forte senso di appartenenza dei propri cittadini; un patrimonio di tale rilevanza gode di fama internazionale ed attira ogni anno ingenti flussi turistici.

In riferimento alla città della cultura e del turismo, possono individuarsi i seguenti settori afferenti:

- *Sistema museale*

Il ricco patrimonio museale senese attrae un vasto ed articolato flusso di visitatori, articolandosi tra i più grandi e recenti complessi museali (come il Santa Maria della Scala ed il Museo delle Papesse, il Museo dell'OPA, la pinacoteca, ecc.) ed una serie di strutture più piccole come dimensioni ma certo non meno interessanti a livello di contenuti (musei di contrada, Archivio, ecc.).

Sistema museale	
Musei pubblici	31 Musei di contrada, Santa Maria della Scala, P.zzo delle Papesse, Opera Metropolitana, Museo Archeologico, Accademia Fisiocratici, Museo dei Bambini, Museo Civico, Archivio di Stato, Museo Aurelio Castelli, Museo Buonsignori, Museo della società di esecutori di pie disposizioni, Museo di storia naturale, Osservatorio sismico, meteorologico, astronomico
Pinacoteca	1 Pinacoteca
Orto botanico	1 Orto Botanico

- *Cultura e spettacolo*

Siena dispone di un patrimonio storico-culturale di primissimo livello, frutto di una storia secolare che ha lasciato nel corso dei secoli importanti tracce sull'impianto architettonico ed urbanistico della città. L'organizzazione di eventi di varia natura (mostre, esposizioni, conferenze, attività didattiche, ecc.) contribuisce ancora di più ad arricchire l'atmosfera culturale della città. In particolare, il numero annuale di rappresentazioni teatrali, musicali o di spettacoli pubblici a vario titolo dimostra per la città di Siena la tendenza a promuovere un'offerta culturale molto ricca rispetto a quanto accade nel resto della Provincia. Per quanto riguarda la presenza di cittadini nelle varie rappresentazioni e nei musei, si rileva un progressivo e crescente interesse della popolazione. In questo contesto, inoltre da evidenziare anche il buon livello dell'offerta cinematografica di Siena (superiore sia alla media provinciale che regionale) e degli spettacoli sportivi, che rappresentano un ulteriore elemento di ricchezza.

Cultura e spettacolo	
Teatri	3 Rinnovati, Rozzi, Costone
Discoteche/dancing	1 Coroncina
Cinema	6 Metropolitan, Cineforum, Pendola, Fiamma, Impero, Odeon
Ludoteche	3 Dodo (San Miniato), Fantasia (Taverne d'Arbia), Bù (Costafabbi)

- *Culto*

A Siena esistono ben 433 edifici di culto, con la presenza di svariate confessioni religiose come quella cattolica, ebraica, chiesa anglicana, chiesa cristiana evangelica, chiesa evangelica valdese, chiesa di Gesù Cristo dei Santi degli ultimi giorni e testimoni di Geova.

Culto	
Duomo	1
Chiese	228 Cfr. Comune.Siena.it
Cimiteri	27 Cfr. Cartografia di Piano

- *Sistema Bibliotecario*

Il servizio bibliotecario senese costituisce un sistema integrato che comprende sia strutture Comunali che Universitarie e rappresenta un' ulteriore dimostrazione del forte legame esistente tra i due mondi.

Questa struttura inoltre si avvale di un servizio di informatizzazione che racchiude 44 biblioteche della Provincia di Siena; il servizio è curato dall'Università e regolato da una serie di convenzioni con gli Enti che partecipano al progetto.

Sistema Bibliotecario	
Biblioteca Comunale	2 Biblioteca degli Intronati, Archivio Storico

- *Ricettività*

I rilevanti flussi turistici, oltre ai positivi effetti sull'economia locale, impongono una serie di riflessioni sugli impatti che queste risorse generano sulla popolazione e sull'ambiente. L'attenzione verso un modello di sviluppo turistico sostenibile è stato oggetto di attente politiche dell'A.C. che ha inteso caratterizzare l'offerta di Siena verso un turismo culturale e qualificato. Il territorio risulta sottoposto ad un'elevata pressione dei flussi turistici (distribuita lungo tutto l'arco dell'anno, con picchi nei mesi primaverili ed estivi), cui risponde con una buona risposta in termini di offerta alberghiera ed extra-alberghiera.

Ricettività	
Alberghi	52 Cfr. www.terresiena.it
Residences	5 Cfr. www.terresiena.it
Affittacamere	144 Cfr. www.terresiena.it
Case per ferie	7 Cfr. www.terresiena.it
Casa vacanze	5 Cfr. www.terresiena.it
Residenze d'epoca	10 Cfr. www.terresiena.it
Residenze turistico-alberghiere	4 Cfr. www.terresiena.it
Agriturismi	35 Cfr. www.terresiena.it
Ostelli e camping	2 Cfr. www.terresiena.it

I dati relativi all'uso delle strutture alberghiere mostrano comunque buoni margini per l'inserimento di nuove strutture sul territorio; difatti le presenze turistiche presentano un trend di costante incremento, sia in termini numerici (con un aumento considerevole di turisti stranieri) che di giorni di permanenza (variabile da 2 a 3 giorni di media).

Un'interessante riflessione va inoltre fatta sulla domanda turistica per tipologia di esercizio; difatti, pur essendo preponderante la domanda alberghiera, risulta notevole e crescente l'interesse per strutture alternative come agriturismi, case vacanza, ecc.

- *Mobilità*

Benché di piccole dimensioni, la città ha caratteristiche peculiari che la contraddistinguono per la notevole sensibilità e la particolare attenzione verso tutte le tematiche connesse ai trasporti. L'organizzazione delle politiche della sosta ha visto una crescente dotazione di parcheggi ridistribuendo i flussi di accesso alla città sia per i cittadini che per i turisti; in tal senso di fondamentale importanza è stata anche la realizzazione dei moderni impianti di risalita meccanizzata che, superando le difficili condizioni orografiche della città, hanno reso possibile la decentralizzazione delle aree a parcheggio in zone esterne al centro storico. Ad oggi il sistema dei parcheggi conta su una disponibilità complessiva di posti a pagamento corrispondente a circa 5.000 posti auto (tra parcheggi coperti e scoperti) e circa 90 posti bus/caravan, a cui si aggiungerà la nuova dotazione prevista con il nuovo parcheggio di Pescaia.

Mobilità	
Stazione autolinee	2 P.zza Gramsci, San Domenico
Stazione ferroviaria	1 Viale Sardegna
Risalite meccanizzate	4 San Francesco, Costone, Edificio lineare (Camollia), Ex Sita
Parcheggi	14 Parcheggi coperti: Il Campo, Il Duomo, La Stazione, Policlinico 1 e 2, San Francesco, Santa Caterina (Fontebranda), Via Bastianini (Porta Laterina), Parcheggi scoperti: Il Fagiolone, P.zza Amendola, Stadio-Fortezza, Pescaia, Via Roma, Viale Cruschelli (Fortezza)

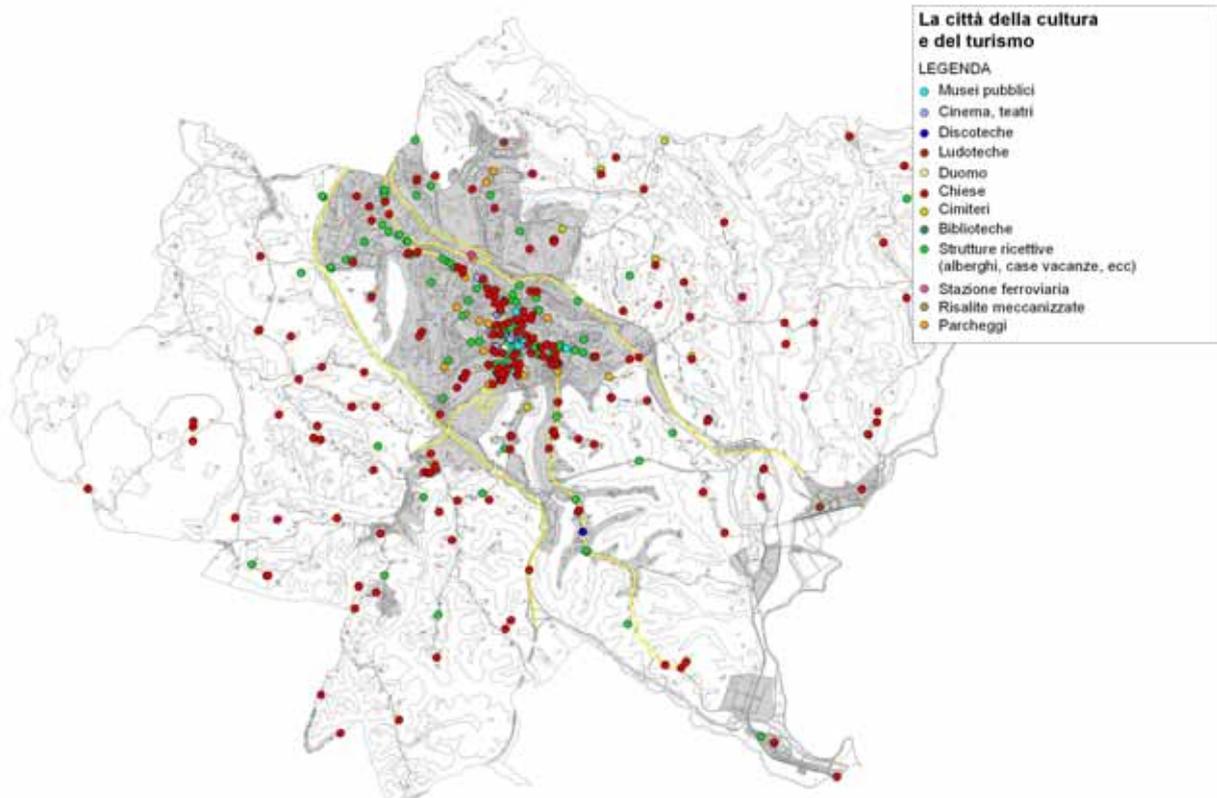


Figura 6.24 – La città della conoscenza e della formazione

6.8.4.5 Il sondaggio “Siena: la città e i servizi”

Nel settembre 2004 l’Amministrazione Comunale ha commissionato una ricerca mirata a verificare il grado di soddisfazione degli abitanti di Siena in merito ai principali servizi erogati dalla città.

Il rilevamento è stato compiuto attraverso un sondaggio telefonico su di un campione di circa 600 persone maggiorenni, residenti nelle differenti parti della città. Gli esiti della ricerca sono stati così sintetizzati dagli estensori⁶⁴.

Felici di vivere nella propria città, in generale soddisfatti dell’amministrazione pubblica, consapevoli di godere di una buona qualità dei servizi comunali e di una conseguente buona qualità della vita. Sono questi i sentimenti principali dei senesi sulla loro città.

I servizi monitorati nella ricerca presentano infatti tutti giudizi positivi, anche in settori oggettivamente “difficili” come i rifiuti, la pulizia delle strade, la Polizia Municipale, i servizi sociali. Le uniche riserve, come in quasi tutte le città italiane, sono su viabilità e parcheggi.

Una domanda sempre maggiore di nuovi servizi sociali in modo particolare per gli anziani, il tema dell’integrazione e dell’immigrazione, la viabilità sono inoltre i temi su cui alta è l’attenzione dei cittadini. Tre tipici elementi di insicurezza, a livello di percezione generale, che rimandano al periodo di crisi che stiamo vivendo a livello nazionale

Per i senesi qualità della vita significa in primo luogo sicurezza. Subito dopo emerge l’importanza di avere servizi efficienti. Rispetto al dato nazionale, la sicurezza e i servizi efficienti risultano più rilevanti per i senesi, mentre allo sviluppo e alla partecipazione dei cittadini alle scelte per la città viene assegnato un ruolo meno importante, probabilmente in quanto aspetti che vengono in un certo senso dati per acquisiti.

La prima accezione del concetto di sicurezza secondo i senesi riguarda il controllo della criminalità, ma non solo; per un quarto del campione sicurezza significa anche recupero della moralità e dei valori. Anche in questo caso la tranquillità economica non si presenta come una priorità per la città.

⁶⁴ Il testo completo della ricerca è consultabile sul sito www.agcom.it

I fattori che rendono le città meno vivibili sono la presenza di immigrati extracomunitari e il traffico. Sono risposte che i cittadini senesi hanno dato a domande non contestualizzate su Siena, ma che miravano a misurare che cosa per loro fosse prioritario per garantire la qualità della vita.

In generale, la maggioranza dei senesi si dichiara molto felice di vivere nella propria città, e il 97% del campione si dichiara molto o abbastanza felice di risiedere a Siena. La qualità della vita trova corrispondenze nella qualità dell'amministrazione, con il 69% dei cittadini che dà un giudizio positivo sull'amministrazione comunale. Inoltre, il 59% dei cittadini riconosce nel sindaco la figura che deve tutelare le persone e coinvolgerle nelle scelte per la città.

Quale tra i seguenti, secondo lei, è il fattore che rende la città meno vivibile?

il traffico eccessivo	17
la presenza di extracomunitari	17
il livello di smog e inquinamento	11
la carenza di servizi per gli anziani	11
la separazione tra il centro città e la periferia	11
la carenza di politiche per i giovani	7
la difficoltà nei rapporti con le altre persone	5
la carenza di servizi per bambini	5
la scarsa presenza di aree verdi	5
i ritmi di vita attuale	4
l'emarginazione sociale	5
non rispondenti	2

Tabella 6.4 - I fattori di invivibilità (Fonte: Sondaggio "Siena, la città e i servizi")

Le priorità per il futuro di Siena indicate dagli intervistati sono rivolte principalmente ad una maggiore attenzione agli anziani, ma anche alla ricerca di soluzioni per il traffico. La richiesta di investire nei servizi sociali e sanitari è anche indicazione di una città che sta bene ma che si preoccupa che nessuno venga lasciato indietro, a partire dagli anziani.

Nell'ambito delle attività sociali, al secondo posto troviamo i portatori di handicap e subito dopo i bisognosi di alloggio e i giovani. Le soluzioni prospettate dagli intervistati per risolvere il problema del traffico sono due e comprendono l'esigenza di potenziare i trasporti pubblici e la creazione di ampie zone di parcheggio fuori dal centro storico. L'aspetto per il quale il traffico a Siena risulta meno problematico è la presenza di aree pedonali chiuse al traffico.

Il giudizio su quali siano i settori in cui l'amministrazione comunale ha lavorato meglio vede tra le prime voci citate la raccolta di rifiuti urbani, ma anche le attività culturali e sportive. Viene considerato positivo anche l'impegno nelle opere pubbliche, nelle iniziative di promozione turistica e nel traffico, la viabilità e i parcheggi.

Secondo lei quali delle cose elencate sono fondamentali per il futuro di Siena?

una maggiore attenzione agli anziani	39
soluzioni per il traffico cittadino	32
un miglioramento dei servizi sociali e sanitari	26
una maggiore attenzione ai giovani	24
lo sviluppo economico e imprenditoriale	23
l'aumento delle aree verdi della città	14
una gestione della cosa pubblica onesta e trasparente	10
un potenziamento delle strutture culturali e di spettacolo	9
sviluppo del turismo	8
un intervento a favore delle strutture sportive	5

Tabella 6.5 - Le priorità per il futuro di Siena (Fonte: Sondaggio "Siena, la città e i servizi")

Per affrontare efficacemente il problema del traffico, secondo Lei e' più importante:	
potenziamento dei trasporti pubblici	29
la creazione di ampie zone di parcheggio fuori dal centro storico	25
la creazione di ampie zone di parcheggio nel centro storico	12
la vigilanza sul divieto di circolazione nelle zone chiuse al traffico	9
la presenza di corsie preferenziali per i mezzi pubblici (bus,taxi)	7
la presenza di aree pedonali,chiuse al traffico	6
il rispetto dei divieti di sosta	6
nessuno di questi	2
non rispondenti	4

Tabella 6..6 - Le priorità per risolvere il problema del traffico (Fonte: Sondaggio "Siena, la città e i servizi")

6.8.4.6 Il verde urbano e territoriale

Il verde a Siena non definisce un vero e proprio sistema, ma si configura, piuttosto, come una serie diffusa di realtà isolate e non relazionate tra di loro. L'analisi dello stato di attuazione del Piano Regolatore vigente (cfr. Vol. 5 Parte XV) rileva un buon grado di realizzazione del verde urbano atto al soddisfacimento dello standard ex D.M. 1444/68, mentre evidenzia alcune difficoltà nella realizzazione dei parchi urbani e territoriali, dovute alla necessità di espropriare ingenti quantità di territorio.

Il verde destinato a giardini e spazi pubblici riguarda per lo più aree di modeste dimensioni destinate a questo scopo nell'ambito di strumenti attuativi (piano di recupero, Peep). Il capoluogo presenta una situazione consolidata, che richiede per lo più interventi di manutenzione o di riprogettazione. In particolare, nell'ambito del Prc² (cfr. Vol. 5 Parte XVI) i bambini hanno segnalato la necessità di riqualificare alcune aree: il parco Sarajevo, i giardini della Lizza, i giardini di Fonte Giusta, l'area verde in via A.Sansedoni, il prato di S. Agostino, il giardino di Porta S.Marco (piazzale Biringucci), il parco del Tiro a Segno. Essi hanno inoltre segnalato la necessità di realizzare spazi didattici all'aperto e di riqualificare le aree verdi nella zona dell'Acqua Calda e a Taverne. Nelle frazioni, due giardini sono in corso di realizzazione: il Parco delle Ropole a Taverne, che si inserisce in un contesto esistente, all'interno di una lottizzazione, fornendo uno spazio nuovo di socializzazione, e il Parco di Costalpino, che completa un'area Peep.

Oltre agli spazi verdi di modeste dimensioni previsti dai vari strumenti attuativi, l'Amministrazione persegue due progetti di verde di importanza strategica: il cosiddetto "Parco urbano" e il "Parco delle Mura".

Il primo si articola in tre capitoli distinti:

- il progetto della nuova conca del Rastrello, che si sviluppa in un'ampia radura verde che si estenderà fino a Piazza Matteotti ed in cui troveranno collocazione anche un nuovo parcheggio multipiano, un auditorium, un'area commerciale;
- la nuova Piazza Matteotti, ottenuta con l'abbattimento dell'attuale sede della Camera di Commercio e la sostituzione con due palazzine di volumetria più contenuta, al fine di ricreare il tessuto urbano della città e restituire alla piazza una nuova centralità e un nuovo ruolo sociale;
- il nuovo palazzo di Giustizia, composto da una struttura con parcheggi interrati che avvicinerà le mura cittadine medioevali al parco della Lizza nell'area tra Via Nazario Sauro e Via Diaz.

Il fulcro e l'elemento di connessione tra questi tre episodi è dato dalla formazione della conca verde che prende il posto dello Stadio "A. Franchi", il quale è destinato ad essere ricollocato in un'area più grande e maggiormente accessibile di Isola d'Arbia. Lo spazio che deriva da questa riallocazione rappresenta una risorsa verde per la città e, attraverso una rete di collegamenti, permette di definire una continuità con il Parco del Tiro a segno e il Parco delle Mura.

Il Parco del Tiro a segno, occupa l'ampia valle verde che da via di Pescaia giunge fin sotto la collina occupata dall'Istituto Statale Sarrocchi e la piccola valle ad essa perpendicolare che si estende fino all'area

delle Fonti di Pescaia. In questo sono previsti anche servizi sportivi e ricreativi, prati, giardini, percorsi pedonali che, attraverso le due valli, diventano assi compositivi del parco stesso.

Il Parco delle Mura consiste nella messa a sistema delle valli verdi interne alle mura, che rappresentano un patrimonio storico della città nonché, in alcuni casi, il luogo dell'identità delle contrade. La gestione di questo parco si realizza attraverso la formazione di un percorso pedonale che colleghi tutte gli spazi verdi. Per la sua attuazione si perseguendo l'effettivo uso pubblico delle aree private, attraverso una gestione degli spazi verdi che permetta la fruizione degli spazi privati senza ricorrere necessariamente all'esproprio.

Considerato infatti che la formazione dei grandi parchi attrezzati previsti dal Prg vigente ha incontrato notevoli difficoltà di attuazione proprio a causa della necessità di ricorrere all'esproprio, l'Amministrazione sta attualmente studiando soluzioni di gestione basate sulla formazione di servitù di passaggio che interessino solo i resedi dei percorsi ciclo-pedonali e dei sentieri escursionistici, i cosiddetti "Parchi agricoli".

Un primo esempio in questa direzione è costituito dal Parco Urbano S. Miniato Vico Alto, definito a sud dal fondovalle del torrente Riluogo e dall'asse attrezzato denominato "il Fiume", a nord dal crinale delle colline sul quale è tracciata la strada delle Tolfe e del Castagno, ad est la SS. 408 di Montevarchi e ad ovest la SS 222 Chiantigiana. Il parco abbraccia tutto l'insediamento di S. Miniato e lambisce il quartiere di Vico Alto, offrendo quindi l'opportunità di creare sistemi di relazione trasversale tra quartieri che hanno carattere di discontinuità e di dipendenza centripeta verso il centro urbano. Tale sistema di interconnessioni è determinato dalla riapertura, il riassetto o la nuova costruzione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, soggette ad un regime di servitù di passaggio.

Il parco offre anche l'opportunità di salvaguardare e strutturare le aree naturali poste a cintura e negli interstizi delle recenti espansioni urbane ridefinendone ruoli e modi d'uso creando oltre al sistema di percorsi di cui sopra, una rete ecologica di connessione e integrazione ecosistemica organizzata in una fitta trama di elementi di continuità che consentano il movimento delle specie animali e la diffusione di specie vegetali, in una logica complessiva di "rinaturalizzazione".

La stessa logica è perseguita dal Parco fluviale dell'Arbia, che si estende lungo il fiume Arbia e si avvale della presenza dei boschi e del verde di ripa per rafforzare un corridoio vegetale naturale già strutturato. Si tratta di un progetto di carattere intercomunale, che riguarda ad oggi il tratto del Fiume Arbia da Pianella a Taverne, con percorsi naturalistici e aree attrezzate.

Il Parco territoriale a più alto livello di naturalità presente su territorio Comunale è determinato dal Bosco di Lecceto, perimetrato come Sito di Interesse Regionale (SIR), nel quale alcune aree sono di proprietà del Comune e si prevede la realizzazione di una rete sentieristica.

Considerata l'entità dei progetti in corso, il Piano Strutturale dovrà perseguire un processo di interconnessione per mettere a sistema gli episodi esistenti o progettati, non solo dal punto di vista della fruibilità, quindi attuando opportune forme di gestione dei sentieri e dei percorsi, ma anche e soprattutto da quello della naturalità, utilizzando il verde ripariale e le aree boschive esistenti come corridoi ecologici di congiunzione tra i diversi parchi urbani e territoriali.

COMUNE DI SIENA
Piano Strutturale

Il paesaggio e la città
Parte settima - Documenti materiali della cultura

Gruppo di lavoro:

Coordinatore: Paola Jervis

Collaboratori: Paolo Bubici, Raffaello Pin, Pietro Romano, Adriano Tortorelli, Sonia Violetti

Agosto 2005

Ufficio di Piano del Comune di Siena

Coordinamento del Piano:

Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano: Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Paola Loglisci, Benedetta Mocenni, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Signorelli, Adriano Tortorelli.

Collaboratori: Paolo Bubici, Enrica Burroni, Sonia Violetti

Indice (parte VII)

7.	I BENI STORICO ARCHITETTONICI (BSA) NEL TERRITORIO APERTO.....	310
7.1	Prima fase: identificazione.....	310
7.2	Seconda fase: le schede di censimento.....	311
7.3	Terza fase: operazioni di censimento	311
7.4	I parametri riassuntivi	312
7.5	Valutazione dei risultati.....	313
7.5.1	Caratteri dell'insediamento storico.....	313
7.5.2	Caratteri dell'insediamento attuale: trasformazioni, frazionamenti , alterazioni (Quadro 3)	314
7.5.3	Considerazioni conclusive.....	315
7.6	Quadri riassuntivi	317
7.7	Esempio di Scheda completa.....	320

7. I BENI STORICO ARCHITETTONICI (BSA) NEL TERRITORIO APERTO

7.1 Prima fase: identificazione

Il punto di partenza per l'identificazione dei beni storico-architettonici del territorio aperto è stato il PRG vigente, redatto all'inizio degli anni '90, il quale, attraverso una schedatura sistematica (di cui non si conoscono i criteri selettivi), aveva definito una lista di edifici e complessi "di valore storico-architettonico".

Sono stati quindi selezionati sulla cartografia vettoriale tutti gli edifici del territorio aperto (compresi cioè nella cartografia al 5000) definiti come tali nel PRG vigente (contrassegnati da un asterisco nella versione informatizzata del Prg), compreso i nuclei (An*) e i complessi (Av*) oggetto di una normativa di dettaglio. Sono stati infine aggiunti gli edifici della Variante del Territorio Aperto che erano stati rilevati di un certo valore (categorie "a1" e "a2"). Si è raggiunto così un totale provvisorio di 1948 edifici, distribuiti secondo le categorie del PRG vigente nel modo illustrato dalla seguente tabella.

Sigla	Oggetto	n. edifici
A15*	VILLE	90
A16*	CASE COLONICHE	516
A17*	ANNESI AGRICOLI	211
A18*	ANNESI PARTICOLARI	8
A19*	AGGREGATI DI TIPI RURALI	118
A*	EDIFICI SPECIALI	92
An*	NUCLEI	177
Av*	COMPLESSI	374
VARTAP	edifici di valore "a1" e "a2"	108
Altri	varie destinazioni d'uso	254
TOTALE		1948

Sempre nella versione informatizzata del PRG sono state selezionate le "aree di pertinenza" degli edifici di valore storico-architettonico, (contrassegnate dalla sigla Ax*), per un totale di 740 aree, ciascuna delle quali contiene solitamente più edifici facenti parte di un insieme (casa colonica e annessi, villa e fattoria, chiesa e canonica, ecc.).

Sigla	Oggetto	n. aree
An*	NUCLEI	7
Av*	COMPLESSI	68
A*	EDIFICI SPECIALI	28
A19*	AGGREGATI DI TIPI RURALI	86
altre		551
TOTALE	Aree Ax*	740

A queste è stato attribuito un numero di codice progressivo che diventa la base identificativa della schedatura. Ogni Edificio di valore storico/architettonico è quindi identificato, nella base di dati

georeferenziata, da un numero di codice che si riferisce all'area di pertinenza e da un subcodice che lo identifica all'interno di quest'area.

Purtroppo la conoscenza dei beni storico/architettonici del territorio rurale non andava al di là dell'attribuzione di queste sigle "tipologiche" e della relativa normativa. Infatti si è trovato, dopo una lunga ricerca, che i dati del "Censimento degli edifici nelle zone extraurbane" realizzato nel '92 su base cartacea, erano estremamente lacunosi e non identificabili sulla cartografia⁶⁵. D'altra parte è risultata insufficiente anche l'informazione sui singoli edifici (in totale 551) contenuti nei nuclei (An*) e complessi (Av*), oggetto di una normativa particolare nel PRG vigente.

Infine un rapido controllo cartografico e sul terreno ha permesso di rilevare un certo numero di edifici e di complessi che non erano stati classificati dal PRG vigente, pur avendo tutte le caratteristiche di edifici di valore storico (presenza nel catasto Leopoldino o, comunque, costruzione anteriore al 1940). È stato quindi deciso di assumere le tavolette IGM degli anni '40 come base cartografica per identificare gli edifici non compresi nella schedatura del PRG del '92, in modo da assicurare la completezza del rilevamento.

7.2 Seconda fase: le schede di censimento

Data l'entità delle operazioni di censimento si è optato per una schedatura "leggera" che rileva per ogni nucleo e ogni edificio solo le caratteristiche principali utili a una valutazione cognitiva generale delle caratteristiche storiche e dello stato attuale dell'insediamento rurale, per una definizione delle politiche e quindi della normativa per il territorio aperto. Si sono quindi ridotti al minimo gli elementi descrittivi architettonico-costruttivi (per i quali si rimanda alla documentazione fotografica), per concentrarsi sui caratteri storico-tipologici e sulle valutazioni: degli elementi di valore ma anche delle alterazioni subite.

D'altra parte si è voluto approfittare di un rilevamento a tappeto così esaustivo per rilevare tutte le costruzioni presenti nei nuclei oggetto dell'indagine: non solo gli edifici di valore storico-architettonico, ma anche gli edifici di costruzione recente e quelli di tipo precario, come le baracche e le tettoie, in modo da rilevare con esattezza tutti i volumi costruiti al momento dell'indagine e fornire in tal modo all'Amministrazione Comunale un valido strumento di valutazione dei progetti di trasformazione edilizia.

Infine è stata decisa l'immediata restituzione informatica dei dati rilevati nel corso del sopralluogo e la loro immissione nella rete del Comune, dove possono essere consultati, controllati e modificati, per ora solo dal personale addetto, ma in futuro potranno essere ammessi alla consultazione di qualsiasi utente.

Le Schede di censimento (una per ogni nucleo rilevato) si compongono di quattro parti:

- 1) Una scheda grafica che riporta la cartografia di base: l'individuazione del nucleo in grande scala (1/1000 o 1/2000) con la numerazione degli edifici presenti e l'individuazione dell'area di pertinenza, il suo riferimento storico con un'immagine del Catasto Leopoldino e infine il riferimento ambientale con un'immagine della foto aerea più recente (Volo AIMA 2002);
- 2) Una scheda di valutazione generale dell'intero nucleo, che contiene anche i caratteri generali dell'area di pertinenza e ne valuta il valore in termini architettonico/urbanistici e paesaggistici.
- 3) Una serie di schede sintetiche per ogni edificio presente, con una valutazione dello stato attuale e del valore storico/architettonico;
- 4) La documentazione fotografica, inquadrata da un documento cartografico che indica i punti di vista di ogni singola foto. (vedi Appendice B).

Grazie all'informatizzazione le Schede saranno accessibili in rete, nel sito del Comune, attraverso la cartografia, cliccando il punto che corrisponde al bene rilevato, oppure compilando i dati della ricerca (toponimo, indirizzo, o numero della scheda).

7.3 Terza fase: operazioni di censimento

Preceduta da una campagna mediatica di informazione dei cittadini e da una lettera individuale a tutti i residenti, per preannunciare il sopralluogo, la campagna di rilevamento è iniziata nel Maggio 2004 e è stata completata a fine giugno 2005. Le operazioni si sono rivelate molto più lunghe del previsto, data la quantità dei nuclei da visitare (794) ma soprattutto per le operazioni di restituzione informatica dei dati e delle

⁶⁵ Sono stati identificate solo le schede di 427 edifici

fotografie. Grazie però a quest'ultima, è stato possibile via via controllare e modificare la qualità del lavoro svolto, in modo che la fine delle operazioni di rilevamento può coincidere con la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio di Piano della totalità delle informazioni raccolte.

Il quadro riassuntivo delle operazioni è il seguente:

Circoscrizione	Schede rilevate	Numero edifici	Rilievo impossibile
Circoscrizione 1	54	336	
Circoscrizione 2	188	954	2
Circoscrizione 3	197	1133	1
Circoscrizione 4	333	1720	5
Circoscrizione 5	12	81	
TOTALE	794	4224	8

7.4 I parametri riassuntivi

Nelle schede di rilevamento, al di là degli elementi descrittivi dei nuclei insediativi e dei singoli edifici, emergono alcuni dati di forte valenza riassuntiva e valutativa, i quali costituiscono la base della sintesi esplicativa e normativa, nonché delle basi cartografiche tematiche.

- **Tipologia degli insediamenti:** L'attribuzione ad ogni nucleo insediativo di un dato sintetico che ne esprime i caratteri tipologico/funzionali corrisponde alla volontà di ricostruire, per quanto possibile, i rapporti degli edifici di valore storico/architettonico con il territorio rurale circostante, in modo da poterne individuare l'evoluzione storica, la distribuzione territoriale e le potenzialità di trasformazioni. Così alla casa colonica coi suoi annessi è stato attribuito il termine di "podere" proprio per sottolinearne il carattere unitario e la relazione con il territorio, distinguendola da unità rurali più ampie come i complessi colonici o gli aggregati di case coloniche. Per lo stesso motivo abbiamo distinto le "Ville-Fattorie", ampi aggregati che accanto alla Villa signorile contengono negli edifici di fattoria (frantoi, tinaie, magazzini, ecc) gli elementi che permettevano la gestione economica di un ampio territorio comprendente più poderi, dalla Villa vera e propria, in cui le relazioni con il territorio sono inferiori e più legate al prestigio dei proprietari e alle piacevolezze del tempo libero, e infine dalla "Casa padronale con colonica" che esprime una relazione (tipicamente ottocentesca) che combina in tono minore i caratteri economici del podere con la dimora estiva dei padroni. Analogamente per gli edifici religiosi abbiamo voluto sottolineare, nella "chiesa con canonica" quello che resta delle antiche parrocchie rurali, centro di una comunità di insediamenti sparsi.
- **Tipologia degli edifici:** Per i singoli edifici è stato chiesto di rilevare il tipo architettonico/funzionale all'origine, cioè al momento dell'impianto, da contrapporre alla destinazione d'uso attuale. L'operazione non ha sollevato particolari difficoltà, salvo in alcuni casi, in cui le evidenti stratificazioni storiche rendevano difficile la lettura della destinazione d'uso originale, soprattutto per gli elementi più antichi (spesso trecenteschi) di cui rimane incerto il carattere signorile, o difensivo, o rurale.
- **Attribuzione dell'area di pertinenza:** Ai rilevatori è stato chiesto di individuare sul terreno un (nuovo) perimetro intorno agli edifici che ne individui l'area di pertinenza unitaria, o "resede", facilmente individuabile in base a elementi fisici (muri, recinzioni, vegetazione), tale da diventare l'area unitaria di riferimento normativo per gli eventuali interventi futuri di trasformazione. Di quest'area, a volte facilmente identificabile perché coincidente con una recinzione, altre volte di più difficile interpretazione e soggetta quindi a revisione anche in base alle divisioni catastali, i rilevatori hanno schedato gli elementi tipologicamente rilevanti (aie, pozzi, giardini terrazzati, parchi, ecc) e le alterazioni subite.
- **Attribuzione del Valore:** Per quanto riguarda gli edifici l'attribuzione del valore (scarso, medio, rilevante) dipende dall'interesse storico architettonico dell'edificio, in assoluto e in relazione alla sua tipologia (per esempio il valore di un semplice fienile potrà essere rilevante confrontato con la media dei fienili), ma anche al grado di integrità dei suoi elementi, privilegiando, a parità di altri parametri, gli edifici che non hanno subito alterazioni di sorta e quelli, in condizioni di disuso o di abbandono,

sui quali si può ancora esercitare un elevato controllo delle trasformazioni. Per quanto riguarda l'attribuzione di valore complessivo ai nuclei (valore storico/urbanistico: scarso, medio, buono o eccezionale) si è tenuto conto di diversi parametri, talvolta contraddittori: il valore dei singoli edifici, l'interesse e l'integrità dei rapporti tra gli edifici, la qualità degli spazi aperti e delle sistemazioni esterne, anche qui privilegiando l'assenza di alterazioni (o semplicemente l'assenza di interventi recenti). L'attribuzione del valore paesistico riguarda sostanzialmente l'impatto del nucleo sul paesaggio, che modifica positivamente o negativamente, sia per quanto riguarda gli edifici, quanto, e soprattutto, per le sistemazioni esterne e i sistemi di verde (parchi, alberi monumentali, terrazzamenti e muri a retta, ecc.).

- Stato attuale degli edifici: E' il parametro che sintetizza il grado di trasformazioni subite dagli edifici, particolarmente utile a capire nelle diverse zone e in relazione alle diverse tipologie edilizie, le trasformazioni urbanistiche avvenute nel territorio rurale. I valori del parametro (rudere, abbandonato, inalterato, restaurato, ristrutturato e ristrutturato frazionato) riflettono un grado crescente di interventi di alterazione. Il grado di trasformazioni si riferisce (soprattutto per quanto riguarda gli edifici rurali) agli interventi recenti (degli ultimi 50 anni) e non alle addizioni/trasformazioni fisiologiche di un edificio nel corso del tempo, come per esempio il tamponamento o l'apertura di nuove finestre, o l'aggiunta di gabinetti pensili o di balconi; in generale si è considerato "inalterato" un edificio le cui alterazioni sono sostanzialmente reversibili nel corso di un intervento di restauro o di recupero conservativo.

7.5 Valutazione dei risultati

7.5.1 Caratteri dell'insediamento storico

Permanenza storica degli insediamenti: La quasi totalità dei nuclei oggetto del censimento (più dell'85%) è già rappresentato nel Catasto Leopoldino (del 1825) anche se con un numero molto minore di edifici. Le eccezioni riguardano alcuni nuovi poderi ai margini del territorio comunale, già sui terreni argillosi delle "crete", e un certo addensamento insediativo, fatto soprattutto di ville e villini, nell'immediata periferia urbana.

Se si considerano i singoli edifici, il 60% è di valore storico-architettonico (BSA), ma se si considerano solo gli edifici di una certa consistenza (le costruzioni recenti sono sostanzialmente annessi agricoli, garages o capannoni) si sfiora il 99%. Tra questi quelli presenti nel Catasto Leopoldino rappresentano il 53%, ma la percentuale sale quasi al 75% se non si considerano gli annessi. Tuttavia molti di questi edifici (il 37%) sono stati cambiati, ampliati o anche sostituiti nel corso dell'800 e dei primi del '900, la cui architettura è ben rappresentata soprattutto tra le ville e i villini.

Distribuzione spaziale degli insediamenti storici: La posizione dei nuclei di valore storico è prevalentemente di crinale, come dalla tabella seguente:

POSIZIONE		
TOTALE NUCLEI	784	100%
Crinale	313	39,92%
Poggio	139	17,73%
Fondovalle	27	3,44%
Pendio mezzacosta	239	30,48%

La percentuale di nuclei in posizione dominante si avvicina al 100% per gli edifici signorili.

La loro distribuzione spaziale è decisamente centripeta, con la massima densità sui colli che fronteggiano il Centro Storico, al di là delle valli della Tessa e del Riluogo, dove ogni crinale è occupato, in modo quasi continuo, da ville e case coloniche. A nord e a est, oltre San Miniato, il Bolgione e il Bozzone, gli insediamenti diventano più radi e si nota la presenza di grandi Ville Fattorie e di piccoli nuclei intorno a una chiesa, centro delle vecchie parrocchie rurali descritte dal Repetti. Anche verso sud, dove cominciano i terreni argillosi delle "crete", gli insediamenti sono più radi, più esclusivamente colonici e concentrati sui crinali percorsi dalle strade di comunicazione intercomunale. Ad ovest oltre la cerchia di ripidi crinali "tufacei" densamente insediati, da Montalbuccio e Belcaro a Monastero a Poggio alle Rose, sono le strade più importanti, come la Massetana, a favorire la concentrazione degli insediamenti intorno ai nuclei storici, ora

diventati urbani, di Costalpino e Montecchio o sugli ultimi poggi prima della Piana di Rosia. Al di là, tra i boschi di Lecceto e i bordi del Pian del Lago i nuclei di valore storico diventano estremamente radi.

Distribuzione tipologica degli insediamenti storici :

Totale Nuclei rilevati	784	
Nuclei signorili	216	27,55%
Villa	58	
Villa-fattoria	42	
Casa padronale/Villa con colonica	116	
Nuclei rurali	458	58,42%
Podere (Casa colonica con annessi)	401	
Aggregato di case coloniche	17	
Complesso colonico	22	
Fattorie	18	
Nuclei religiosi	54	6,89%
Chiesa con canonica	24	
Aggregato con chiesa	7	
Strutture conventuali	12	
Cappella di strada	4	
Cimitero	7	
Nuclei residenziali	46	5,87%
Nuclei produttivi	13	1,15%
Mulini	8	
Fornace	3	

7.5.2 Caratteri dell'insediamento attuale: trasformazioni, frazionamenti, alterazioni (Quadro 3)

Cambiamento della destinazione d'uso: La perdita delle funzioni agricole e la trasformazione degli insediamenti rurali in residenze più o meno permanenti sembra assai avanzata in tutto il territorio, indipendentemente dalla distanza dalla città. Solo il 17,5% dei poderi conserva un'attività agricola e più di due terzi delle case coloniche sono ormai ristrutturate e trasformate in abitazioni. Questo implica necessariamente il cambiamento di destinazione d'uso di tutti i locali "rustici" e significative alterazioni architettoniche almeno nelle coperture e negli infissi. Ma cambiano soprattutto i rapporti fisici con la campagna: le case, ormai diventate "ville" si chiudono in recinzioni continue (più della metà delle case coloniche) e si circondano di giardini in cui gli elementi funzionali dell'unità agricola, come il pozzo, l'aia o il forno, diventano elementi decorativi dell'arredo.

La trasformazione d'uso investe anche gli annessi agricoli: qui gli edifici ristrutturati (escludendo i piccoli annessi come le porcilaie, le rimesse e i forni) sono il 52%, ma di essi più del 60% è trasformato in residenza, in particolare i fienili. Più difficile il cambiamento di destinazione d'uso dei nuclei signorili, dove le ville e case padronali alterate da ristrutturazioni sono poco meno della metà, mentre il 22% sono state

oggetto di un restauro conservativo. A fronte di qualche caso di trasformazione in “residence” o in attività ricettiva agrituristica, prevale qui il frazionamento, come vedremo di seguito.

Frazionamenti: Il frazionamento dei nuclei tra più proprietà, e il frazionamento degli edifici in più unità immobiliari è una delle trasformazioni più cariche di aspetti negativi, sia in termini territoriali di carico urbanistico sia in termini di protezione del paesaggio e dei beni culturali. Nei nuclei signorili le proprietà rimaste unitarie sono solo il 28% e tra i nuclei rurali risultano essere residenze frazionate quasi il 50% degli ex-poderi. Se si considerano gli edifici, quasi un terzo delle Ville e un quarto delle case coloniche è stato diviso in più unità immobiliari. Le conseguenze del frazionamento sono soprattutto leggibili nelle aree di pertinenza, anch'esse in molti casi suddivise tra i vari proprietari, ciascuna con le sue recinzioni, il suo vialetto d'accesso (con cancello) e il suo garage, secondo un modello abitativo suburbano.

Nuove costruzioni: Gli edifici di nuova costruzione censiti sono soprattutto annessi agricoli, costruiti negli anni '50 e '60 del secolo scorso per contrastare con qualche ammodernamento l'esodo rurale. Spesso inutilizzati o fatiscenti, corrono il rischio di prestarsi ad un rinnovamento integrale a usi residenziali, come è successo per alcuni annessi più vecchi interamente demoliti e ricostruiti a fini abitativi. Tra gli interventi più recenti i garages costituiscono più di un terzo delle nuove costruzioni, a cui si devono aggiungere molti garages interrati, non rilevabili nella cartografia (costruiti in deroga ai regolamenti urbanistici in base alla Legge Tognoli per le aree metropolitane). Soprattutto questi ultimi costituiscono un elemento di forte alterazione delle pertinenze, comportando sbancamenti, rampe di accesso, muri a retta e lastrici solari. Altri volumi di nuova costruzione, non censiti individualmente, sono le addizioni, gli aumenti di volume e le sopraelevazioni degli edifici di valore storico/architettonico, che spesso ne risultano irreversibilmente alterati.

Costruzioni recenti	724	%
Annessi agricoli	292	40,33%
Rimesse/garages	244	33,70%
Capannoni	69	9,53%
Tettoie	54	7,45%
Costruzioni cimiteriali	13	
Costruzioni residenziali	39	
Case coloniche	13	

7.5.3 Considerazioni conclusive

Più di un terzo degli edifici di valore storico/architettonico è ancora integro (il 37%) mentre gli edifici in abbandono o in rovina sono meno del 5%. E' chiaro che la loro conservazione passa attraverso operazioni di recupero, che quindi deve essere incoraggiato attraverso norme semplici e precise che disciplinano il cambiamento di destinazione d'uso e fissano limiti precisi al frazionamento, ma soprattutto attraverso un maggiore controllo sulla progettazione (per esempio escludendo la procedura della DIA) e attraverso un Regolamento Edilizio che espliciti anche i dettagli costruttivi da usare (per esempio per le sottogronde, gli infissi, il paramento esterno).

D'altra parte risulta chiaro che dalle trasformazioni in corso deriva un forte aumento del carico urbanistico nelle aree rurali, espresso in termini di aumento del traffico motorizzato e delle richieste di servizi (dai trasporti pubblici alle reti energetiche, ai rifiuti urbani, ecc.). E' una tendenza che va contrastata, impedendo qualsiasi nuova costruzione residenziale che non sia il recupero degli edifici di valore storico/architettonico, e quindi impedendo sia il cambiamento di destinazione d'uso per gli annessi agricoli di costruzione recente sia qualsiasi tipo di intervento diverso dalla demolizione per gli edifici precari.

Ma sono soprattutto gli interventi nelle aree di pertinenza che vanno disciplinati. Prima di tutto impedendo il loro frazionamento con elementi fisici (muri, siepi, reti) estranei alla conformazione del terreno e alla sua suddivisione storico/funzionale. Poi considerando permanenze “inalterabili” tutti gli elementi tipologici

contenuti nell'area e rilevati dalla Scheda (come le aie, i terrazzamenti, ecc.) e i sistemi di verde (come i viali alberati, i giardini, i parchi, gli alberi di pregio). La costruzione di garages interrati dovrebbe essere fermata (sospensione degli interventi in deroga) o comunque riservata ai grandi complessi comprendenti molte unità abitative. Difficile evitare la recinzione della proprietà, che però si potrebbe provare a scoraggiare con strumenti fiscali, quali ad esempio l'obbligo di accatastamento del "resede" con conseguente imposizione dell'ICI.

Gli interventi di sistemazione esterna, comprendente la realizzazione di piscine, parcheggi, o anche annessi di tipo precario (come tettoie, capannoni, serre) andrebbe permessa solo all'interno dell'area di pertinenza, in modo da preservare l'integrità paesistica del bene.

7.6 Quadri riassuntivi

TOTALE EDIFICI	4224	
EDIFICI PRECARI	980	23,20%
EDIFICI NUOVI	724	17,14%
EDIFICI di valore storico/arch.	2506	59,33%

QUADRO 1- NUCLEI DI VALORE STORICOARCHITETTONICO

			VALORE STORICO/ARCH.				VALORE PAESISTICO			
			scarso	medio	buono	eccezio n	scarso	medio	buono	eccezio n
NUCLEI TIPI	784	%	55	226	391	111	47	183	417	143
			7,02%	28,83 %	49,87 %	14,16%	5,99%	23,34 %	53,19 %	18,24%
Nuclei signorili	216	27,55 %	7	43	105	61	6	31	108	71
			3,24%	19,91 %	48,61 %	28,24%	2,78%	14,35 %	50,00 %	32,87%
Ville	58		0	9	28	21	1	0	33	24
Ville-fattoria	42		0	0	17	25	0	0	13	29
Casa padronale con colonica	116		7	34	60	15	5	31	62	18
Nuclei rurali	458	58,42 %	38	146	256	18	28	123	270	37
			8,30%	31,88 %	55,90 %	3,93%	6,11%	26,86 %	58,95 %	8,08%
Podere (casa colonica e annessi)	401		37	128	221	15	26	106	235	34
Aggregati di case coloniche	17		1	9	6	1	1	9	6	1
Complessi colonici	22		0	5	16	1	1	5	16	0
Fattorie	18		0	4	13	1	0	3	13	2
Nuclei religiosi	54	6,89%	0	4	21	29	0	3	25	34
				7,41%	38,89 %	53,70%	0,00%	7,50%	62,50 %	85,00%
Chiese con canonica	24		0	1	10	13	0	2	11	11
Aggregati con chiesa	7		0	0	2	5	0	0	2	5
Strutture conventuali	12		0	0	3	9	0	0	3	9
Cappelle di strada	4		0	0	2	2		1	2	1
Cimiteri	7		0	3	4		0	1	6	0
Nuclei residenziali	46	5,87%	8	27	9	2	10	22	13	1
			17,39 %	58,70 %	19,57 %	4,35%	21,74%	47,83 %	28,26 %	2,17%
aggregati lineari lungostrada	14		0	11	3	0	2	8	4	0
Ex-coloniche avvillate	30		8	15	6	1	7	14	9	0
altro	2			1		1	1			1
Nuclei produttivi	9	1,15%	2	6	0	1	3	4	1	0
			22,22 %	66,67 %	0,00%	11,11%	33,33%	7,41%	1,85%	0,00%
Ex Mulini	5		1	3	0	1	3	1	1	0
Ex Fornaci	4		1	3			0	3	0	0

QUADRO 2 - EDIFICI: VALORE STORICO/ARCHITETTONICO

EDIFICI		V. Nullo	V. Scarso	V. Medio	V. Rilevante
TOTALE	2505	66	543	1204	658
Edifici signorili	218	0	13	90	115
%	8,70%	0,72%	15,01%	56,71%	27,56%
Ville	126		1	38	87
Ville-fattoria	14			1	13
Casa padronale	51		6	34	11
Villino	27	0	6	17	4
Abitazioni rurali	693	5	104	393	191
%	27,66%	0,72%	15,01%	56,71%	27,56%
Casa colonica	547	4	94	305	144
Casa colonica plurifam.	87	1	8	58	20
Complesso colonico	28			17	11
Abitazione operai agricoli	5		2	3	
Fattoria	26			10	16
Edifici residenziali	66	0	5	31	30
%	2,63%	0,00%	7,58%	46,97%	45,45%
Canonica	27			10	17
Casa a blocco lungo strada	24		4	18	2
Torre	11			3	8
Complesso resid.fortificato	4		1		3
Annessi agricoli	1332	61	414	651	206
%	53,17%	4,58%	31,08%	48,87%	15,47%
Fienili	425	11	103	231	80
Annessi agricoli	398	28	170	167	33
Edificio di fattoria	76	0	7	34	35
Tinaia	13	1	2	4	6
Stalla/scuderia	30	2	5	15	8
Limonaia	52	0	4	23	25
Piccoli annessi	338	19	123	177	19
Edifici speciali	162	0	7	39	116
%	6,47%	0,00%	4,32%	24,07%	71,60%
Chiese	43			1	42
Cappelle	83		3	22	58
Strutture conventuali	16			2	14
Ex Mulini	9		1	7	1
Ex Fornaci	8		3	4	1
Scuole	3			3	

EDIFICI		Abbandono	Inalterato	Restaurato	Ristrutturato	Frazionato	Lavori in corso	Rifacimento
TOTALE	2505	117	922	135	752	373	83	89
%		4,67%	36,81%	5,39%	30,02%	14,89%	3,31%	3,55%

Edifici signorili	218	1	67	48	41	60	1	0
%	8,70%	0,04%	30,73%	22,02%	18,81%	27,52%	0,00%	0,00%
Ville	126	0	43	36	17	29	1	
Ville-fattoria	14	0	5	3	1	5		
Casa padronale	51	1	14	6	11	19		
Villino	27	0	5	3	12	7		

Abitazioni rurali	693	25	187	11	222	214	22	12
%	27,66%	3,61%	26,98%	1,59%	32,03%	30,88%	3,17%	1,73%
Casa colonica	547	22	152	7	196	141	17	12
Casa colonica plurifam.	87	3	20	1	18	41	4	0
Complesso colonico	28	0	5	0	4	18	1	0
Abitazione operai agricoli	5	0	2	0	1	2	0	0
Fattoria	26	0	8	3	3	12	0	0

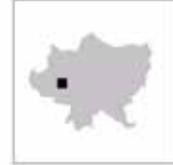
Edifici residenziali	66	0	21	5	14	21	5	0
%	2,63%	0,00%	31,82%	7,58%	21,21%	31,82%	7,58%	0,00%
Canonica	27	0	14	1	4	4	4	
Casa a blocco lungo strada	24	0	5	0	5	13	1	
Torre	11		2	4	4	1		
Complesso resid.fortificato	4				1	3		

Annessi agricoli	1332	88	562	35	453	69	50	75
%	53,17%	6,61%	42,19%	2,63%	34,01%	5,18%	3,75%	5,63%
Fienili	425	25	168	4	166	16	18	28
Annessi agricoli	398	27	139	6	155	27	17	27
Edificio di fattoria	76	3	24	4	21	20	4	
Tinaia	13	0	5	1	3	1	1	2
Stalla/scuderia	30	1	10	1	13	1	2	2
Serra	6	2	3	0	1	0	0	0
Limonaia	52	0	32	6	10	1	1	2
Piccoli annessi (forno, porcilaia, rimessa)	332	30	181	13	84	3	7	14

Edifici speciali	162	3	85	36	22	9	5	2
	6,47%	1,85%	52,47%	22,22%	13,58%	5,56%	3,09%	1,23%
Chiese	43	0	29	8	3	1	2	0
Cappelle	83	3	43	21	13	1	1	1
Strutture conventuali	16	0	3	7	4	1	1	0
Ex Mulini	9	0	5	0	2	2	0	0
Ex Fornaci	8	0	2	0	0	4	1	1
Scuole	3	0	3	0	0	0	0	0

7.7 Esempio di Scheda completa

Scheda n.385 - FORNICCHIAIA
Scheda PTC n. 77
STRADA DI FORNICCHIAIA, 6. Data rilev.: 04-04-2005



Sezione 1 - Inquadramento generale



Ortofoto scala: 1:5000



Catasto 1825 scala: 1:5000



Pertinenza (scala: 1:2000)

Sezione 2 - Scheda Valutazione Generale**SCHEDA N.385 Toponimo: FORNICCHIAIA**

Data rilievo: 04/04/2005	Utente rilevatore: miropin
Tipo: Villa - Fattoria	Posizione: Poggio
Destinazione d'uso prevalente: Residenza privata unitaria	Visibilità: Da punti panoramici
Numero edifici: 6	Accessibilità: Strada asfaltata Qualità strada: Buona
Stato di conservazione degli edifici: Medio degli spazi aperti: Medio della vegetazione: Buono	Valore architettonico urbanistico: Eccezionale Valore paesaggistico Eccezionale
Note Esempio di Villa-fattoria di valore storico-architettonico, in stato di integrità; l'insieme è caratterizzato dalla varietà dei tipi edilizi e da una composizione d'insieme complessa e articolata di matrice geometrica, che ha dato luogo a differenti spazi chiusi e semichiusi (lo spazio retrostante la villa, la corte all'interno della fattoria e l'aia)	

DESCRIZIONE DELLA PERTINENZA

Morfologia del terreno: Terrazzamenti con muri a retta	
Recinzioni: Esterne e interne (da frazionamento)	Tipo recinzioni: Con muro di cinta. Con inferriate. Con siepe viva.
Elementi tipologici della pertinenza: Aia costruita. Terrazzo giardino. Pozzo. Fontana - vasca - ninfeo.	Sistemi di verde: Viale alberato. Parco.
Alterazioni: Piscina. Stato di alterazione dell'intorno: Integro.	Alberi monumentali: Cipressi. .
Note: L'area di pertinenza conserva il carattere agricolo nella zona a nord, dove sono situati gli annessi di fattoria raccolti attorno ad una grande aia, mentre nella zona a sud e ad est, circostante la villa, mantiene una tipologia signorile caratterizzata dal viale alberato di ingresso con cipressi a ad ovest ed dal terrazzo giardino lato sud arricchito da un ninfeo e da una scalinata simmetrica monumentale.	

Sezione 3 - Scheda dei singoli edifici**ID Scheda: 385 - ID Edificio: 1**

edificio: principale	
Tipo all'impianto: Villa uso attuale: Residenza privata unitaria	Datazione: Presente al 1825 in forma diversa data documentata:
volumetria: Semplice	numero piani: 2+1 (soffitte)
elementi architettonici: Portale.	altri elementi architettonici decorativi: Pitture policrome su intonaco di rilevante fattura e di notevole impatto visivo.
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Assenti.
Superfetazioni: Assenti.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Medio	Valutazione edificio: Rilevante valore

Note:

Organismo edilizio di notevole valore architettonico caratterizzato da una conformazione planimetrica a C aperta verso est a creare un prospetto pressochè simmetrico di proporzioni e composizione architettonica perfetta. L'organismo edilizio è inalterato nella sua struttura architettonica originaria.

ID Scheda: 385 - ID Edificio: 2

edificio: secondario	
Tipo all'impianto: Fattoria uso attuale: Inutilizzato	Datazione: Presente al 1825 in forma diversa data documentata:
volumetria: Complessa	numero piani: 3
elementi architettonici: Scala esterna. Portale.	altri elementi architettonici decorativi: Paramento murario misto pietra e laterizio.
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Sul paramento esterno.
Superfetazioni: Volumi a terra.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Medio	Valutazione edificio: Rilevante valore

Note:

Rilievo eseguito esternamente. Organismo edilizio di volumetria complessa e di conformazione planimetrica articolata dovuta all'aggregazione di volumi a diversa destinazione agricola con la formazione di una corte interna aperta verso nord. Il fabbricato presenta numerosi portali ad arco sui prospetti, sud e nord, e risulta a due piani verso nord con una scala ed un ballatoio ed a tre a sud. Sulla parte terminale del corpo di fabbrica a sud ovest è presente un ampliamento volumetrico costituito da un volume ad un piano (garage) apparentemente di realizzazione recente.

ID Scheda: 385 - ID Edificio: 3

edificio: annesso	
Tipo all'impianto: Fienile con carraia uso attuale: Inutilizzato	Datazione: Assente al 1825 data documentata:
volumetria: Semplice	numero piani: 2
elementi architettonici: Grigliato. Portale.	altri elementi architettonici decorativi: Paramento murario misto pietra e laterizio.
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Assenti.
Superfettazioni: Assenti.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Buono	Valutazione edificio: Rilevante valore

Note:

L'organismo edilizio, in origine fienile con carraia si affaccia ad ovest in un grande spazio in terra battuta sul quale insiste un'aia costruita e pavimentata in cotto e più ad ovest una concimaia di realizzazione recente. Il fabbricato all'interno è costituito al piano terra dalla stalla e dal castro mentre al primo piano dal fienile.

ID Scheda: 385 - ID Edificio: 4

edificio: annesso	
Tipo all'impianto: Limonaia uso attuale: Magazzino	Datazione: Assente al 1825 data documentata:
volumetria: Semplice	numero piani: 1
elementi architettonici: Portale.	
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Sulle aperture. Sugli infissi.
Superfettazioni: Assenti.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Buono	Valutazione edificio: Valore medio

Note:

Organismo edilizio più recente rispetto agli altri fabbricati in origine destinato a limonaia, attualmente adibito a rimessa. Il fabbricato con gli edifici sub 1,2,3 forma un unico grande organismo edilizio risultato dall'aggregazione di volumi in fasi successive. Sulla parte terminale del prospetto sud est è presente un volume seminterrato adibito a legnaia.

ID Scheda: 385 - ID Edificio: 5

edificio: annesso	
Tipo all'impianto: Forno uso attuale: Inutilizzato	Datazione: Assente al 1825 data documentata:
volumetria: Semplice	numero piani: 1
elementi architettonici: Portale.	
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Assenti.
Superfetazioni: Assenti.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Cattivo	Valutazione edificio: Valore medio

Note:

Organismo edilizio seminterrato costituito ad est da un pollaio mentre ad ovest dal forno; una grande porzione di fabbricato risulta crollata come si evince dal portale ad arco di ingresso rimasto intatto.

ID Scheda: 385 - ID Edificio: 6

edificio: annesso	
Tipo all'impianto: altro uso attuale: Inutilizzato	Datazione: Assente al 1825 data documentata:
volumetria: Semplice	numero piani: 1
Alterazioni tipologiche: Assenti.	Alterazioni architettoniche: Assenti.
Superfetazioni: Assenti.	Stato attuale: Inalterato
Stato di conservazione: Buono	Valutazione edificio: Valore medio

Note:

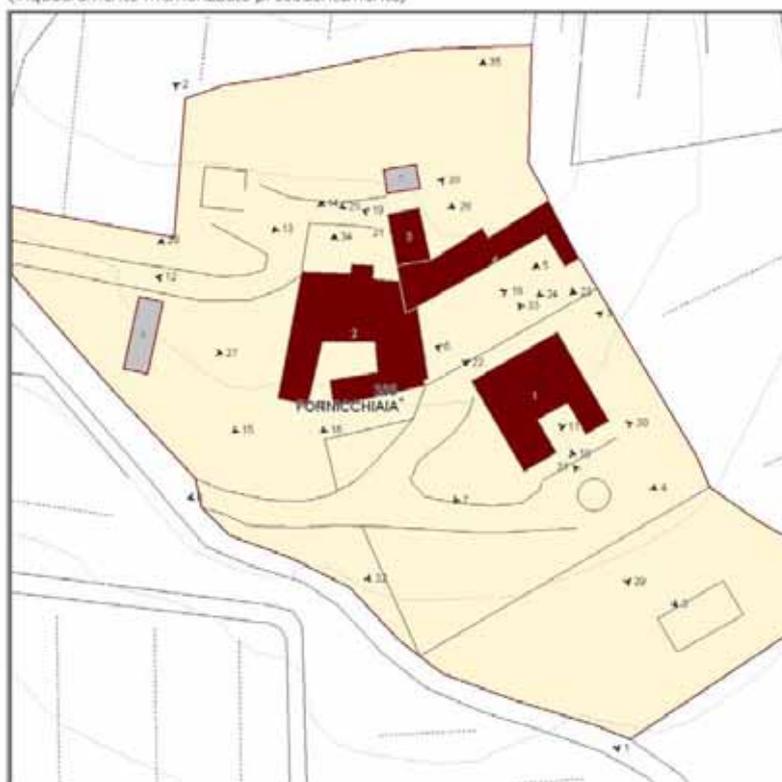
Parata.

Sezione 4 – Report fotografico

scheda n.385 FORNICCHIAIA

Punti di vista

(inquadramento memorizzato precedentemente)



Report Fotografico

2



vista panoramica

1



vista panoramica

34



Sistemazioni esterne

33



Sistemazioni esterne

32



Sistemazioni esterne

31



Sistemazioni esterne

30



Sistemazioni esterne

29



Sistemazioni esterne

35



Sistemazioni esterne

3



Edificio 1

4



Edificio 1

5



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 1



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 2.



Edificio 3.



Edificio 3



Edificio 3



Edificio 4



Edificio 4



Edificio 4



Edificio 5



Edificio 5



Edificio 6



Edificio 6

COMUNE DI SIENA
Piano Strutturale

Il paesaggio e la città

Parte ottava – Patrimonio archeologico

Gruppo di lavoro:

Università di Siena – Dipartimento di Archeologia e Storia delle Arti

Coordinatore: Riccardo Francovich, Marco Valenti

Collaboratori: Marie Ange Causarano, Alessandra Cardini, Federico Salotti, Benjamin Tixier

Indagini sul campo (1997-1999): Clara Cosci

Agosto 2005

Ufficio di Piano del Comune di Siena

Coordinamento del Piano:

Andrea Filpa, Michele Talia, Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini (Responsabile del Procedimento)

Ufficio di Piano: Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Paola Loglisci, Benedetta Mocenni, Raffaello Pin, Pietro Romano, Marco Signorelli, Adriano Tortorelli.

Collaboratori: Paolo Bubici, Enrica Burroni, Sonia Violetti

Indice (parte VIII)

8.	IL SISTEMA/PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	335
8.1	Premessa	335
8.2	Aree d'indagine (1997-1999).....	335
8.3	Documentazione d'archivio per il territorio senese	336
8.4	Scavi fra Ottocento e Novecento	336
8.5	Verifiche in aree di cantiere (1997-1999)	336
8.6	Sintesi storica del territorio per Unità Topografica (UT)	337

8. IL SISTEMA/PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

8.1 Premessa

Le indagini sul territorio di Siena hanno finora previsto un'opera di schedatura dei rinvenimenti editi (scavi o ritrovamenti occasionali) e delle attestazioni archivistiche medievali ed una campagna di indagine topografica. Oggetto di tesi di laurea, la ricerca è stata condotta da Clara Cosci, relatore il Prof. R. Francovich e correlatore il Prof. M. Valenti, fra il settembre 1997 e il dicembre 1999. La ricognizione è stata effettuata mediante campionatura, individuando 5 transetti all'interno dei quali si è concentrata la ricerca. Questa è stata condotta mediante battitura dei campi, quando soggetti ad aratura o fresatura, e tramite controlli mirati all'interno delle zone boschive (Selva del Lago e Poggio ai Pini) e di alcune aree di cantiere aperte nel periodo di svolgimento dell'indagine (Cerchiaia, Fonti di Pescaia). Inoltre è stata operata una lettura dei residui architettonici o topografici riconoscibili all'interno di vari nuclei edificati attestati storicamente: castelli, villaggi, chiese, monasteri, singoli poderi, ruderi, emergenze monumentali varie.

Nel futuro (ma ancora devono essere definiti i tempi) è in programma una nuova campagna topografica ed un nuovo e più approfondito studio del territorio rurale senese. In questo momento, l'impegno dell'area di Archeologia Medievale dell'Università di Siena (Prof. Francovich, Prof. Valenti) è infatti focalizzato sul centro storico (indagini sul Santa Maria della Scala e Fortino delle Donne Senesi attualmente in corso; già operati interventi presso il Duomo, il convento del Carmine, l'area dell'ex garage Bardini e il monumento in fase di restauro delle Fonti di Follonica).

8.2 Aree d'indagine (1997-1999)

Sono stati individuati 5 campioni all'interno dei quali si è concentrata la ricerca:

- Campione A (15 Km² circa): localizzato nella parte orientale del comune, ha fornito una grande quantità di rinvenimenti. La sua scelta è stata dettata dalla necessità di verificare un territorio con numerose località citate dalle fonti archivistiche: Pieve al Bozzone, Quattrotorri, Montechiaro e San Pietro a Paterno. Indagato fra settembre 1997 e 1998.
- Campione B (11 Km² circa): individuato come prolungamento del precedente Campione A, si colloca nella parte sud-orientale del territorio comunale arrivando fino all'immediata periferia. Indagato nei mesi di novembre-dicembre 1998.
- Campione C (7 Km² circa): è stato previsto, nella parte sud-occidentale del comune, per studiare la zona intorno a Fogliano e Sant'Andrea a Montecchio. E' stato indagato, solamente nella sua parte meridionale (le condizioni ambientali non hanno consentito la ricognizione nella metà settentrionale), nel 1999, soddisfacendo in pieno le aspettative.
- Campione D (8,5 km² circa): localizzato nella zona occidentale del comprensorio, intorno ai siti di Casciano alle Masse e Belcaro, si presenta come quello maggiormente boschivo, motivo per cui la ricognizione si è sviluppata in maniera poco omogenea. Indagato nel 1999, ha portato a numerosi rinvenimenti.
- Campione E (0,4 Km²): collocato a Nord, immediatamente al di fuori del nucleo urbano di Siena ed in corrispondenza della zona di Scacciapensieri, è stato uno zoom mirato nel bosco di Poggio ai Pini, per verificare la presenza di una tomba etrusca. Sono state effettuate numerose ricognizioni nel mese di novembre 1999.

L'indagine si è svolta mediante ricognizione, percorrendo i campi arati (la battitura è avvenuta per strisciate: 2-3 persone disposte a circa 5 metri di distanza l'una dall'altra). Il posizionamento su base GIS delle evidenze è stato effettuato su cartografia raster CTR 1:5.000 e ortofotocarte con taglio CTR 1:10.000 e risoluzione 1 pixel = 1 metro. In alcuni casi (segnalazioni di anomalie aeree, rinvenimenti editi, scavi effettuati nel passato) la ricognizione è stata mirata a verificare la presenza di eventuali emergenze (nel caso di anomalie) o di ulteriori tracce nelle aree già indagate in passato (scavi o rinvenimenti occasionali).

8.3 Documentazione d'archivio per il territorio senese

- Caleffi: si tratta di 5 registri che raccolgono (in originale o in copia) titoli di proprietà, diplomi imperiali, bolle pontificie e, più in generale, tutti gli atti riguardanti il Comune. Sono a loro volta divisi in:
 - Caleffo Vecchio: cinque volumi
 - Caleffo Bianco: detto anche “dell’Assunta” per via di una miniatura presente nel prologo (assunzione di Maria in cielo), è stato redatto fra 1334 e 1336
 - Caleffo Nero: da ritenersi una continuazione degli altri.
- Atti delle Riformazioni: le Riformazioni sono gli atti originali dell’amministrazione pubblica (per questo viene definito anche “diplomatico”). L’inventariazione è stata iniziata da Lisini (direttore dell’Archivio di Stato di Siena) agli inizi del Novecento ed arriva fino al 1250; gli atti sono registrati in ordine cronologico.
- Statuti: costituivano il repertorio legislativo del Comune. I più antichi statuti del Comune di Siena risalgono al XII secolo, ma i primi non ci sono pervenuti. Particolarmente importanti, per il nostro lavoro, sono stati quelli dei comuni di Monastero, Sant’Eugenio e Monteriggioni.

8.4 Scavi fra Ottocento e Novecento

- Scavo di Pieve a Bozzone (1896-1898): in seguito a rilevanti ritrovamenti occasionali (nel 1894, grandi frammenti di pavementum tassellatum) il conte Pietro Piccolomini comprò il terreno di fronte al podere il Pino (Campo all’Oro) e vi condusse degli scavi. L’indagine riportò alla luce i resti di un edificio strutturato in due grandi vasche collegate fra loro mediante quattro condutture in argilla (furono rinvenuti anche mattoni rigati e numerose tegole). In seguito vennero scoperti un altro edificio, riconducibile a struttura termale, molti resti di pavimentazione, rivestimenti in marmo, anfore, capitelli, basamenti di colonne e resti di statue, oltre ad una notevole quantità di tegole e frammenti ceramici vari. Possiamo interpretare il sito come una villa con complesso termale di epoca romana di vaste proporzioni, probabilmente solo parzialmente riportato in luce dallo scavo. Sembra che fino al 1930 fossero presenti anche ruderi piuttosto evidenti di mura in mattoni: furono fatti saltare con delle mine dal proprietario del campo per l’impianto di una vigna. La distruzione del complesso, in vita nel corso dell’età imperiale, è probabilmente avvenuta intorno al IV-V secolo, a causa di un vasto incendio.
- Scavo in località La Piana (1974): scavo condotto dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana (E. Mazzeschi) fra Pian del Lago e Rosia. Le indagini preliminari avevano fatto ipotizzare la presenza di un insediamento etrusco. Lo scavo ebbe breve durata (poco meno di un mese) e si profilò piuttosto come un sondaggio. Furono comunque riportati alla luce imponenti murature, molti frammenti lapidei e numerosissimi frammenti ceramici dispersi su una vasta area. La prima interpretazione del Mazzeschi fu quella di luogo di culto (erano stati rinvenuti due asce in pietra levigata e piccoli vasetti apparentemente di carattere rituale). Successivamente, constatata l’assenza di iscrizioni ed elementi figurativi sugli elementi architettonici, è stata preferita l’interpretazione del sito come villaggio agricolo di epoca etrusca (ellenismo). La distruzione del nucleo sembra riconducibile ad un violento incendio che si è probabilmente verificato fra fine III – inizio II secolo a.C.

8.5 Verifiche in aree di cantiere (1997-1999)

Nel corso della ricerca sono state controllate le stratigrafie occasionali emerse all’interno di varie aree di cantiere (scassi per interventi infrastrutturali, per la costruzione di parcheggi ed edifici, o per interventi di restauro). Da una verifica delle aree scavate e delle sezioni che delimitano gli scassi sono state talvolta individuate nuove emergenze; in altri casi, i controlli non hanno invece fornito alcuna evidenza, ma sono stati comunque utili ad individuare aree prive di residui archeologici (evidenze negative).

- Fonti di Pescaia (sito 87): scavo per il restauro delle fonti.
- Cerchiaia (siti 84 e 85): scavi per la costruzione di abitazioni e parcheggi in località Cerchiaia (Coroncina), in corrispondenza del semaforo sulla Cassia.

- Stazione ferroviaria (evidenza negativa): scavi per l'ampliamento della stazione ferroviaria di Siena.
- Le Grondaie (evidenza negativa): scavi per l'ampliamento del centro commerciale.
- Risalita di Porta Ovile (evidenza negativa): scavi per la costruzione della scala mobile.
- Costalpino (evidenza negativa): scavi per la costruzione di parcheggi.

8.6 Sintesi storica del territorio per Unità Topografica (UT)

- Periodo preistorico (2 UT): nell'ambito della ricognizione non sono emerse nuove emergenze oltre alle due di cui si disponeva da schedatura dell'edito (UT 31.1 in località La Selvaccia; UT 33.1 in località La Piana, oggetto di scavo negli anni Settanta). Entrambe sono localizzate nella parte occidentale del comune dove si registra, peraltro, una delle maggiori concentrazioni insediative della provincia in periodo preistorico (anche se la gran parte dei siti sono compresi nel comune di Sovicille, intorno ai nuclei di Toiano, Ponte allo Spino, Petriccio, Poggio Salvi ed Ampugnano). I due siti si inquadrano all'interno di un insediamento sparso, prevalentemente su altopiano e zone perilacustri, caratterizzato da popolazioni seminomadi e da un'attività prevalente di caccia e raccolta.
- Periodo protostorico (1 UT): anche per questo periodo, nell'ambito della ricognizione non sono emerse nuove evidenze; l'unico sito attestato (da edito) rimane quindi l'UT 31.1 (tomba individuata nel 1899 in località La Selvaccia), al quale vanno aggiunti i rinvenimenti sporadici editi di Porta Pispini. Il fatto che il sito si trovi in quest'area, che, come per il periodo preistorico, è caratterizzata da un più fitto popolamento nell'adiacente territorio di Sovicille, rientra all'interno di una più generale tendenza d'occupazione delle zone minerarie (ci troviamo alle estreme propaggini delle Colline Metallifere). In questo periodo il sostentamento è ancora legato ad una modesta attività agricola e di allevamento. La scarsità di dati potrebbe quindi essere spiegabile come un periodo di abbandono della zona, determinato da uno spostamento dell'insediamento verso le aree a vocazione mineraria.
- Periodo etrusco (19 UT): rispetto ai precedenti periodi, nel corso della fase arcaica, l'insediamento comincia ad occupare anche altre parti del territorio comunale. Se infatti è testimoniata una continuità d'occupazione del comprensorio occidentale (Montagnola senese) con il villaggio in località La Piana (UT 33.2), un'altra evidenza (frequentazione) si localizza nella zona di Pieve a Bozzone (UT 5.2); inoltre nella parte sud-orientale del comune sono state rinvenute una necropoli (Bucciano: UT 17.2), una casa di terra con annessa fornace da ceramica (Podere Fornace: UT 99.1) e altre tracce di frequentazione a Bucciano (UT 63.2). In fase arcaica propendiamo quindi per il riconoscimento di un insediamento piuttosto rado, generalmente in zone pianeggianti e nelle vicinanze di corsi d'acqua. Considerati i materiali rinvenuti, non possiamo parlare di insediamenti particolarmente ricchi, ma piuttosto dediti all'allevamento e ad un'economia di sussistenza. Questo quadro colloca il senese in posizione periferica rispetto alle zone limitrofe (Murlo, Valdelsa, Val di Chiana e Chianti), caratterizzate da un popolamento decisamente più vitale e ricco. In sostanza, il territorio appare scarsamente abitato, pienamente inserito nella ben nota fase di decadenza dei centri minori in favore dei nuovi grandi poli che si vanno affermando nell'Etruria arcaica e verso i quali si registra uno spostamento delle famiglie gentilizie.
- Nella fase ellenistica: l'insediamento insiste sulle stesse aree. Risulta ancora in vita il villaggio in località La Piana (UT 33.2), al quale bisogna aggiungere una necropoli rinvenuta nelle vicinanze (Toiano: UT 35.1); un'altra abitazione è stata individuata presso Podere Fornace (UT 95.1), non lontana da quella di epoca arcaica; nella stessa zona sono da segnalare altri due siti non meglio caratterizzabili (Coroncina: UT 36.1; Villa Piazzola: UT 115.1). Infine, va segnalata un'interessante area sepolcrale in località Poggio ai Pini (UT 131.4), segnalata già da Bianchi Bandinelli. I corredi delle sepolture di questa fase testimoniano comunque un tenore di vita più elevato rispetto alla fase precedente: questo potrebbe essere indizio di una rete insediativa ed economica in ripresa sul territorio senese. Possiamo immaginare un popolamento rurale sparso, all'interno del quale abitazioni povere si alternano a case più ricche, abitate da un'aristocrazia locale che trae la sua ricchezza dal possesso delle terre e da modeste attività imprenditoriali (che in questa fase sono da relazionare più all'ambito volterrano che chiusino).

Sul territorio sono attestate anche altre evidenze che non possiamo però attribuire ad una generica fase etrusca: si tratta di tre sepolture (Costalpino: UT 14.2; La Selvaccia: UT 31.2; San Dalmazio: UT 37.1), due iscrizioni (Fogliano: UT 27.2; Presciano: UT 6.2), una probabile struttura di servizio (Casciano alle Masse:

UT 103.1) e altre quattro tracce di frequentazione (San Pietro a Paterno: UT 3.2; Presciano: UT 60.1; Podere Sant'Angelo: UT 101.1; Casciano alle Masse: UT 103.1)

- Periodo romano (32 UT): per questo periodo la ricognizione ha restituito un discreto quantitativo di evidenze, tuttavia non sufficiente alla costruzione di un completo quadro insediativo, se non per il periodo tardoantico.
- Per la fase imperiale: nel territorio di pertinenza di Saenia Julia l'unico nucleo di una certa rilevanza è quello individuato presso Pieve a Bozzone, in corrispondenza del complesso scavato a fine Ottocento. Si tratta di due ville (UT 38.1 e UT 44.3) con annessa struttura di servizio (UT 44.2) ed altre attestazioni di frequentazione dell'area (UT 38.2 e UT 44.1); le due strutture sono da correlare, trovandosi a pochi metri di distanza. Altre attestazioni sul territorio sono riconducibili a semplici frequentazioni, come nel caso del vicino sito di Montechiaro (UT 40.1), o di quelli di Poggio Cardinale (UT 32.1) e Fogliano (UT 27.3). Il sito di Pieve a Bozzone, limitrofo all'odierno territorio di Castelnuovo Berardenga, va letto all'interno del quadro insediativo del comprensorio chiantigiano, per il quale si riconosce una fitta frequentazione delle aree pianeggianti, caratterizzata da complessi medio-grandi (ville o fattorie). Il resto del territorio sembra invece soggetto ad una fase di abbandono e rarefazione del popolamento dovuto probabilmente alla vicinanza al nucleo urbano della colonia: le uniche attestazioni di una certa consistenza, infatti, si localizzano ai confini dell'odierno comune (Pieve a Bozzone e Fogliano).
- Per la fase tardoantica: (24 UT) riconosciamo due principali aree di insediamento. La prima, nei pressi di Fogliano, consta di almeno tre abitazioni (UT 121.1; UT 122.1; UT 130.1) e due siti interpretabili come generiche frequentazioni (UT 121.2; UT 128.1). L'insediamento in questione si caratterizzerà per una continuità d'occupazione nelle successive fasi medievali (forse anche in fase altomedievale, sicuramente dal XII secolo). La seconda area di popolamento si sviluppa invece nel territorio compreso fra i torrenti Arbia e Sorra, dove sono individuabili due principali nuclei insediativi, oltre ad una serie di frequentazioni attestate sul territorio (Santa Maria in Bosco: UT 67.1; Villa Mociano: UT 50.1; Casa Bianca: UT 59.1; Fonteamara: UT 53.1; Poggio alle Corti: UT 42.1; Vico d'Arbia: UT 57.1; Podere Rigo: UT 55.1). Continua ad essere in vita, fino al V secolo, il complesso delle due ville di Pieve a Bozzone (UT 38.1; UT 44.3), con l'annessa struttura di servizio (UT 44.2) e altre generiche tracce di frequentazione (UT 38.2; UT 44.1). Il secondo nucleo, dalla sicura connotazione anche produttiva, si sviluppa invece in località Piancollina, dove riconosciamo una fattoria (UT 52.1) con adiacente struttura di servizio (UT 52.2) e due strutture produttive (UT 52.3; forno da ceramica: UT 52.4). Infine, in zona, sono state individuate tre abitazioni sparse in località Podere Rigo (UT 56.1), Il Molino (UT 39.1) e Santa Maria in Bosco (UT 66.1). In questa fase l'insediamento sembra quindi prediligere i siti di media collina e si organizza in nuclei insediativi, generalmente sotto forma di ville o fattorie, impegnati in un'economia di sfruttamento agricolo, di tipo latifondistico, e di produzione artigianale. Non è possibile stabilire con esattezza il rapporto fra ville e fattorie: quest'ultime potrebbero essere organismi autonomi, così come complessi periferici collegati alle ville per la gestione ed il controllo dei campi più lontani da esse. In questo quadro la loro funzione è anche quella di raccolta dei prodotti coltivati dai poderi sparsi e di raccordo con le ville per la commercializzazione degli stessi. Le ville, infatti, solitamente più vicine alla città, vivono di un'economia più indirizzata al mercato urbano, dove affluiscono i prodotti raccolti dai latifondi. Le abitazioni sparse sono solitamente di piccole dimensioni e popolate da famiglie contadine impegnate in attività di autosussistenza e accumulo del surplus produttivo, poi destinato, come detto, alla raccolta dei proprietari (o chi per essi) e quindi al mercato urbano.
- Periodo medievale (126 UT): nel V secolo, la caduta del mondo romano, e con esso del sistema latifondistico e delle aristocrazie rurali romane, porta al collasso del popolamento e della rete insediativa (testimoniato dalla distruzione ed abbandono del complesso di Pieve a Bozzone). Si apre una fase, definita caotica, caratterizzata da una profonda crisi demografica, leggibile anche sul territorio senese (nessuna evidenza da ricognizione per il VI-VII secolo), e da una popolazione rurale superstita sostanzialmente indipendente, socialmente ed economicamente omogenea.
- Nemmeno per l'epoca altomedievale: la ricognizione ha restituito emergenze (fatta eccezione per una possibile traccia di frequentazione a Fogliano, tardoantica o altomedievale: UT 124.2). La documentazione archivistica attesta però la fondazione di due monasteri: Sant'Eugenio nel 730, ad opera del gastaldo di Siena Warnefred, che lo dotò di numerose proprietà nei dintorni della città ed

in Val di Merse (UT 11.1), e Sant'Abbondio nell'801, per volere del re Pipino (UT 15.1). Altre attestazioni si hanno per la località di Monsindoli (nel 715: UT 26.1), la chiesa di San Michele Arcangelo in Certano (730), una cellam presso Sant'Andrea a Montecchio (850), la chiesa di Vico d'Arbia (X secolo) e l'area della Selva del Lago, soggetta a rigide regolamentazioni d'uso ed una organizzazione ben strutturata già da queste fasi (UT 89.1). Per il periodo altomedievale è comunque impossibile ricostruire in maniera esauriente l'insediamento nel territorio, anche se è evidente il tentativo di affermare il controllo cittadino sulle aree rurali, prevalentemente mediante fondazioni di tipo ecclesiastico che, in taluni casi, hanno favorito la nascita di piccoli villaggi che assorbivano la popolazione residente nelle aree limitrofe.

A partire dal Mille si intensificano le attestazioni storiche, che documentano la comparsa dei primi castelli (Montechiaro attestato almeno dal 1070: UT 2.1; San Pietro a Paterno dal 1093: UT 3.1). Si intensifica anche la rete ecclesiastica, con la chiesa di Vico d'Arbia, (dalla quale si originerà una comunità di villaggio: UT 7.1), quella di San Michele nel casale di Certano, attestato dall'1081 (UT 18.1), quella del villaggio di Monsindoli (UT 26.1) e quella del nucleo di Fogliano (UT 125.1-2-3), ma anche con la fondazione di un nuovo monastero presso Monte Celso nel 1064 (UT 88.1). In questa fase il popolamento è quindi in netta crescita, come testimoniano le varie comunità di villaggio che si vanno formando. I castelli di questa prima fase dovevano essere piuttosto semplici e di dimensioni contenute; in alcuni casi (Montechiaro) presentano anche le caratteristiche di attivo centro produttivo. Sono inoltre attestate anche tre curtes (aziende produttive) per le quali disponiamo però di scarse notizie.

Nel secolo successivo, il trend insediativo continua a svilupparsi attraverso la fondazione di nuovi castelli (Val di Pugna nel 1189: UT 9.1; Belcaro: UT 13.1; Montecchio nel 1189: UT 16.1; Monteliscai dal 1101: UT 28.1; Forcole: UT 30.1), di chiese, spesso con villaggio (Santa Regina: UT 4.1; Lecceto nel 1123: UT 12.1; Vignano: UT 22.1), e di pievi (Pieve al Bozzone nel 1101: UT 5.1; Ponte a Tressa (pieve con villaggio): UT 21.1; Fogliano: UT 27.1;). I castelli più vicini alla città vengono comunque contenuti nel loro sviluppo e in pochi casi (Belcaro è il primo) la loro fondazione è legata all'iniziativa signorile, che preferisce esercitare i suoi diritti in territori più lontani dalla città, che conosceva in questi anni una fase di forte ascesa politica, economica e militare. Di fatto, Siena aveva creato una fascia di vuoto nelle sue immediate vicinanze, impedendo la nascita e lo sviluppo di insediamenti fortificati o dotando le strutture esistenti di fortificazioni molto leggere (eccezion fatta per il monastero di Sant'Eugenio); in altri casi le fortificazioni saranno avviate molto più tardi (es: il castello di Belcaro, nel momento di diventare monastero nel 1363). Relative ai secoli centrali (XI-XII secolo) sono anche una serie di evidenze, restituite da ricognizione, interpretabili come abitazioni sparse sul territorio.

In epoca bassomedievale (XIII-XIV secolo) l'insediamento continua ad intensificarsi e a trovare nel monastero di Sant'Eugenio un centro strategico, in stretto rapporto con il Comune e con l'abbazia di Monte Celso, che lo affiancherà nella gestione di buona parte del territorio. Nel frattempo accresce l'importanza della zona della Selva del Lago, una delle risorse economiche maggiormente sfruttate (grande patrimonio ambientale) e per questo al centro dell'interesse di numerosi privati (proprietari terrieri di ogni estrazione sociale), ma soprattutto a lungo contesa fra il Comune di Siena (che mirava al controllo assoluto del bosco) e l'eremo fortificato di San Leonardo al Lago (UT 89.1). Una volta impossessatosi del bene (tramite una politica di acquisti ed espropri delle terre), il Comune provvede a fortificare l'intero bosco con la costruzione di una cinta muraria lungo quasi tutto il confine dell'area. Dal XIII secolo, un altro soggetto di grosso peso nell'organizzazione del territorio senese fu lo Spedale del Santa Maria della Scala, che estese notevolmente il suo patrimonio fondiario, in particolare con la fondazione di una serie di grance e con l'acquisizione di terre, chiese e poderi, fino ad ampliare le proprietà fondiarie ben oltre i più immediati confini del comune senese. Infine, un aspetto di fondamentale importanza per la comprensione del quadro insediativo è la comparsa delle comunità delle Masse. Esse si sviluppano nelle immediate adiacenze delle mura urbane, una zona densamente popolata (si possono calcolare circa 12000 abitanti agli inizi del XIV secolo) costituita da una fitta rete di piccoli insediamenti che non possiamo considerare facenti parte della città, ma nemmeno semplici centri rurali. Si tratta di una zona cuscinetto fra città e campagna, dove queste comunità si sviluppano fino a diventare centri autosufficienti dotati di chiesa ed abitazioni spesso con strutture produttive. Considerate come un'appendice della città, queste località erano impegnate in attività economiche strettamente correlate ad essa, come dimostrano i vari ospedali attestati, che garantivano ospitalità e ricovero ai pellegrini. Ad ulteriore testimonianza del legame con la città, i capi famiglia erano tenuti a versare una tassa al Capitano del popolo, in cambio di un'immunità verso gli eventuali guasti ed incendi all'interno delle loro proprietà. L'economia di queste comunità era fortemente improntata anche all'attività agricola: la terra risulta estremamente frammentata e divisa in maniera sostanzialmente paritaria fra proprietà contadina (coltivazione diretta dei campi), cittadina ed ecclesiastica (in questi casi la pratica più diffusa sembra essere quella della mezzadria). Per quanto concerne le attività produttive, uno dei rinvenimenti più significativi

effettuati nell'ambito dell'indagine topografica è sicuramente quello in località Cerchiaia, dove è emerso un complesso produttivo (fornaci da laterizi e da ceramica) in vita nel XIV secolo (UT 84.1-2; UT 85.1), probabilmente da leggere come dipendente dal vicino villaggio d'Istieto (per il quale sono state rinvenute evidenze riconducibili ad abitazioni o tracce di frequentazione: UT 77.1; UT 78.1; UT 79.1; UT 80.1; UT 81.1; UT 82.1). Tale zona si è evidentemente affermata come area artigianale, anche in considerazione del rinvenimento, non molto distante, di un forno da ferro in località Le Forche (UT 83.1).

In definitiva, per il periodo bassomedievale l'insediamento si struttura attraverso una fitta rete di piccole comunità, le Masse, dedite ad attività agricole o produttive e strettamente legate al potere cittadino. Il controllo del territorio è pertinenza, oltre che del Comune, di varie istituzioni religiose (in particolare i monasteri e lo Spedale del Santa Maria della Scala, ma anche pievi e chiese) che gestiscono e controllano le comunità ed il lavoro dei campi (anche mediante la fondazione di grance). I centri fortificati, sempre frenati nel loro sviluppo, si dispongono attorno alla città ad una distanza non inferiore ai 2-3 Km. Fra le nuove fondazioni di questo periodo possiamo comunque segnalare nuovi centri incastellati, come Presciano (UT 6.1), Quattro Torri (UT 10.1), Vignano (già chiesa dal XII secolo: UT 22.1), Renaccio (UT 29.1) e Palazzaccio-Toiano (UT 90.1). L'apice del fenomeno dell'incastellamento, in vero, si era già avuto nel secolo precedente (XI-XII secolo): nei secoli bassomedievali prosegue con un'intensità sempre minore, tanto che nel XIV secolo si segnala la sola fondazione di Quattro Torri. Vanno poi registrate le fondazioni del convento di San Galganello in località Costalpino (UT 14.1), dell'Abbazia di Belriguardo (UT 19.1), della pieve presso Fornaci di Casanuova (UT 97.2) e della chiesa di Poggio ai Pini (UT 131.5). Nuovi villaggi si formano in località Bucciano (UT 17.1), Taverne d'Arbia (UT 20.1), Terrensano (UT 23.1) Le Tolfe (UT 24.1), Malamerenda (villaggio con chiesa ed ospedale: UT 25.1 e UT 86.1-2), Santa Croce (nel secolo precedente attestato come castello, poi trasformato in villaggio aperto: UT 30.1) e Casciano alle Masse (UT 113.1). Da ricognizione è stato possibile individuare anche una serie di abitazioni isolate distribuite sul territorio: si tratta con ogni probabilità di poderi contadini, talvolta occupati anche in attività produttive, o di fattorie, come a Casciano alle Masse (UT 104.1).

In epoca tardomedievale (seconda metà XIV secolo – XV secolo) si registra, anche in corrispondenza di eventi catastrofici come la peste (causa di una forte crisi demografica), un marcato cambiamento dell'assetto insediativo, che passa attraverso una fase di progressivo abbandono delle comunità delle Masse, a favore di un flusso migratorio verso i centri urbani (principalmente Siena, ma anche Firenze). Questo fenomeno porta a dei cambiamenti anche a livello di sfruttamento dei campi: i poderi diventano orti e si diffondono soprattutto colture stabili, quali le vigne. Lo spopolamento dell'area suburbana è evidente se si considera che, a metà XVI secolo, la popolazione residente sarà pari, in totale, a duemila unità (circa 12.000 nel XIII secolo): fra le concause di tale fenomeno, oltre alla peste, vanno sicuramente indicati i continui scontri fra Siena e Firenze, con irreversibili danni ai centri abitati. Questo conflitto, insieme a quello contro le armate spagnole, giustifica una nuova ondata di fortificazioni che interessano alcuni castelli, come Montechiaro (1371), Quattro Torri, Monteliscai, Belcaro, Montecchio, Presciano (1405), la fortezza di Vignanone, o centri religiosi come l'eremo di Lecceto (costruzione di una torre) o lo stesso Montecchio (castello e monastero).