

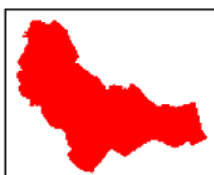


# Comune di Sinalunga

## Piano Strutturale

### Relazione generale

PR11a



#### approvazione

Il sindaco  
Dott. Maurizio Botarelli

Garante della comunicazione  
Dott. Giulio Nardi – Dott. Damiana Parri

Il responsabile del procedimento  
e coordinatore dell'ufficio di piano  
Arch. Luca Lunghini

Ufficio di piano  
Arch. Aleandro Carta  
Dott. Geol. Antonella Lordo

Ufficio edilizia e Urbanistica  
Perito edile Massimo Tavanti  
Geom. Roberta Cresti  
Dott. Laura Ferretti  
Monica Martinelli  
Arch. Serena Barlacchi

Percorso partecipativo  
Dott. Giovanni Iozzi

Il consulente urbanista coordinatore generale  
Prof. arch. Gianfranco Gorelli

Consulente al progetto  
Arch. Alessandra Guidotti

Valutazione integrata  
Dott. Arch. Silvia Viviani

Aspetti del territorio fisico  
ProGEO Associati  
Dott. Geol. Massimiliano Rossi  
Dott. Geol. Fabio Poggi

Aspetti economici e sociali  
Prof. Mauro Lombardi

Aspetti agronomici  
Dott. Agr. Guido Franchi

Aspetti ambientali  
STUDIO SINERGIA  
Dott. Geol. Luca Gardone  
Dott. Biol. Laura Fossi





## PRINCIPI GENERALI

Numerosi e cospicui sono gli elementi innovativi che la Legge regionale toscana introduce per le complesse attività di pianificazione degli enti locali; così come chiaro e univoco risulta l'intento – ormai ampiamente condiviso – di ricercare e perseguire uno sviluppo realmente sostenibile per i preziosi territori che ci circondano. Ovvero, nessuna trasformazione – per quanto motivata da esigenze economiche o sociali - deve essere possibile se non viene assicurata, quale prioritaria esigenza, la tutela delle risorse ambientali non rinnovabili, dei valori storici e culturali, dei beni paesaggistici e insediativi, di tutti quegli elementi cioè che costituiscono e rafforzano l'identità locale. Ciò comporta una preventiva e rigorosa valutazione degli effetti che i mutamenti giudicati coerenti con tali principi potranno avere su ciascun volto – sociale, economico, ambientale – del territorio comunale.

Elemento fondamentale e qualificante della Legge toscana è lo Statuto del territorio. Il significato di questo strumento si avvicina molto a quello degli statuti delle comunità medievali; un patto che contiene l'insieme coerente delle regole condivise di uso e trasformazione delle risorse naturali e umane: un patto, ancora, di rilevanza pubblica sancito fra i cittadini e le amministrazioni locali nel quale si stabiliscono, a tempo indeterminato, le modalità di uso e di tutela delle risorse comuni e nel quale vengono posti i limiti invalicabili per la loro trasformabilità. Per il Piano strutturale di Sinalunga, lo Statuto del territorio assume quindi la finalità di tutelare l'esistenza stessa del patrimonio territoriale e contemporaneamente di garantirne, con i progetti che il piano medesimo attiva, la permanenza e lo sviluppo.

La partecipazione attiva dei cittadini al processo decisionale del piano diventa perciò un momento fondativo per la sua costruzione e non un mero slogan di facile consenso. Attraverso l'ascolto e il coinvolgimento di tutti i soggetti riconosciuti non soltanto i legittimi interessi e le aspirazioni degli abitanti possono avere una concreta ricaduta sulle scelte del piano ma anche, in un rapporto di reciproco dialogo, queste ultime possono ulteriormente essere modificate e approfondite mano a mano che, in base alle risposte degli estensori del piano, i cittadini scoprono nuove soluzioni ai loro problemi, nuovi orizzonti da raggiungere. Una serie scaglionata di sessioni partecipative rivolte ai diversi attori sociali ed economici locali ha favorito la partecipazione anche e soprattutto di quei soggetti tradizionalmente "privi di voce". Tutto ciò – vale la pena sottolinearlo – allo scopo di realizzare una costruzione consapevole e condivisa degli elementi interpretativi dell'identità locale, dei valori costitutivi del patrimonio territoriale e dei suoi criteri di invarianza, dell'insieme delle risorse disponibili e del profilo delle strategie di uso.

## I MODI DI COSTRUZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

In accordo con quanto prescritto dalla Legge toscana, il Piano strutturale del Comune di Sinalunga riconosce un ruolo di primaria importanza alla realizzazione del Quadro conoscitivo, in uno spirito ormai nettamente lontano dalle consuetudini passate dei tradizionali modelli di pianificazione. E', inoltre, in tale articolata e complessa fase, che il piano deve rapportarsi con le indicazioni strategiche espresse per quei territori dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale e dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale, oltre che valorizzare gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

La costruzione del quadro conoscitivo del territorio costituisce quindi la base del Piano strutturale e non deve esaurirsi in singoli elaborati, ma deve rappresentare la preziosa occasione per tradurre in realtà un vero e proprio progetto di formazione e aggiornamento di saperi i cui principali contenuti e le cui modalità sono già stati identificati fin dall'Avvio di procedimento.

Non si può non sottolineare come le nuove procedure di pianificazione costituiscano per i Comuni un'occasione importante per riformulare la comprensione del proprio territorio, riorganizzandola in vista delle necessità di valutazione, interpretazione e costruzione dei piani e dei progetti. Il Quadro conoscitivo infatti non va inteso quale semplice sistema di dati e nozioni esterni al piano strutturale, ma deve essere concepito come una sua parte integrante ma autonoma: ovvero, in altre parole il sistema delle conoscenze diventa esso stesso strumento di pianificazione senza però esaurirsi nel piano. Così, secondo il principio normativo della "sussidiarietà" che permea i diversi livelli della analisi, della gestione e della pianificazione, il Piano diventa il luogo ideale per l'approfondimento e l'articolazione dettagliata di tutti i saperi a scala locale e, al contempo, il punto di raccordo con i temi della pianificazione ad area vasta e con le corrispondenti competenze.

Il Quadro conoscitivo, quindi, è una costruzione graduale, aperta e processuale: indagini, relazioni di settore, spoglio di archivi e messa a punto di banche dati, carte e rappresentazioni grafiche ne costituiscono i contenuti e rappresentano, esplicitamente, una parte imprescindibile dei materiali dell'intero Piano strutturale.

## SEQUENZA LOGICA NELLA FORMAZIONE DEL P.S.

Il Piano è organizzato sulla base di processi conoscitivi, valutativi e interpretativi, progettuali e normativi che è possibile riassumere nella seguente sequenza logica:

- 1- costruzione del quadro conoscitivo
- 2- riconoscimento dei sistemi territoriali
- 3- costruzione delle carte di sintesi del patrimonio (parte statutaria del piano)
- 4- individuazione delle invarianti strutturali (parte statutaria del piano)

- 5- definizione dello statuto dei luoghi e dei criteri durevoli di uso e tutela delle risorse e regole di valorizzazione del patrimonio paesistico (parte statutaria)
- 6- costruzione degli elementi del piano (strategie e obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali coerenti con lo statuto dei luoghi) (parte strategica del piano)
- 7- individuazione delle unità territoriali organiche elementari (con indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione) (parte strategica del piano)
- 8- costruzione delle norme del piano strutturale con indicazione delle relazioni tra P.S. e R.U.

Nella struttura del governo del territorio a livello comunale definito dalla legislazione toscana la costruzione del Quadro conoscitivo assume un'importanza fondamentale, secondo caratteristiche molto diverse dal ruolo che le conoscenze e le analisi preliminari avevano nei tradizionali modelli di pianificazione.

La L.R.1/05 stabilisce che il piano strutturale deve porsi l'obiettivo di definire le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, quali discendono dal PIT e dal PTC provinciale, integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale. A questo scopo, esso dovrà contenere, innanzitutto il quadro conoscitivo dettagliato al livello comunale delle risorse individuate dal PIT e dal PTC.

La costruzione del quadro conoscitivo del territorio costituisce quindi la base del P.S. che non si esaurisce in singoli elaborati, ma rappresenta un vero e proprio "progetto di formazione e aggiornamento di conoscenze" i cui principali contenuti e le cui modalità sono stati identificati fin dall'avvio di procedimento per esser poi ripresi e confrontati con la stesura del piano.

Le nuove procedure di pianificazione costituiscono per i comuni un'occasione importante per riformulare la conoscenza del proprio territorio, riorganizzandola in vista delle necessità di valutazione, interpretazione e costruzione dei piani e progetti. Il quadro conoscitivo costituisce infatti non un sistema di dati e conoscenze esterne al piano strutturale, ma ne rappresenta una parte integrante: il sistema delle conoscenze diventa esso stesso uno strumento di pianificazione, in parte coincidente con il piano.

Nel quadro di riferimento definito dalla legislazione toscana basato sul principio di sussidiarietà tra livelli di conoscenza, gestione e pianificazione del territorio, il piano costituisce il luogo dell'approfondimento e della articolazione di dettaglio delle conoscenze a scala locale, svolgendo nel contempo una funzione di raccordo con la pianificazione di area vasta e i livelli di conoscenza corrispondenti.

Da quanto detto emerge una concezione aperta e processuale della costruzione del quadro conoscitivo: esso è costituito da indagini, relazioni e messe a punto settoriali, archivi e banche dati, carte e rappresentazioni. Una parte decisiva dell'apparato informativo e conoscitivo entra in modo formale a fare parte dei materiali del piano strutturale.

La piena considerazione dei principi sanciti dalla L.R.1/05 e la declinazione dell'impostazione metodologica richiamata, si esplica in una serie di attività tecniche e culturali idonee a trattare, definire e regolare:

- la descrizione e la rappresentazione condivisa del patrimonio territoriale e le regole della sua valorizzazione e trasformazione;
- gli elementi e le condizioni di uno sviluppo locale sostenibile;
- la riqualificazione del segmento produttivo tipico mediante diversificazione e integrazione (formazione, ricerca, mercato, servizi rari,...);
- lo scenario strategico di riferimento per il Piano strutturale;
- la partecipazione e la costruzione sociale del piano;
- le regole della riconfigurazione morfologica della città recente;
- il sistema degli spazi e dei luoghi pubblici nella riqualificazione della città;
- la qualificazione della città come luogo delle diversità: culturali, economiche, sociali;
- la centralità della tutela del patrimonio edilizio di rilevanza storica;
- la valorizzazione del patrimonio paesistico;
- il valore strategico della tutela del patrimoni rurale e ambientale e la rilevanza sociale ed economica della "filiera" agroalimentare.

## LA PARTECIPAZIONE

La legge regionale toscana n.5/95 introduceva la figura del Garante dell'informazione quale strumento di reale collegamento tra le scelte tecnico politiche del piano e i cittadini. Il parziale fallimento di questo strumento nella esperienza applicativa di questi dieci anni ha indirizzato il legislatore a formulare una nuova proposta che trova formalizzazione nella l.r.1/05, dove si individua la figura del Garante della comunicazione, rendendo così più espliciti e operanti i riferimenti ai principi di Agenda 21.

Elemento fondamentale qualificante della legge è lo Statuto dei luoghi. Il significato di questo strumento si avvicina molto a quello degli statuti comunali medievali; deve cioè essere inteso come un "patto" che contiene l'insieme coerente di regole condivise di uso e trasformazione delle risorse presenti: un patto di rilevanza pubblica sancito con la società locale e con gli enti territoriali nel quale si stabiliscono a tempo indeterminato le modalità di uso e tutela delle risorse e i limiti della loro trasformabilità. Lo Statuto dei luoghi ha quindi la finalità di tutelare l'esistenza e contemporaneamente garantire, con i progetti che attiva, la permanenza e lo sviluppo del patrimonio territoriale.

Questo versante non negoziabile (parte statutaria) della legge è, nella attuale formulazione, chiaramente distinto da una sua altra parte più legata ai bisogni e agli obiettivi della società locale, che può essere definita strategica e delle trasformazioni.

La partecipazione attiva dei cittadini al processo decisionale del piano diventa quindi un suo momento fondativo e non un mero rito esornativo e di cattura del consenso e deve esercitarsi sia nella definizione statutaria che in quella strategica del piano.

Sono stati, pertanto, attivati momenti strutturati di ascolto e coinvolgimento dei cittadini finalizzati a consentire che i legittimi interessi e le aspirazioni degli abitanti di Sinalunga e del suo territorio potessero incidere sulle scelte del piano e che queste, a loro volta, nel processo di interazione, potessero modificarsi e approfondirsi.

E' stata, pertanto, organizzata una serie scaglionata di sessioni partecipative, consistenti in una coppia di forum per volta rivolti rispettivamente agli attori sociali, il primo, e a quelli economici locali, il secondo, avendo cura di favorire la partecipazione anche delle componenti sociali tradizionalmente "prive di voce".

Il calendario ha previsto i seguenti incontri:

#### I ciclo: "L'ascolto"

- Incontro con le categorie produttive, del commercio e con le centrali sindacali per presentare il Piano, le sue modalità di applicazione e l'indagine socio-economica che lo accompagna.
- Incontro con le Associazioni ambientaliste locali (Circolo Lega Ambiente "La Foenna", Amici della Chianina, Sez. FAI Arezzo, Ass. Atl. Sinalunga, Pro Loco di Rigomagno).
- Incontro con la comunità locale a Bettolle
- Incontro con la comunità locale a Scrofiano
- Incontro con la comunità locale a Sinalunga

#### Il ciclo: "Il confronto"

- Incontro con la comunità locale a Rigomagno
- Incontro con la comunità locale a Sinalunga
- Incontro con la comunità locale a Bettolle
- Incontro con le Categorie produttive per presentare i risultati della ricerca socio-economica condotta dal Prof. Lombardi

La prima sessione "l'ascolto", tenuta in corrispondenza dell'avvio del piano, ha avuto i seguenti contenuti principali:

- cosa è il Piano strutturale, quale è il suo percorso formativo;
- gli elementi di identità;

- la rappresentazione dei problemi e degli orizzonti futuri di assetto del territorio.

Una seconda sessione “*il confronto*” articolata nella medesima coppia di forum, è stata tenuta a completamento del cosiddetto *Quadro conoscitivo* per permettere esprimere valutazioni qualitative e quantitative sullo stato di salute del territorio e le ipotesi strategiche sul suo sviluppo:

- elementi interpretativi dell’identità locale;
- patrimonio territoriale e criteri di invarianza;
- quadro delle risorse e profilo delle strategie di uso.

## PROFILO CONTESTUALE E OBIETTIVI DEL PIANO

Diversamente da molti altri luoghi della Toscana, il territorio di Sinalunga, è descritto dai viaggiatori già nel settecento (Santi 1795-1806) come un centro prospero. Molto attivo per agricoltura e “industrie”, popolato e ben tenuto nelle strade e negli edifici. Un insediamento che oggi definiremmo sviluppato.

I fattori storico geografici di quello stato dei luoghi sono ancora attivi oggi e, tradotti in termini contemporanei, possono essere riconosciuti in:

- essere luogo di intersezione tra due direttrici infrastrutturali di grande importanza: una est-ovest, di livello interregionale in via di potenziamento, e una nord-sud, di livello nazionale (e internazionale);
- essere inserita sulla sistema ferroviario dorsale;
- essere posizionato all’intersezione tra due province e due regioni;
- interessare con il proprio territorio, pur non vastissimo, ambiti collinari a coltura olivicola prevalente con caratteri paesaggistici “senesi” e ambiti di pianura fertile con caratteri “chianini”; entrambi gli ambiti afferiscono a culture agricole e tradizioni insediative e produttive diverse e complementari capaci costituire una base culturale ricca e originale;
- la posizione del capoluogo, in altura, ma a ridosso della valle, ha consentito, diversamente da molti casi toscani, in cui le crescite si sono avute lontano dal centro antico solitamente arroccato su colline interne, di tenere molto accostate le trasformazioni insediative e industriali e le strutture durevoli dell’insediamento storico: tutto ciò ha procurato problemi, ma può essere assunto come valore strategico di prospettiva.

La dinamica demografica degli ultimi 15 anni evidenzia un territorio in crescita costante dovuta al saldo migratorio positivo:



Popolazione residente 1991-2001			
Anno	Abitanti	Saldo naturale	Saldo migratorio
1991	11.540		
1992	11.672	-62	+142
1993	11.682	-55	+65
1994	11.688	-49	+55
1995	11.667	-49	+28
1996	11.621	-71	+25
1997	11.651	-83	+113
1998	11.630	0	-1
1999	11.681	-71	+122
2000	11.810	-63	+192
2001	11.790		
2002	11.938	-72	+201
2003	12.123	-65	+226
2004	12.317	-58	+283
2005	12.354		

Dati ISTAT, Censimento della Popolazione, Anno 1991,2001

Il Piano strutturale per sua natura è chiamato a ritrovare il filo di uno sviluppo durevole che per essere tale, dovrà reinterpretare i valori appunto durevoli presenti nel territorio.

Le linee strategiche di sviluppo e i relativi obiettivi scaturiscono dalla declinazione dei caratteri storicamente consolidati sopra ricordati, riconosciuti nelle loro componenti insediative, infrastrutturali, paesaggistiche, sociali, culturali ed economiche assunte come base di uno scenario prospettico che ne sappia interpretare il contenuto di risorse durevoli coerentemente con gli indirizzi del PTCP e del PIT.

Il PTC della provincia di Siena relativamente al territorio di Sinalunga definisce la sua appartenenza alle Unità di paesaggio "Valdichiana" e "Pian del Sentino".

Per tali Unità il PTC indica la necessità di attenzione nei confronti dei fenomeni di urbanizzazione, di attività estrattive e di inserimento della Siena-Bettole raddoppiata (unità di Pian del Sentino); e, per quanto riguarda l'Unità "Valdichiana", obiettivi da perseguire sono la tutela e la ricostruzione del tessuto agrario della piana e delle colline, il recupero delle aree degradate per effetto delle espansioni urbane.

All'art. L3, il PTC definisce come appartenenti al sistema urbano provinciale i seguenti centri del comune di Sinalunga: Sinalunga, Bettole e Guazzino.

Per gli aggregati di S. Cristina, Poggiolo, Porto vecchio, Il Rotone, Rigomagno, Farnetella, Scrofiano, Fattoria dell'Amorosa, la Fratta, l'art. L8 comma 5 del PTC definisce specifiche aree di pertinenza sottoposte a disciplina di tutela. Forme di tutela sono prescritte inoltre al comma 6 per l'aggregato di Podere Essesecco.

La "filosofia" del Piano strutturale si riassume nel contenimento delle crescite, nella riqualificazione e nel riordino dell'esistente, nel mantenimento dell'identità (e della separatezza) dei singoli centri e nella loro integrazione funzionale e di ruolo, nel

perseguimento attivo del risparmio energetico e della risorsa acqua, della utilizzazione di energie rinnovabili.

Sono assunti come obiettivi di politica urbanistica di valore strategico del piano i seguenti punti specificati:

## 1- Aspetti insediativi generali

Il sistema insediativo di Sinalunga si caratterizza per il suo policentrismo, accanto ai principali e più popolosi centri di Sinalunga, La Pieve, Bettolle e Guazzino, troviamo i nuclei di Rigaiolo, Farnetella, Rigomagno e Scrofiano in gran parte legati al territorio agricolo.

Le tendenze di sviluppo del dopoguerra hanno determinato accrescimenti soprattutto dei centri di pianura con tendenze alla saldatura e alla perdita di individualità dei singoli paesi.

Gli obiettivi del Piano strutturale sono:

- rigoroso contenimento delle crescite calibrato sulle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili;
- mantenimento e conferma del sistema policentrico e politica di tutela dei varchi residui a impedire saldature tra i centri;
- rafforzamento delle centralità esistenti e soprattutto dei centri storici, mediante azioni di riqualificazione degli spazi centrali rappresentativi cercando di favorire il permanere di attività di servizio quali scuole, uffici, servizi pubblici, di attività commerciali di vicinato e su aree pubbliche garantendo infine una accessibilità coerente con i principi di qualificazione;
- realizzazione di una rete policentrica urbana, i cui nodi (i centri) fortemente collegati in circuito e integrati nei ruoli, pur di dimensioni diverse, siano dotati di pari dignità e qualità.

## 2- Aspetti ambientali

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali grande rilievo hanno le questioni legate alle condizioni idrauliche della pianura e la necessità di tenere conto del ruolo del reticolo artificiale, da ricomporre in armonia con le parti insediate e con il sistema idrografico naturale collinare. L'obiettivo dovrà essere quello di salvaguardare le parti del territorio connotate a valenza paesaggistica ed ambientale o da condizione di fragilità e/o criticità ambientale, tutelando e valorizzando gli elementi che lo compongono come i corsi d'acqua, i sentieri, i terrazzamenti, i muri a secco, insieme alle aree boscate e al tradizionale paesaggio agrario.

Obiettivo fondamentale del Piano strutturale è quello di definire, valorizzare e tutelare una infrastrutturazione ecologica articolata e continua che si identifichi con il reticolo delle acque superficiali, naturali e artificiali e comprenda le sponde con la relativa vegetazione come principale rete di continuità biotica, di funzionalità idraulica, di partitura e ordinamento del paesaggio agrario della pianura. Tale elemento deve

essere considerato anche telaio di riferimento non cancellabile capace di modulare e ordinare anche gli insediamenti prevalentemente produttivi presenti nella pianura. Una particolare attenzione andrà posta al processo di chiusura della discarica delle Macchiaie ed al recupero ambientale dell'area.

Gli obiettivi le azioni e gli effetti auspicabili per sistema possono essere così sintetizzati:

#### SISTEMA ACQUE

##### *Prelievi, consumi, vincoli alla trasformabilità*

Al fine di ridurre il deficit acquedottistico:

- riduzione e razionalizzazione dei consumi idrici; attraverso l'incentivazione del riutilizzo delle acque reflue depurate (D.M. 185/2003 e Dlgs 152/06)
- riduzione delle perdite nella rete acquedottistica attraverso interventi di miglioramento della rete stessa

##### *Acque reflue e depurazione*

Al fine di incrementare i livelli qualitativi del servizio di depurazione delle acque reflue:

- non determinare incrementi dell'attuale livello di deficit fognario e depurativo, adeguando gli impianti di depurazione esistenti anche in previsione di nuovi allacciamenti fognari
- migliorare ed incrementare l'efficienza depurativa a piè d'utenza, collegando gli scarichi di fognature pubbliche ai depuratori esistenti, adeguando gli impianti di depurazione esistenti anche in previsione di nuovi allacciamenti, perseguendo il controllo sugli scarichi in zone non servite da pubblica fognatura e la verifica della conformità impiantistica ed autorizzativa.

#### SISTEMA ARIA

Al fine di migliorare la qualità dell'aria e di accrescere la conoscenza sullo stato delle risorse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo, consentendo anche un maggior controllo sulle emissioni inquinanti:

- ridurre progressivamente le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra), attraverso il miglioramento del sistema delle conoscenze relativo alla qualità dell'aria, il miglioramento dell'aria in ambito urbano e l'orientamento del sistema viario e la localizzazione delle funzioni in un'ottica di "mobilità più sostenibile".

## SISTEMA ENERGIA

### *Consumi energetici*

Al fine di incrementare l'uso di tecnologie attive e passive volte al risparmio energetico sugli edifici di proprietà comunale e privata:

- adottare, nell'ambito della pianificazione territoriale comunale, previsioni e predisposizioni per l'utilizzo di fonti energetiche alternative attraverso la pianificazione dello sviluppo e delle ristrutturazioni degli edifici di proprietà comunale, tenendo debitamente conto dell'obiettivo di risparmio energetico (L. 10/91, D.Lgs 192/05 e s.m.i.), la pianificazione dello sviluppo delle trasformazioni considerando le opportunità di risparmio energetico (L. 10/91, D.Lgs 192/05 e s.m.i.), l'orientamento e il perseguimento di realizzazione di nuova architettura e il recupero dell'esistente secondo i principi della bio architettura.

### *Emissioni di campi elettromagnetici*

Al fine di accrescere la conoscenza sullo stato delle risorse sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo, consentendo anche un maggior controllo sulle emissioni inquinanti:

- ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa e ad alta frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali (L. 36/2001 e decreti attuativi, L.R. 51/1999, L.R. 54/2000 e regolamenti attuativi), attraverso il miglioramento del sistema delle conoscenze relativo all'attuale livello di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

## SISTEMA RIFIUTI

Al fine di ridurre il volume di rifiuti prodotto e incrementare i servizi di raccolta differenziata:

- perseguire la massima riduzione possibile della produzione di rifiuti urbani e speciali, conformemente a quanto previsto dalle normative vigenti in materia (D.Lgs. 152/06) nonché dal Piano Regionale di gestione dei Rifiuti e dal Piano Provinciale dell'ATO8 attraverso il perseguire il conseguimento degli obiettivi di raccolta differenziata stabiliti dal D.Lgs. D.Lgs. 152/06 e dal Piano Regionale di gestione rifiuti e dal Piano Provinciale relativo all'ATO8 nei prossimi anni, anche attraverso la predisposizione di strategie mirate di ulteriore differenziazione e incremento dei servizi di raccolta differenziata e favorendo l'utilizzo di materiali derivanti da raccolta differenziata (Es. Carta riciclata) all'interno delle strutture pubbliche.

## SISTEMA RUMORE

Al fine di contenere le emissioni acustiche dovute al traffico:

- migliorare la qualità acustica del territorio comunale, con particolare riferimento ai ricettori posti in prossimità delle principali infrastrutture viarie, attraverso l'orientamento del sistema infrastrutturale viario in un'ottica di sostenibilità anche a livello di inquinamento acustico.

## TUTELA E SALVAGUARDIA RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Al fine di contenere le emissioni acustiche dovute al traffico, Maggior tutela delle risorse idriche (superficiali, sotterranee e dei punti di captazione) con conseguente miglioramento della loro qualità, Miglioramento dei livelli di qualità e di salvaguardia del paesaggio tramite un uso più sostenibile delle risorse:

- migliorare il sistema delle conoscenze e della gestione delle risorse idriche e la qualità ambientale delle acque superficiali, incentivando il recupero e il riutilizzo delle acque (D.lgs 152/06) in modo particolare per le attività idroesigenti, garantendo il minimo deflusso vitale ai corpi idrici sottoposti a prelievi superficiali per approvvigionamenti autonomi (RD 523/1904), evitando il depauperamento degli acquiferi e fenomeni di subsidenza indotta (DM 11.03.1988), promuovendo la gestione sostenibile dei corsi d'acqua e delle loro fasce riparie e golenali, e l'istituzione di fasce di rispetto e limitazioni d'uso, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua (sia naturali che artificiali) e pratiche compatibili che mirino al risparmio idrico e alla salvaguardia del suolo ed alla difesa della biodiversità

### 3- Aspetti infrastrutturali

Per quanto attiene agli aspetti infrastrutturali, il completamento della E78 e il relativo maggior ruolo del nodo con la A1 induce a guardare con molta attenzione alla rete locale dei raccordi, e agli "approdi" non invasivi al territorio di Sinalunga. La tematica infrastrutturale deve essere naturalmente giocata a livello di area vasta, promuovendo eventuali accordi di pianificazione di settore. Previsione da recepire il collegamento tra nodo A1 e Nottola (ex SS. 326 e 327). Nel quadro delle infrastrutture e trasporti deve essere considerata con attenzione e interpretata come risorsa, la linea ferroviaria, oggi sottoutilizzata, e il volume di trasporto pubblico e merci che potrebbe accogliere.

Si dovrà inoltre migliorare la mobilità all'interno dei nostri centri urbani e nella fascia extra-urbana con la previsione di zone a traffico limitato, pedonali e piste ciclabili, il tutto attraverso un apposito studio e la redazione di un Piano della mobilità e sosta, prevedendo una ricucitura della maglia viaria degli insediamenti urbani e un potenziamento dei sistemi di sosta.

#### 4- Aspetti produttivi

L'area economico-territoriale del Comune di Sinalunga mostra chiaramente alcune peculiarità, che derivano da un particolare processo di evoluzione:

- presenza di un *consistente apparato produttivo-manifatturiero*, con una componente relativamente significativa di imprese strutturate ed un esteso aggregato di micro-unità;
- esistenza di un *tessuto economico abbastanza cospicuo e frammentato* (diffusione di piccole unità);
- condizioni di accessibilità decisamente soddisfacenti, data una *dotazione infrastrutturale di adeguato livello*;
- capacità di esercitare potenzialmente vere e proprie *funzioni a scala economico-territoriale ampia*, nella misura in cui la collocazione geografica e la dotazione infrastrutturale sono alla base di una evidente connotazione quale *bacino di gravitazione socio-economica* sovracomunale;
- apprezzabile dinamismo socio-economico, come è immediatamente percepibile in relazione allo sviluppo delle attività negli ultimi anni.

Le priorità indicate sono messe alla prova dai processi di trasformazione in atto a scala internazionale. Da ciò discende un primo importante elemento generale, su cui concentrare l'attenzione, estensione e la profondità della dinamica innovativa richiede che tutti i soggetti, ad ogni livello (economico, sociale, istituzionale), si misurino con un nuovi orizzonti operativi, basati su strategie e comportamenti differenti rispetto al passato, nella misura in cui regole competitive e variabili rilevanti per le decisioni cambiano incessantemente.

Il riorientamento strategico e l'innovazione negli strumenti di azione sono dunque imperativi basilari, che devono indurre ad assumere principi e criteri in grado di recepire le sfide, partendo dall'esistente per formulare disegni capaci di proiettarlo su nuove basi nell'evoluzione futura.

Da queste brevi considerazioni derivano alcune suggestioni di valenza strategica, mirate sulle peculiarità precedentemente indicate. Si tratta di "punti di ancoraggio generale", su cui lavorare per l'elaborazione di linee strategico-operative di intervento. Per misurarsi in modo non effimero con le sfide in atto il Comune di Sinalunga intende sviluppare interventi nelle seguenti politiche di lungo periodo:

- innalzamento del livello qualitativo della dotazione infrastrutturale di tipo materiale e soprattutto creazione di infrastrutture di tipo immateriale, ovvero sistemi fisici (connessioni a banda larga oppure *wireless (wi-fi, wi-maxi ecc.)*), che da un lato facilitino l'entrata di larghe fasce della popolazione nella società dell'informazione e dall'altro costituiscano un potente fattore di stimolo per il mondo delle imprese ai fini della proiezione in contesti economici tendenzialmente mondiali;



- organizzazione e sviluppo di funzioni a scala sovra-comunale in grado di esercitare forze attrattive verso nuove attività economiche e al tempo stesso favorire la creazione e il consolidamento di servizi innovativi alle imprese.
- creazione delle condizioni e i presupposti per l'esercizio di funzioni a supporto e rafforzamento del tessuto produttivo frammentato, in modo che siano alimentati processi di aggregazione e di esercizio in comune di attività funzionali all'elaborazione di strategie innovative congiunte e all'adozione di nuovi comportamenti competitivi;
- innalzamento del livello qualitativo delle risorse umane attraverso programmi sistematici di formazione specializzata di fasce della popolazione giovanile e di diffusione generale di conoscenze legate alle nuove tecnologie. In questa prospettiva può essere concepito l'avvio di azioni dirette alla creazione di momenti formativi di livello medio-alto, strettamente commisurati da un lato con le esigenze del mondo produttivo e dall'altro ancorati a strategie di ampio respiro e a valenza più propriamente sociale;
- costruzione di esperienze pilota, azioni sperimentali mirate sui giovani e connesse alle nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione, al fine di coniugare dinamiche di acculturazione tecnologica e sviluppo di potenzialità creative;
- ogni trasformazione finalizzata ad attività produttive dovrà osservare i principi delle Aree ecologicamente attrezzate di cui al Decreto legsl. N. 372 del 4/8/1999 in applicazione della Direttiva comunitaria 96/61. Promuovere quindi una politica di sviluppo fortemente correlata alla sostenibilità ambientale, alla salute dei cittadini ed alla sicurezza dei lavoratori;
- cogliere le opportunità offerte dal completamento di alcune importanti infrastrutture viarie, favorendo lo sviluppo di nuovi settori produttivi (come per esempio la logistica come una delle principali leve del vantaggio competitivo e di sostenibilità dello sviluppo);
- ricerca di una forte integrazione di area, attraverso una programmazione congiunta con i territori limitrofi;
- Il piano strutturale dovrà tenere conto delle effettive esigenze di espansione delle aree produttive e del contenimento dei prezzi delle stesse, promuovendo anche dei Piani per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica;
- collocazione di nuove aree produttive in prossimità dei principali snodi viari, cercando dove possibile degli accordi di pianificazione urbanistica con i limitrofi comuni di Torrita di Siena e Foiano della Chiana;
- garantire il mantenimento delle tradizionali attività manifatturiere del laterizio, nel rigoroso rispetto dell'ambiente e del conseguente ripristino ambientale delle zone dismesse.

Si è ritenuto pertanto opportuno svolgere un accurato studio di analisi economica e sociale per valutare i futuri sviluppi di Sinalunga, si tratta di valutare quale dei possibili futuri sviluppi possa apportare all'area migliori risultati in termini di

occupazione, soprattutto dal punto di vista qualitativo e di diminuzione della precarietà del lavoro giovanile, produttività e più in generale di qualità della vita.

## 5- Aspetti abitativi

Riguardo agli aspetti abitativi, secondo un andamento comune alle aree industrializzate della Regione Toscana un dimensionamento della crescita demografica a “tempo indeterminato” sia aggira oggi intorno al 10-20%. Per Sinalunga un obiettivo di circa 15-20% corrispondente a 1800-2500 abitanti.

E' evidente la crescente crisi di alloggi e la prospettiva del mercato della casa in proprietà e la previsione del numero di componenti familiari che in una prospettiva di 10-15 anni scenderà a 2,3 che fa ipotizzare una previsione di 4500 alloggi.

Occorre specificare che il primo Regolamento Urbanistico non deve superare il 35% delle previsioni totali con priorità ai recuperi e alla realizzazione delle previsioni confermate pregresse e che i successivi Regolamenti Urbanistici si dovranno comunque impegnare a stabilire le quote di nuove previsioni da impegnare a seguito di una dettagliata analisi delle dinamiche in atto.

Occorre che gli enti locali tornino ad occuparsi del problema in termini aggiornati mirati a favorire l'accesso all'abitazione a quei ceti economici deboli che si collocano tra i livelli delle graduatorie di assegnazione e il libero mercato.

Le politiche abitative perseguite dal Piano strutturale devono puntare ai seguenti obiettivi:

- assoluta priorità al recupero e riqualificazione dell'esistente;
- evitare la formazione di nuovi fronti urbani perseguendo azioni di ricucitura e ridefinizione di margini di aree già interessate da trasformazioni urbanistico-edilizie;
- perseguire tutte le forme di finanziamento per il recupero o la nuova edificazione di alloggi da concedere in affitto e/o vendita controllati ed eventualmente prevedere nuovi insediamenti di edilizia economica -popolare e/o convenzionata;
- garantire la integrazione tra abitazioni, servizi e attività commerciali;
- stabilire regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle parti urbane storiche, da recuperare con norme meno rigide ma efficaci nella tutela e rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività;
- migliorare il patrimonio edilizio anche mediante ampliamenti ed adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e delle famiglie, dove condizioni di carico urbanistico e il valore storico-culturale degli edifici lo consenta;
- riqualificare le aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che, nel caso di aumento di carichi urbanistici, dovranno essere subordinati ad una preventiva verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo delle infrastrutture ;



- evitare il depauperamento dei centri storici minori dando una adeguata risposta alle effettive necessità abitative nel pieno rispetto della salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali;
- programmare strumenti concreti per favorire la costruzione di edifici ecosostenibili e rispondenti a criteri di risparmio energetico.

## 6- Aspetti paesaggistici e del territorio agricolo

Sotto l'aspetto paesaggistico e del territorio agricolo, il territorio di Sinalunga sembra diviso in due parti distinte: da una parte le colline, propaggini di paesaggi "senesi"; dall'altra la pianura della Chiana fortemente insediata ormai in gran parte priva di paesaggio. Questa concezione deve essere superata ricostituendo i legami naturali tra i due ambienti attraverso la rete di infrastrutturazione ecologica prima ricordata. Colline terrazzate e pianura solcate dai fossi svolgono e possono svolgere fondamentali ruoli ecologici, ambientali, paesaggistici e funzionali complementari. Obiettivo specifico per il territorio aperto è la tutela delle risorse storiche, paesaggistiche e agroalimentari e idriche presenti.

L'applicazione delle normative regionali e provinciali esistenti sarà precisata in sede di Piano strutturale con prioritario obiettivo di:

- tutelare gli ambiti di pregio paesistico;
- regolamentare gli interventi edilizi connessi ad attività agricole in ragione delle caratteristiche paesaggistiche mediante norme che tutelino il territorio, ma allo stesso tempo consentano investimenti e ritorni economici, nella consapevolezza che l'imprenditore agricolo svolge un importante ruolo di presidio del territorio stesso;
- disciplinare le attività integrative;
- tutelare la rete viaria vicinale e minore;
- individuare itinerari e percorsi di interesse storico architettonico, paesaggistico e enogastronomico;
- regolamentare con rigore gli interventi di soggetti non costituenti azienda agricola;
- contenere la tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa;
- riqualificare gli insediamenti sparsi e riordinare le loro pertinenze.

## 7 - Obiettivi delle U.T.O.E.

Per l'Utoe n. 1 – *Sinalunga* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- conferma e rafforzamento della centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità;
- tutela della qualità paesaggistica delle corone a maglia fitta intorno al centro e le connessioni ambientali con il territorio aperto;

- promozione delle misure per mantenere e incrementare la residenza nel centro storico;
- consolidamento del ruolo culturale del centro come caposaldo territoriale (teatro).

Per l'Utoe n. 2 – *Pieve* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione e completamento del centro abitato sul bordo occidentale;
- riqualificazione della via di accesso principale in termini di viale urbano;
- contestuale riorganizzazione e mantenimento dei setti ineditati con funzione di compensazione ambientale;
- completamento residenziale contenuto con significative quote di ERS (50%);
- completamenti viari perimetrali;
- ampliamento e riorganizzazione delle aree per insediamenti produttivi con adozione di APEA.

Per l'Utoe n. 3 – *Bettolle* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione e integrazione delle aree per insediamenti produttivi con adozione di APEA anche in rapporto alla nuova viabilità di fondovalle;
- integrazione residenziale contenuta in continuità con le aree già urbanizzate;
- riqualificazione dei contorni ineditati del centro.

Per l'Utoe n. 4 – *Guazzino* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- limitate integrazioni residenziali finalizzate al riordino dell'insediamento frammentario lungo strada;
- integrazione di spazi pubblici;
- definizione del "Parco delle fornaci" come ambito di sperimentazione di una possibile convivenza tra temi di archeologia industriale, di metodi di ripristino e riqualificazione dei siti dimessi, di coltivazioni controllate e finalizzate a produzioni di laterizi di qualità, di conservazione di una memoria sociale e del sapere locale.

Per l'Utoe n. 5 – *Scrofiانو* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela del centro storico e del contesto paesaggistico agrario storico;
- completamento e ultimazione delle aree produttive al piede della collina lungo la superstrada;
- salvaguardia dei varchi visivi residui verso il paesaggio collinare e il centro abitato
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.

Per l'Utoe n. 6 – *Farnetella* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela della integrità paesaggistica relativa al rapporto centro storico-paesaggio agrario;

- tutela del centro storico in quanto espressione di una relazione fondativa con il contesto;
- tutela delle reciprocità visive tra i centri di promontorio e i relativi contesti paesaggistici;
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.

Per l'Utoe n. 7 – *Rigomagno* sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- tutela del centro storico anche mediante messa in salvaguardia delle previsioni extra-moenia;
- mantenimento di funzioni civili di interesse locale.
- riqualificazione e integrazione della frazione Stazione;
- tutela delle sistemazioni agrarie dei versanti





DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI  
 Tabella Riepilogativa

Destinazione (art.7 art.9 del L.R. 1/02)	esistente	A			B			C			D			E			F		
		residuo di PRG totale			residuo di PRG in salvaguardia			residuo di PRG confermato			recupero			P.S.			aggiuntivo all'esistente		
	tot.	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL	Alloggi	Abitanti teorici	mq di SUL
	606700 mq	305	914	32000	121	360	12600	184	554	19400	149	447	15700	1009	3021	105700	1342	3842	140800
<b>RESIDENZIALE</b>																			
<b>TURISTICO - RICETTIVO</b>	606700 mq	305	914	32000	121	360	12600	184	554	19400	149	447	15700	1009	3021	105700	1342	3842	140800
	posti letto	79			0			79			253			315					593
<b>PRODUTTIVO</b> (industriale artigianale +commercio Ingresso deposito)	256134	120793			0			120793			7395			168850					297038
<b>COMMERCIALE</b> (grande distribuzione)	10883	8000			8000			0			0			0					0
<b>TERZIARIO</b> <b>DIREZIONALE</b>	4292	8259			0			8595			1915			1500					12010
<b>COMMERCIALE</b> (media distribuzione)	18982	4802			0			4802			21652			9500					35954
<b>AGRICOLO</b> (agriturismo)	207	0			0			0			0			X					X

*Miscellanea di fonti storico-ambientali del  
Comune di Sinalunga, Chiusi, 1990.*

Riferimenti bibliografici

G. Santi, *Viaggio terzo per le due Provincie Senesi che forma il seguito del Viaggio al Monteamiata di Giorgio Santi*, Pisa 1806.

A. Zuccagni Orlandini, *Atlante del Granducato di Toscana*, Firenze 1832.

A. Zuccagni Orlandini, *Granducato di Toscana*, Firenze 1841.

G. Targioni Tozzetti, *Relazioni di alcuni viaggi fatti in diverse parti della Toscana*, 12 voll., Firenze 1 F 768-1779, rist. anast. Bologna 1971-72.

Pietro Leopoldo D'Asburgo Lorena, *Relazioni sul governo della Toscana. Stato senese e Livorno*, a c. di A. Salvestrini, vol. III, Firenze 1974.

G. Giorgetti, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna*, Torino 1974.

G. Gengaroli, A. Guastaldi, *Comune di Sinalunga: guida turistica*, Sinalunga (Si), 1983.

P. Cammarosano, V. Passeri, *Città, borghi e castelli dell'area senese-grossetana. Repertorio delle strutture fortificate dal medioevo alla caduta della Repubblica senese*, Siena 1984.

A. Guastaldi, *Sinalunga nella storia*, Chiusi, 1984.

M. Bigliuzzi, *Omaggio a Sinalunga*, Chiusi, 1986.

M. Ginatempo, *Crisi di un territorio: il popolamento della Toscana senese alla fine del Medioevo*, Firenze 1988.

A. Guastaldi, L. Mazzetti, *Bettolle attraverso la bonifica*, Chiusi, 1990.

A. Ferrari, *Monografia Storica Statuaria del Castello di Rigomagno: terra del Comune di Siena*, Chiusi, 1991.

*Sinalunga: guida turistica*, Chiusi, 1992.

*Quaderni Sinalunghesi, Collegiata di San Martino, Chiusi, 1994.*

a cura di R. Longi, L. Martini, C. Alessi, *Arte e storia nella Collegiata di Sinalunga*, Ministero per i Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici di Siena e Grosseto, Parrocchia di San Martino Sinalunga, Chiusi, 1995.

G. Paolucci, *Sinalunga e Bettolle: due centri etruschi della Val di Chiana*, Comune di Sinalunga, Soprintendenza Archeologica per la Toscana, 1996.

a cura di A. Giorgi e S. Mascadelli, *L'archivio comunale di Sinalunga : inventario della sezione storica*, Siena, 1997.

A. Maroni, *Il martirio e i sepolcri di Pietro, Paolo e altri eletti a Sinalunga*, Siena, 1998.

L. Zurli, Gianni Bagnoli, *Sinalunga 1999: frammenti di tradizione e vita quotidiana*, Pro-Loco Sinalunga, Chiusi, 2000.

A. Maroni, *Sinalunga e le strade romane tra Chiusi e Firenze*, Siena, 2000.

D. Bassi, A. Guastaldi, L. Mazzetti, *La Real Fattoria di Bettolle*, Sinalunga, 2001.

L. Barneschi, *Teatro comunale "Ciro Pinsuti" : le origini ed il restauro*, Chiusi, 2002.

S. Bianconcini, A. Guastaldi, A. Maroni, L. Martini, L. Mazzetti, M. Sodi, *Pieve di San Pietro "ad Mensulas"*, Chiusi, 2004.

