

**II PIANO STRUTTURALE DI SOVICILLE
METODO DI LAVORO E
ORGANIZZAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO**

COMUNE DI SOVICILLE

**P.R.G.C.
PIANO STRUTTURALE**

luglio 2005

Sindaco
Alessandro Masi

gruppo di lavoro
Ufficio tecnico comunale
ing Rossana Pallini, Mauro Orlandini, SIT
Studio Associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

1. Introduzione: il piano strutturale

La nuova legge regionale (L.R. 1/2005) *Norme per il governo del territorio* ha confermato la divisione del piano regolatore comunale in due atti amministrativi principali e distinti: il piano strutturale e il regolamento urbanistico. Pur mantenendo i caratteri generali del piano strutturale inventati con la L.R. 5/95, in parte si propone una nuova forma del piano stesso. Vediamo allora in cosa consiste.

Il Piano strutturale raccoglie le decisioni strategiche direzionali, offre un disegno di lunga durata, individua i caratteri fondamentali, quindi “strutturali” del territorio.

Esso contiene prima di tutto *il quadro conoscitivo* che è una parte effettiva del piano. Il quadro conoscitivo si compone d’aspetti storici, territoriali, geografici, socio-economici, geo-morfologici, scientifici relativi allo stato degli elementi ambientali. Le scelte territoriali devono corrispondere strettamente ad esso. Solo la variazione o l’approfondimento di tale quadro, in teoria, potrebbe dare luogo a varianti del piano strutturale.

Il Piano è poi suddiviso in due parti: lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo.

Lo statuto del territorio è quella parte del piano che rappresenta una specie di *costituzione* che contiene le regole e i riferimenti generali per la gestione e la pianificazione del territorio comunale, i valori che non devono essere persi. Esso individua e definisce:

- a) i sistemi e subsistemi territoriali e funzionali (in accordo con il PTC) collegati con le risorse (aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna, città e sistemi degli insediamenti, paesaggi e documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici);
- b) le invarianti strutturali, quali elementi cardine dell’identità dei luoghi. Sono quel complesso d’elementi fisici, puntuali o diffusi, la cui trasformazione irreversibile può rappresentare una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio. In qualche modo si può dire che come un uomo che perde la memoria si può disorientare fino ad impazzire, così il territorio che perdesse i propri riferimenti storici, culturali e ambientali rischia di degradarsi fino ad impazzire nella congestione o nel disordine degli insediamenti e della perdita delle regole;
- c) i principi del governo del territorio;
- d) i criteri per l’uso delle risorse essenziali
- e) la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dell’ambiente e dei beni culturali in attuazione del PTC
- f) la rappresentazione delle aree e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico.

La strategia dello sviluppo raccoglie la parte più dinamica del governo del territorio con la programmazione delle azioni di ristrutturazione e trasformazione che, proprio confrontandosi con lo statuto del territorio, non devono produrre peggioramenti. Per questo definisce:

- a) gli obiettivi e gli indirizzi di governo;
- b) le unità territoriali organiche elementari. Rappresentano articolazioni funzionali del territorio per cui pensare in modo specifico le diverse azioni di tutela, valorizzazione, sviluppo, prevedendo per ognuna le dimensioni massime ammissibili degli interventi. Per esempio possono essere le diverse aree urbane, le aree produttive, aree con obiettivi speciali di governo;
- c) la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti delle infrastrutture e degli spazi pubblici. Il piano quindi deve definire, senza localizzarle nel territorio se non per unità territoriali organiche, le quantità ammissibili d'interventi per insediamenti e infrastrutture che non entrino in contrasto con i valori strutturali identificati, deve definire i parametri urbanistici e gli indirizzi per la fase della gestione, le diverse funzioni e i servizi, gli spazi pubblici, l'integrazione delle previsioni dei diversi piani settoriali;
- d) la disciplina della valutazione integrata, che deve derivare da un attento esame dello stato dell'ambiente e delle risorse disponibili (acqua, aria, suolo, sottosuolo, aspetti economici) che serve come riferimento per non produrre peggioramenti con i nuovi interventi programmati.

Come si può notare si hanno definizioni e aspetti complessi che rinnovano anche il linguaggio tradizionale dell'urbanistica, non hanno un'immediata prefigurazione e prevedono un allargamento degli orizzonti disciplinari.

Nell'elaborazione del piano strutturale i momenti della conoscenza e dell'analisi si devono integrare con quelli delle scelte progettuali e devono consentire la partecipazione del numero maggiore di soggetti. In questo modo la formazione del Piano rappresenta un fatto non solo tecnico, ma anche culturale. Mettendo a disposizione conoscenze e analisi si apre una riflessione sul territorio, sull'ambiente circostante, su com'è stato trasformato e su quale destino dovrà avere nei prossimi anni.

Deve portare alla convinzione che ogni intervento non è un fatto isolato ma s'inserisce nella costruzione più ampia del paesaggio e dell'ambiente in cui viviamo e quindi deve partecipare ad un disegno più generale e rispondere ad obiettivi ed idee di governo.

A questo è legato il tema fondamentale delle regole. Nessuno può avere una propria personale regola, come talvolta si pretende, ma le regole devono essere per tutti: perchè lo siano devono essere il più possibile condivise e capite. Partecipare

alla costruzione delle conoscenze, alla formazione delle regole e capire gli obiettivi che ci si pone con esse, è la premessa perchè siano rispettate e non vissute come vincoli da aggirare.

2. L'ufficio tecnico

In questo quadro è giusto affidare un ruolo più centrale all'ufficio tecnico: sia per le caratteristiche del Piano strutturale, nel quale particolare importanza ha la formazione del quadro conoscitivo che diventa un vero e proprio strumento di progetto, sia per l'individuazione delle invarianti territoriali, sia per la necessità di sintetizzare nel piano strutturale aspetti che coinvolgono più settori dell'amministrazione comunale.

È necessario uno stretto legame fra chi costruisce il patrimonio delle conoscenze e chi poi dovrà gestire tramite il piano tale patrimonio e dovrà garantire una corretta applicazione dei principi generali contenuti nel nuovo piano strutturale. Infatti, il piano strutturale non si esprime per zone edificabili, indici urbanistici, standard, vincoli e altri strumenti consolidati dei piani regolatori precedenti, ma si esprime secondo sistemi territoriali, valutazioni degli effetti ambientali, statuti, aspetti che presuppongono una conoscenza profonda e una cultura del territorio che ci può essere solo se si esercita anche nella ricerca.

Inoltre il passaggio dal piano strutturale al regolamento urbanistico è assai complesso per il controllo del rispetto delle quantità e delle regole generali e anche in questo caso è decisivo il ruolo responsabile dell'ufficio tecnico.

L'occasione della redazione del piano quindi ha coinciso con l'avvio del funzionamento di un nuovo ufficio, dotato di spazi propri, di strumenti e di personale. Questo consentirà all'amministrazione di riappropriarsi di una visione strategica del proprio territorio, superando la semplice attività del giorno per giorno, migliorando in prospettiva la qualità dell'azione amministrativa.

3. Caratteri culturali dei nuovi piani

Rispetto all'epoca d'elaborazione dei piani tradizionali si è accentuato il cambiamento. Non siamo più in una fase di crescita di popolazione e di sviluppo economico secondo il tipico modello industriale. Dopo il post-industriale ora si parla di reti, *di new economy*, di turismo e cultura e i più importanti nuovi gruppi industriali ed economici producono *cose* che non si vedono fisicamente.

Per valutare le necessità di una città e dimensionare un piano si procedeva confrontando i diversi dati della popolazione, per poi individuare quanta crescita c'era stata in un decennio o in un ventennio. Su quella base e presupponendo un'uguale crescita futura, s'individuava una quantità d'aree residenziali, servizi, standards, aree industriali, viabilità necessarie per ospitare la nuova popolazione e le nuove attività.

In sostanza il problema della città era un problema simile, anche se in scale diverse, a quello dell'edificazione di un nuovo edificio. Ci si trovava di fronte ad ampie aree libere di cui si poteva prevedere l'urbanizzazione, si pensava che l'individuazione d'aree edificabili fosse sufficiente garanzia per una loro urbanizzazione e per l'insediamento d'attività produttive.

Oggi la popolazione tendenzialmente invecchia e, se non diminuisce, è per un fenomeno d'immigrazione dal vicino centro maggiore. La struttura sociale è diventata più dinamica. Si ha la crescita del numero delle famiglie che diventano più piccole, con la lunga permanenza dei figli in casa e l'aumento dei singoli. Nel nostro caso per esempio il numero delle famiglie negli ultimi cento anni è più che raddoppiato, ma il numero degli abitanti è lo stesso. È cambiata la struttura e il modo della produzione (si pensi ai computer e alle reti). I problemi maggiori sono quelli di gestire ed operare ambiti già trasformati, dove sarebbe necessario inserire spazi pubblici e qualificare le infrastrutture, o in aree parzialmente urbanizzate, dove il risultato dello sviluppo apre problemi di recupero e di ricucitura con il tessuto circostante, di controllo delle trasformazioni dell'esistente e della crescita con i limitati strumenti e mezzi finanziari pubblici.

In definitiva siamo in una fase più complessa, nella quale per le città e il territorio, accanto alle necessità primarie dell'abitare, emergono altri valori: culturali, storici, civili, determinati da modi di vita, tecniche e culture precedenti, dall'equilibrio fra parti edificate e territorio, da ritrovare per riconciliare i ritmi e i modi della vita quotidiana con quelli della natura e della storia.

Per questo bisogna rivedere l'idea secondo la quale lo sviluppo deve corrispondere solo ad una crescita fisica, quantitativa, per puntare invece a fare emergere gli aspetti qualitativi. La città non è uguale ad un bilancio di una impresa economica che tutti gli anni si qualifica con l'aumento del fatturato. Quindi la qualità o la vivacità di una città non necessariamente deve essere valutato dal numero di palazzine in più che si sono costruite. È necessario invece valutare il risultato delle urbanizzazioni e del consumo di suolo effettuato negli anni precedenti, considerare con maggiore attenzione la ristrutturazione e il recupero dell'esistente, valutare le trasformazioni e le permanenze territoriali e continuare a considerare l'ambiente una risorsa decisiva per una nuova crescita economica, e non marginale come succedeva secondo il tradizionale modello di sviluppo.

4. Il metodo e l'oggetto del piano strutturale: il territorio e gli insediamenti di Sovicille

Gli aspetti strutturali del territorio sono quindi al centro del nuovo piano. Per individuarli bisogna basarsi sui dati consolidati che si trovano nella natura (le conoscenze ambientali) nel quadro socio-economico, nello stato attuale, ma

soprattutto nella storia.

È quindi importante utilizzare un metodo che porti allo scoperto i vari elementi che costituiscono la struttura profonda del territorio, partendo dagli archivi dove sono depositate le fonti della conoscenza dei luoghi e, quindi, la materia prima della disciplina: i catasti, i cabrei, le carte topografiche e geometriche territoriali. Un metodo quindi che fa ricorso alla struttura storica, non come un richiamo culturale, ma come un vero e proprio strumento di pianificazione, fondamentale in quanto oggi gli obiettivi primari dello sviluppo sostenibile risiedono nel mantenimento e nella valorizzazione della identità culturale del territorio. Se importante è valorizzare l'ambiente e il paesaggio della pianura e della collina, è allora necessario conoscerne le leggi interne (quindi la natura e la storia) e le regole in esso contenute, per rielaborarle in modo consapevole. In qualche modo significa realizzare creativamente un progetto che è anche *implicito* nel territorio stesso. Il progetto in questo caso non può essere inteso solo come un tradizionale intervento di trasformazione, ma è anche un *progetto della manutenzione* che punta a creare risorse e può essere fortemente trasformativo quando è volto all'obiettivo del restauro e del ripristino o del rinnovo. È anche un programma di governo e azione amministrativa, una prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio. Il progetto diventa in parte descrizione e una interpretazione creativa dello stato attuale che deve essere rappresentato nel modo più analiticamente chiaro e sintetico.

La cartografia storica è quindi utilizzata non solo per conoscere, ma anche per progettare in modo più oggettivo e quindi scientifico. Gli oggetti delle carte (le case, i fiumi, gli alberi, le strade ...) sono perfettamente misurabili nella loro posizione e confrontabili nelle cartografie d'epoche successive su cui stendiamo i progetti. Attraverso il confronto fra l'assetto storico, ricostruito minuziosamente e lo stato attuale, è possibile organizzare le adeguate azioni progettuali e di governo, sulla base di ciò che, in modo oggettivo, è rimasto invariato e quello che è mutato.

Argini, viabilità podereale, sistema idraulico e canali storici, alberature, sistemazioni agrarie tradizionali e struttura podereale di pianura e di collina, edifici di interesse architettonico e tipologico, zone umide, boschi, elementi significativi del territorio devono essere individuati anche cartograficamente e valorizzati nel quadro di questo progetto organico. Molti di questi elementi si trasformano così da strumenti di organizzazione storica del territorio in *monumenti* del paesaggio e guide per la conservazione e lo sviluppo, assi del recupero territoriale.

Il disegno materiale del piano che deriva da questa analisi e dagli obiettivi emersi non può più essere caratterizzato da retini che in modo generico individuino ampie aree da urbanizzare. Puntando alla ricostruzione di una identità storica come base per politiche urbane e territoriali prudenti ed efficaci, le indicazioni devono essere più aderenti alle caratteristiche, alla forma dei suoli, alla copertura vegetale,

assomigliando a vedute aeree. Il disegno utilizzato quindi è il simbolo che il piano non è più un palinsesto con retini o zone anonime, buone per tutte le aree, ma deve essere calibrato sulle specifiche compatibilità del territorio e dell'edificato.

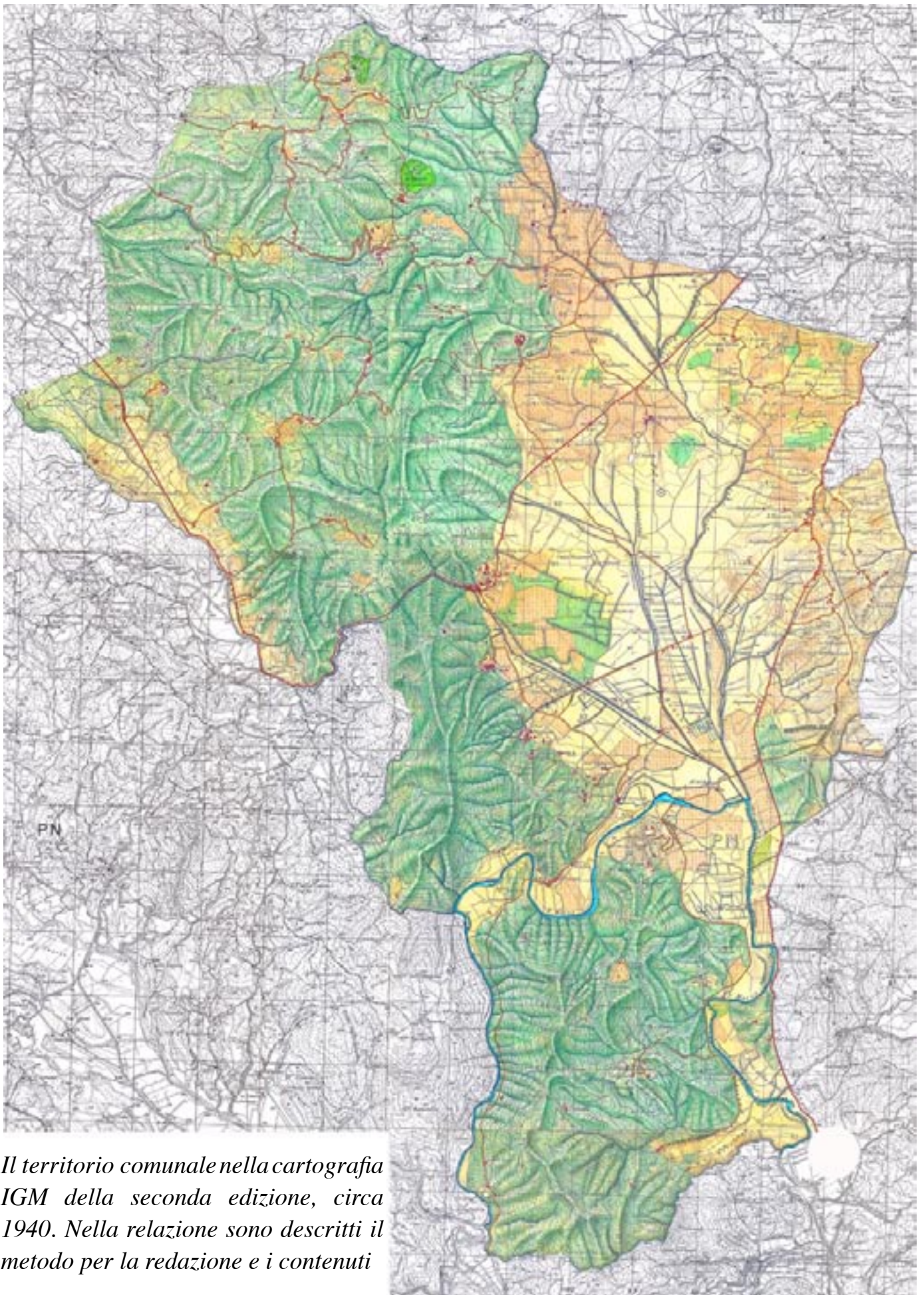
Questo deve essere in particolare per Sovicille, che ha un territorio molto ampio di 143,76 chilometri quadrati e vario da un punto di vista ambientale. Cominciamo l'osservazione partendo dalla prima cartografia dell'IGM in scala 1/25.000, di poco antecedente la seconda guerra mondiale, essendo del 1940. (La cartografia IGM di primo impianto della fine dell'ottocento è stata prodotta in scala 1/50.000 e quindi di difficile lettura e non utilizzabile come strumento di lavoro.) Rappresenta un momento importante di questo territorio, in quanto vi è riportata l'espressione territoriale della massima fase di espansione dell'organizzazione mezzadrile e ancora non vi sono i segni del cambiamento che saranno introdotti dall'evoluzione moderna.

Sulla base cartografica è stata sviluppata una lettura analitica mediante l'uso dei colori, con i quali si sono evidenziate le parti di pianura un tempo umide e coltivate a campi aperti e quelle arborate e con vigneti, i boschi, la morfologia dei rilievi, i canali torrenti e fiumi, la viabilità principale e secondaria, i borghi, gli insediamenti sparsi, le ville, i castelli, i mulini, i cascinali e i vari edifici specialistici presenti.

Il territorio ha un andamento nord-sud molto accentuato ed è caratterizzato da una netta distinzione morfologica: ad ovest è formato da una catena collinare continua, ad est da una pianura che si restringe, nella parte più meridionale, in un fondovalle dove scorre la Merse.

Le colline sono ritmate dai corsi d'acqua. Il torrente Rosia separa il nord, che appartiene alla Montagnola senese, dai rilievi sottostanti della Val di Merse. Questi, a loro volta, sono divisi dal fondovalle, ricco di insediamenti e da mulini, nel quale scorre la Merse effettuando poi una larga curva con la quale si connette alla pianura.

La Montagnola, che nel comune raggiunge l'altitudine di 636 metri al Poggio Pescinale, è di natura calcarea e ha nella costituzione aspetti di particolare interesse, legati alla presenza di pietre da decorazione e costruzione di pregio, marmi bianchi, grigi, gialli e rosati, dei quali vi sono ancora cave attive, fra le numerose indicate nella cartografia IGM. Il paesaggio è caratterizzato dalla morfologia ondulata e dalla presenza del bosco con isole coltivate interne, data la diffusa presenza di insediamenti. Del bosco si ha una antica tradizione di coltivazione ed è composto da quercete con cerro e roverella, leccete, con castagneti in genere in prossimità dei centri abitati. Osservando la cartografia si può notare l'insediamento diffuso basato su una complessa rete viabilistica e di percorsi che dai fondovalle e dalle viabilità principali attraversano integralmente il sistema collinare in posizione di mezza costa. Da qui partono una serie di bracci che raggiungono i punti più elevati dove si



Il territorio comunale nella cartografia IGM della seconda edizione, circa 1940. Nella relazione sono descritti il metodo per la redazione e i contenuti

riscontra la presenza di importanti nuclei insediativi come per esempio Molli con la pieve di San Giovanni. Gli insediamenti si sono sviluppati sostanzialmente in due fasi: quella altomedievale, influenzata dai feudi delle abbazie e dalla formazione di vasti possedimenti fondiari, con pievi, fattorie fortificate, poi nuclei generatori di comunità agricole. Quella tardo rinascimentale, nella quale si ha una rifondazione e stabilizzazione delle proprietà terriere aristocratiche, con ville e parchi, che si integrano al sistema del podere e della casa colonica per dare un assetto stabile all'economia e al paesaggio agrario. I principali riferimenti insediativi quindi sono le pievi di San Giovanni a Molli, Radi, S. Giusto a Balli, le fattorie di Cerbaia, Cetinale, Reniere, i borghi di Ancaiano, Simignano, Tonni, Trecciano e Treccianino, Tegoia,



Toiano, la villa di Celsa, il castello di Montarrenti. Ad essi si affiancano i centri maggiori, Sovicille e Rosia, in posizione pedecollinare, aperti verso la pianura e Siena.

Dopo la Montagnola, passando il torrente Rosia dal famoso ponte della Pia, parte il primo sistema collinare della Val di Merse, bene individuato morfologicamente. Si tratta di un lungo crinale, sempre con andamento nord sud, costituito da una serie di poggi che raggiungono i 525 metri (Poggio Siena Vecchia) per poi degradare nel fondovalle della Merse. Nella cartografia IGM del '40 le colline sono integralmente boscate e si notano le diverse caratteristiche insediative rispetto alla Montagnola. Qui gli insediamenti sono tutti in posizione pedecollinare, rivolti verso la pianura, mentre i percorsi di accesso alle colline sono radi. Sono l'abbazia e il borgo di Torri (vedi a sinistra un particolare estratto dalla tavola precedente), dove si era sviluppata una forte comunità che aveva partecipato con Siena alla valorizzazione di una delle principali risorse della zona, l'acqua,



impiantando una vera e propria rete di mulini e gualchiere, facilmente individuabili nella cartografia, riportata qui sopra. Inoltre vi è Stigliano articolato nei nuclei di Palazzo, Poggiarello e Poggio, con la fattoria di Montestigliano e Brenna lungo la Merse. Il complesso di colline oltre la Merse rappresenta la parte meno insediata, quasi integralmente boscata con alcuni radi cascinali dei poderi che si collocano al margine di aree coltivate fra i boschi, in un paesaggio abbastanza selvaggio con prevalenza di macchia mediterranea, con piante sporadiche o a piccoli gruppi di roverella, cerro, carpino, orniello con cedui di castagno. Gli insediamenti principali sono in posizione pedecollinare: Orgia, il castello di Orgia, che sovrastano un'area già palustre che rappresentava uno dei principali demani della Repubblica, il castello di Capraia, Cerreto, mentre la Pieve di Recenza con il borgo di Filetta si colloca, unico insediamento più consistente, in posizione più interna su un crinale secondario.

Nella pianura non vi sono più aree propriamente umide o nelle quali si segnalano consistenti ristagni d'acqua, essendo state bonificate nella seconda metà del settecento, con Pietro Leopoldo, mediante la realizzazione di nuovi canali e relativo *essiccamento*. La colorazione della carta mette in evidenza la forma di una conca con le parti più basse al centro e quelle più rilevate sui lati, quasi ultime pendici dei sistemi collinari che la circondano. È fortemente caratterizzata dalla struttura dei canali necessari per tenere asciutta la pianura e per fare funzionare il sistema delle acque. Partendo dalla Merse forma una caratteristica figura ad albero ramificato in tutte le molteplici direzioni nelle quali è sottilmente divisa la morfologia della pianura e delle prime pendici collinari. Un territorio molto delicato, soggetto a forti spinte alla trasformazione.

Le parti più basse, all'epoca della redazione della carta, ancora in parte instabili e a rischio idraulico, sono tenute con coltivazioni erbacee o a prato, praticamente prive di insediamenti. Con un simbolo è già individuato l'ambito dell'aeroporto di Ampugnano. Quelle più elevate, storicamente coltivate, sono sistemate con vigneti, coltivazioni arborate e miste, aree boscate, e sono diffusamente insediate, proprio

fra cui il torrente Rigo, si trovano Ampugnano, Malignano con il suo castellare, per poi arrivare a Rosia. Sull'estremo lato occidentale della pianura, oltre la statale, ma sempre strettamente connesso vi è Sovicille (vedi tavola a sinistra in alto) con i numerosi insediamenti che vi fanno riferimento.



Estratti dal catasto leopoldino: in alto Sovicille, a sinistra il borgo di Stigliano e a destra Brenna. Il catasto è stato scansionato, con scanner piano, e ridigitalizzato.

Nella cartografia dell'IGM dell'ultima edizione (anni '90), riprodotta nella pagina a destra) si è sviluppata, in modo speditivo, una lettura analitica analoga alla precedente. Anche se un certo peggioramento nel disegno della base cartografica non ha consentito un confronto minuzioso con la carta prima descritta.

In questo caso si sono ricolorate le parti che in qualche modo hanno mantenuto le caratteristiche individuate nella cartografia precedente o comunque hanno subito trasformazioni nell'ambito di una destinazione medesima, mentre in bianco, non colorate, sono le parti trasformate in modo irreversibile.

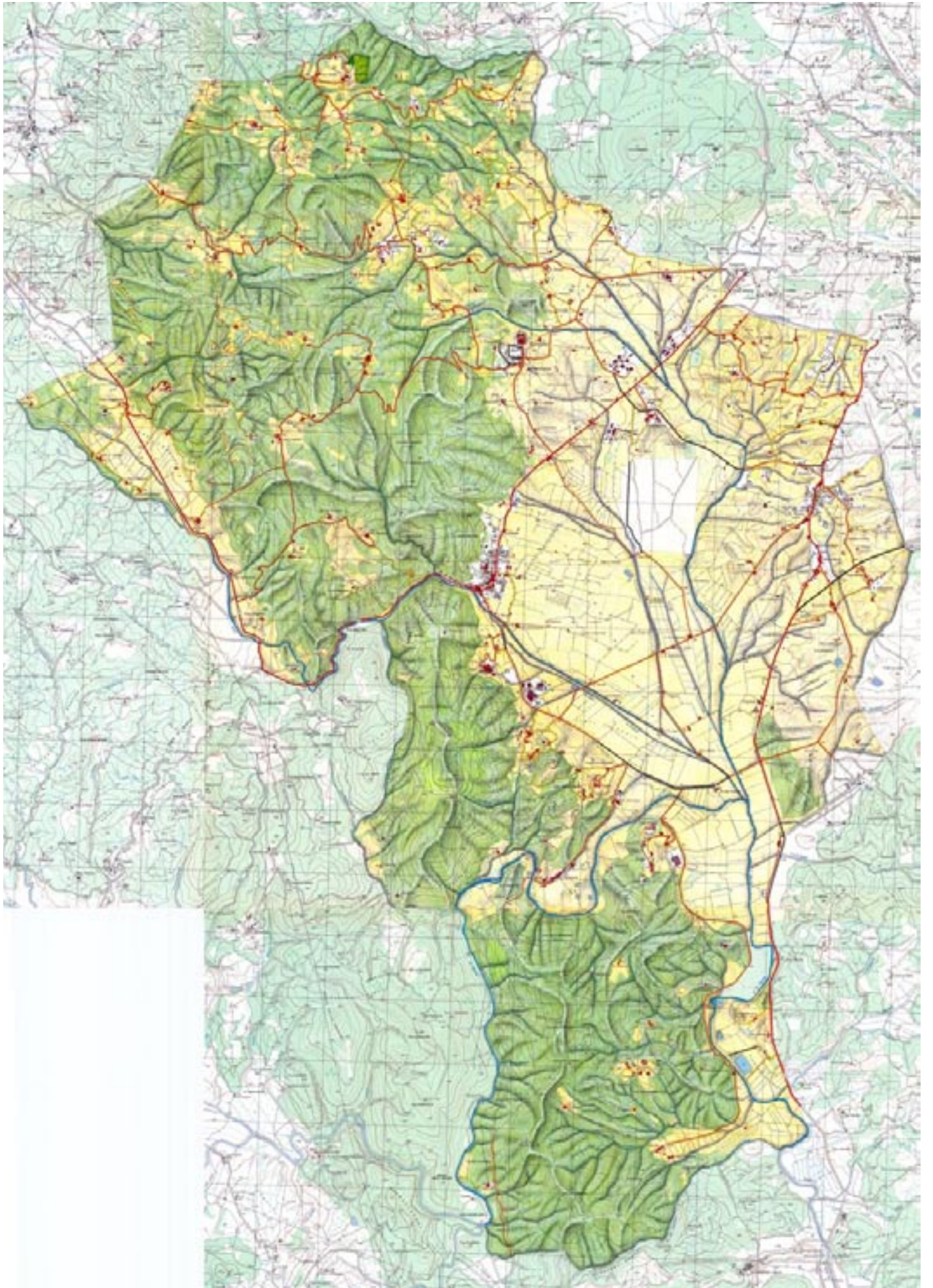
Si può allora notare che il territorio collinare si è nella sostanza conservato, anche se si segnala una qualche diminuzione delle aree boscate. Nella pianura è stato individuato, in bianco, l'aeroporto di Ampugnano nella consistenza attuale, ma la struttura profonda si è conservata, mantenendo il caratteristico disegno dei canali e la rete viabilistica precedente. Praticamente non sono state realizzate infrastrutture a livello territoriale, se non parziali tratti, individuati in nero nella cartografia.

Le principali trasformazioni stanno nella crescita insediativa, che nella carta dà il senso di una piccola esplosione, che non si percepisce nella reale entità da una visita diretta dei luoghi. Quello che era una caratteristica importante di questo territorio, la varietà, la diffusione e la ricchezza degli insediamenti, rischia di diventare un problema se ad ognuno corrispondesse un incremento non bene controllato e motivato. Un problema non solo di tipo paesaggistico ma soprattutto di gestione di servizi, di infrastrutture, di funzioni, di congestione, come in effetti in alcuni casi si comincia a parlare. Anche di tipo culturale con l'incremento di una villettopoli e di una città diffusa che rischia di banalizzare quei grandi valori culturali che devono trasformarsi da patrimonio in risorse di questo territorio. Ciò è avvenuto nelle parti più prossime al capoluogo, dove vi sono episodi di lottizzazioni consistenti, si veda sulla carta Carpineto, o l'inserimento di tipi edilizi e di parti di città estranei al contesto urbano più tradizionale, questa volta più idonei alle periferie urbane.

Alla residenza bisogna aggiungere poi le nuove aree produttive, alcune delle quali si collocano in posizione delicata soprattutto in relazione al sistema delle acque e quindi deve essere controllata meglio la qualità degli insediamenti che ancora devono completare tali aree.

Alla crescita insediativa si possono dare dei numeri, basandosi sui dati dell'ultimo censimento del 2001. Sovicille ha superato recentemente gli 8.000 abitanti (8.870) e gli indici di popolazione che si erano registrati al censimento del 1911, dopo avere raggiunto il punto più basso nel 1971 con 5.364 abitanti. Il numero delle abitazioni, rispetto a quella data, è più che raddoppiato: da 1414 a 3807 abitazioni. Nel 1940, epoca della prima carta IGM analizzata, le abitazioni erano circa 1600. Le abitazioni sono raddoppiate anche rispetto questa data e molte sono oggi quelle vuote.

È opportuno quindi individuare dei chiari obiettivi per le parti urbanizzate, in relazione alle caratteristiche territoriali e alla qualità ambientale, alle quali dare



risposte in termine di indicazione specifica o di indirizzo per il successivo Regolamento urbanistico. I temi possono essere i seguenti:

- individuare i limiti urbani che distinguano chiaramente la città e l'urbanizzato dalla campagna, cercando di controllare la città diffusa e la crescita disparata, precisando in questo modo che non tutto il territorio, soprattutto se di pianura, dove non vi sono apparentemente forti condizionamenti ambientali, è disponibile alla edificazione;

- verificare le regole per gli interventi nel patrimonio edilizio storico e di pregio e nelle parti urbane storiche, da recuperare con norme poco rigide ma efficaci nella tutela e rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività, collegate, con sistemi di finanziamento per il restauro e la ristrutturazione degli edifici;

- qualificare le aree urbanizzate di recente formazione con il miglioramento del patrimonio edilizio recente anche mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani); con le verifiche e le nuove previsioni di servizi tecnologici e il potenziamento degli spazi pubblici e delle attrezzature in modo da delineare spazi centrali che confermino l'identità dei luoghi;

- verificare le aree di espansione non attuate e individuare e dimensionare ambiti per le eventuali nuove parti di città, da attuare mediante comparti tali da costruire parti organiche di città con spazi pubblici, verde, parcheggi;

- verificare lo stato degli interventi nelle aree produttive, definendo secondo i propri distinti caratteri, le giuste azioni: riqualificazione, rinnovo, espansione;

- verificare le attrezzature e i servizi, i parchi e quant'altro necessario per l'organizzazione civile e moderna della comunità.

5. Il quadro conoscitivo di riferimento

Il Comune di Sovicille ricade in un ambito territoriale ricco di studi e di atti amministrativi che hanno prodotto una notevole mole di dati e continuano a presentare studi economici e sul territorio.

La Provincia ha costruito varie iniziative editoriali legate al Piano territoriale di coordinamento. Per le caratteristiche stesse del piano sono stati approfonditi minuziosamente alcuni aspetti, che possono essere utili per integrare le conoscenze comunali, quali per esempio la schedatura degli edifici di maggiore pregio, il paesaggio o l'analisi dello stato della pianificazione. A questo proposito si veda: *Il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena*, Urbanistica, Quaderni, n°36, luglio 2002; Documenti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, Parte III *Il governo del sistema insediativo e del paesaggio*, Giugno 2001.

Il comune, poi, partecipa direttamente ad una importante iniziativa di pianificazione

coordinata fra i comuni di Asciano, Castelnuovo Berardenga, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Siena, Sovicille. L'obiettivo è quello della redazione dello Schema metropolitano dell'area senese, per il quale la redazione del quadro conoscitivo è stata terminata nel dicembre 2004. Si veda per la sintesi: SmaS, Schema Metropolitano dell'area Senese, *Il processo di costruzione dello SmaS: esiti attuali e prospettive di lavoro*, Siena, Dicembre 2004.

Inoltre ha sviluppato nel tempo una particolare attenzione per la costruzione di un SIT comunale, che diventerà l'asse portante del nuovo ufficio di piano, che come detto in precedenza, viene formato in occasione della redazione del Piano strutturale. L'attuale SIT, dotato di personale particolarmente competente, ha già prodotto il risultato di una ordinata raccolta delle varie cartografie di base e tematiche e degli studi che sono stati effettuati per la redazione dei principali strumenti urbanistici vigenti e che costituiscono comunque un patrimonio consolidato di conoscenze, abbastanza recente da riordinare e valorizzare.

Ci riferiamo prima di tutto al PRG, approvato definitivamente dalla Regione Toscana con delibera GR n 102 in data 8/02/99 e successive varianti.

In seguito alle prescrizioni della Regione Toscana nella fase di approvazione del PRG sono state poi realizzate la schedatura del patrimonio edilizio, ai sensi della ex LR 59/80, relativa ai centri storici, ai nuclei e alle case sparse, con la normativa di attuazione, approvata in due fasi con delibera di CC n 48 del 29/06/01 e delibera CC n 42 del 23/05/03.

Sempre a seguito di prescrizioni è stata poi elaborato un piano più particolareggiato relativo alla Disciplina del Territorio Aperto approvato con atto CC n 59 del 27/04/04.

Il quadro conoscitivo del Piano strutturale quindi si compone prima di tutto di parti derivate da precedenti iniziative di pianificazione, come visto tutte recenti o addirittura in corso, dai contenuti del SIT comunale, appartenenti ad atti di pianificazione vigente od a specifiche attività di ricerca, dalle nuove ricerche svolte specificatamente per il Piano strutturale.

Dal **Piano Territoriale di coordinamento provinciale** si può in particolare considerare:

Analisi delle strutture insediative. Atlante comunale di SOVICILLE

Schede relative a centri principali: 3 schede; centri minori, aggregati, nuclei: 36 schede; beni storico-architettonici del territorio aperto: 64 schede

Centri principali:

Sovicille

Rosia, sotto, nell'assetto ottocentesco, in un estratto dal catasto leopoldino
San Rocco a Pilli

Centri minori, aggregati e nuclei:

Ampugnano: aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S. Andrea);
Villa-Fattoria 8/900. Resti di strutture medievali

Ancaiano: aggregato / Casa-torre; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia
1833 (S. Bartolomeo)



Brenna: aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia
 1833 (S. Michele); Cappella
 Brucciano: aggregato lineare lungo strada
 Casa Petriccio: aggregato di case coloniche. Resti di strutture medievali
 C.se Poggio Salvi: aggregato lineare lungo strada
 Caldana: aggregato a forma aperta
 Castellare: aggregato / Castello documentato da resti
 Castello: aggregato lineare lungo strada
 Fabbriaccia: aggregato lineare lungo strada
 Filetta: aggregato lineare lungo strada; Chiesa suffraganea (S. Biagio)
 Ghetto: aggregato lineare lungo strada; Villa 8/900
 la Cetina: aggregato di case coloniche; Chiesa
 le Mandrie: aggregato a forma aperta. Resti di strutture medievali
 Loccaia: aggregato lineare lungo strada; Cappella
 M.no Serravalle: aggregato a forma aperta; Molino medievale
 Orgia: aggregato a forma aperta, *sotto come appare nel catasto leopoldino*
 Palazzavelli: aggregato di case coloniche
 Piscialembita: aggregato a forma aperta
 Pod. Colombaio: aggregato di case coloniche. Resti di strutture medievali
 Pod. La Villa: aggregato di case coloniche; Cappella
 Pod. Pretale: aggregato / Palagio
 Poggiarello: centro murato / Castello
 Poggio: aggregato / Casa-torre
 Pornella: aggregato di case coloniche



Recenza: aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Gio. Battista); Villa - Fattoria

S. Giusto a Balli: aggregato / Casa-torre

S. Salvatore a Pilli: aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata, parrocchia 1833 (S. Salvatore)

Segalaie: aggregato / Casa-torre; Fattoria; Cappella

Simignano: aggregato / Castello documentato solo da fonti; Villa 8/900; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Gregorio Magno)

Stigliano: aggregato / Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Fabiano e Sebastiano)

Tegoia: aggregato a forma aperta

Toiano: aggregato di Villa - Fattoria

Tonni: aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (SS. Bartolomeo e Quirico)

Torri: centro murato; Badia trasformata in villa (S. Mustiola)

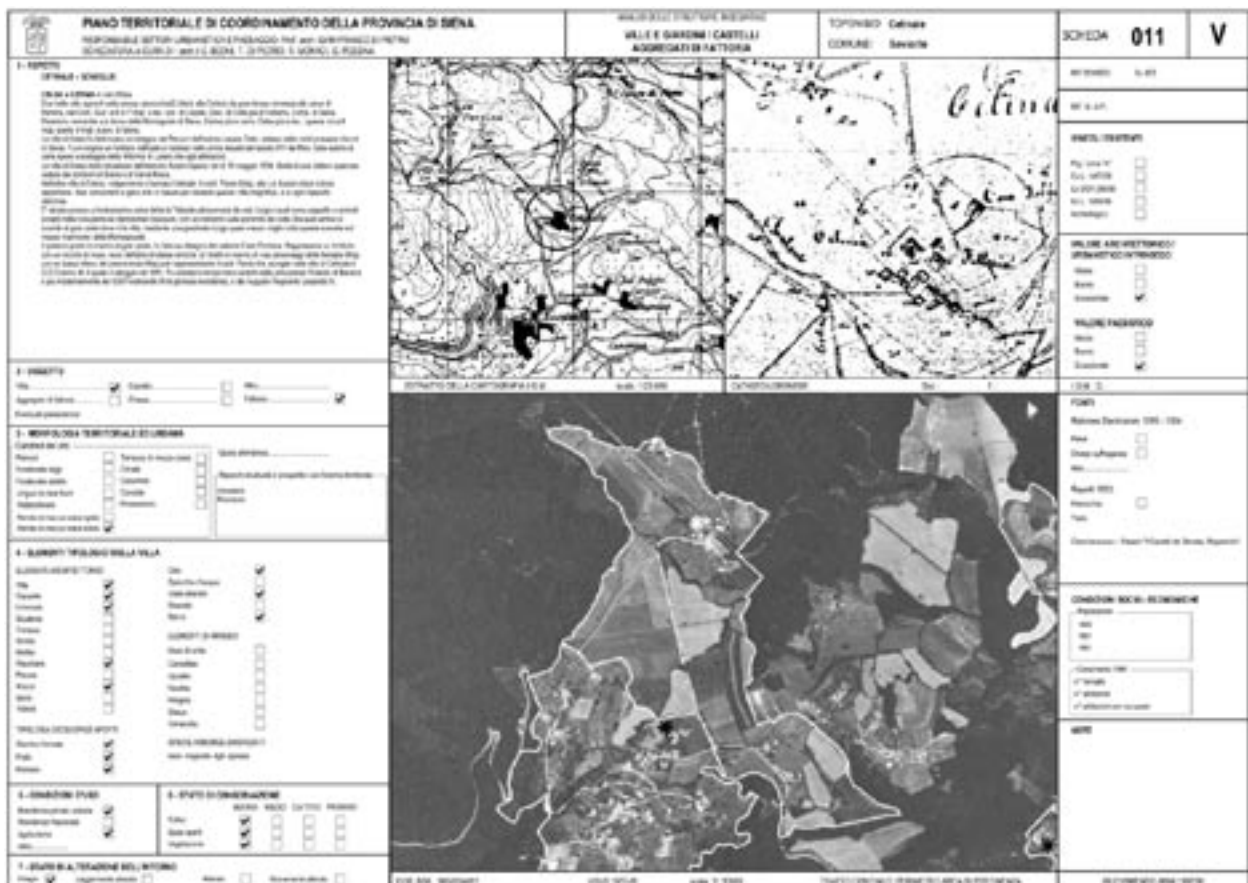
Valacchio: aggregato a forma aperta

Beni storico-architettonici del territorio aperto:

Barontoli: Villa; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Pietro)

C. Arnana: palagio; Cappella

C. Castiglioni: Castello (Castiglion Balzetti, detto “Castiglion che Dio sol



sa”); Chiesa suffraganea (Chiesa di Castiglione)
 C. del Prato: Villa - fattoria 8/900
 C. Grancia: Grancia
 C. Luciano: resti di strutture medievali in casa colonica
 C. Partena: Villa - Fattoria 8/900 con cappella
 C. Turamino: Palazzo
 Camollia: Villa - Fattoria con cappella (S.Caterina)
 Canonica: Canonica (S. Michele Arcangelo)
 Cappella
 Castello di Capraia: Castello; Chiesa suffraganea (Chiesa di Montecapraia)
 Castello di Orgia: Cappella. Castello documentato da resti
 Cennina: Villa 8/900; Cappella
 Cerreto Merse: Palagio trasformato in Villa - Fattoria con giardino e cappella (S. Filippo). Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (Chiesa di Cerreto)
 Cerreto Selva: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Stefano)
 Cetinale: Villa, Fattoria con parco, giardino e cappella,
 Fatt. Celsa: Castello / Villa - Fattoria con parco, giardino e cappella
 Fatt. Cerbaia: Villa - Fattoria; Casa-torre incorporata
 Fatt. Montestigliano: Villa - Fattoria con cappella
 Fatt. Piccolomini: Villa - Fattoria

A sinistra scheda provinciale di Cetinale e, sotto, la villa, fattoria di Celsa nel catasto leopoldino con il parco e le sistemazioni del territorio circostante



Fatt. Reniere: Villa - Fattoria con cappella. Resti di strutture medievali incorporati nella villa

La Poderina: Villa 8/900

Linari: Villa - Fattoria con cappella

M.no del Palazzo: Molino medievale

M.no di Mugnone: Molino

M.no il Pero: Molino medievale

Mad.na delle Grazie: Cappella

Malignano: Villa - Fattoria con cappella

Molli: Pieve, parrocchia 1833 (S. Gio. Battista); Resti di strutture medievali in casa colonica

Montarrenti: Castello. Chiesa suffraganea documentata da resti (S. Andrea)

Mulinello: Molino medievale

Palazzaccio: Castello

Palazzalbero: Casa-torre in casa colonica

Palazzo al Piano: Castello - Fattoria con cappella

Palazzo Venturi: Palazzo

Palazzone: Casa-torre con cortile recinto

Pernina: Pieve, parrocchia 1833 (S. Gio. Battista)

Personata: Villa - Fattoria con cappella. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (S. Margherita)

Personatina: Villa - Fattoria con cappella. Resti di strutture medievali

Pieve: Pieve fortificata, parrocchia 1833 (S. Maria poi S. Gio. Battista)

Pod. Cove: Villa - Fattoria 8/900

Pod. Meletro: Resti di strutture medievali in casa colonica

Pod. Molinaccio: Molino

Pod. Poggiaccio: Palagio

Pod. Poggiarello: Resti di strutture medievali in casa colonica

Pod. Taverna: Cappella e casa colonica

Poggiarello di Toiano: Castello - Fattoria con giardino; Cappella (S. Agostino)

Ponte allo Spino: Chiesa della Compagnia

Radi: Castello; Chiesa suffraganea (S. Maria Assunta)

Romitorio: Eremo

Romitorio (di Cetinale): Romitorio di eta' moderna

Romitorio di Motrano: Eremo

S. Bartolomeo: Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Bartolomeo)

S. Giusto a Balli: Pieve, parrocchia 1833 (S. Giusto)

S. Lucia: Chiesa suffraganea (S. Lucia)

Treccianino / Trecciano: Resti di strutture medievali in casa colonica

Ucciano: Villa - Fattoria con giardino e cappella (S. Vincenzo Ferreri)
V.la Carpineto: Villa - Fattoria con giardino e cappella
V.la Cavaglioni: Villa - Fattoria
V.la Grancia: Villa - Fattoria
Valli: Villa - Fattoria con giardino; Parrocchia 1833 (S. Mamiliano)
Vigliano: Villa - Fattoria 8/900; Cappella (S. Bernardino)
Viteccio: Palagio poi Villa - Fattoria. Chiesa suffraganea documentata solo da fonti

Atlante degli strumenti urbanistici comunali

Scheda A: Analisi dello strumento urbanistico

Scheda B: Centri urbani, sintesi dello strumento urbanistico

Emergenze del paesaggio agrario, scala 1:25.000

La vulnerabilità degli acquiferi (QC06)

Le aree di pertinenza fluviale e il rischio idraulico (QC07)

Carta geologica e geolitologica, scala 1:25.000

Dallo **Schema Metropolitano dell'area Senese**, del quale si allegano comunque integralmente gli elaborati del quadro conoscitivo, si possono ricordare in sintesi i seguenti elementi:

Politiche per la sostenibilità

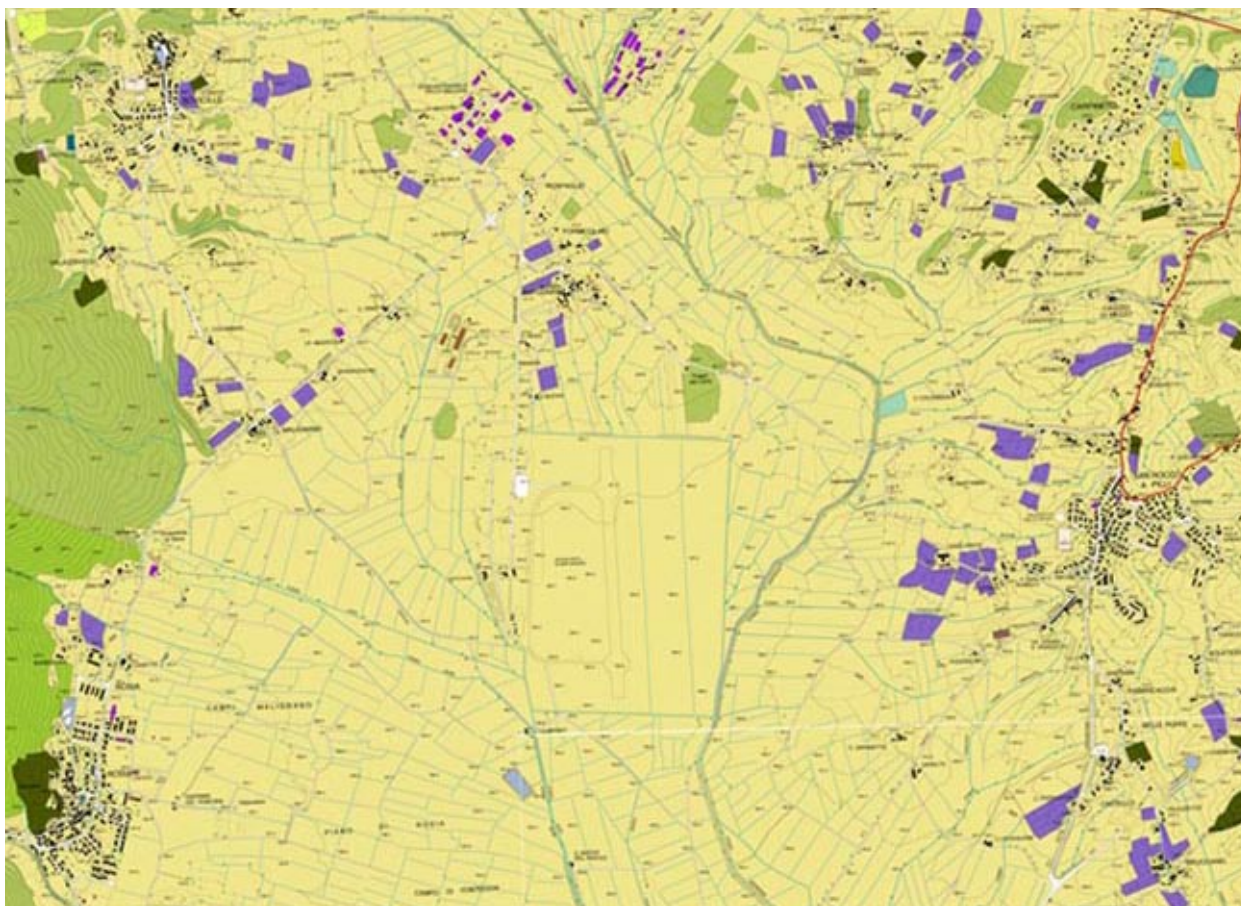
- Cartografia geologica
- Relazione e Carta della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento
- Reti tecnologiche e ciclo dei rifiuti

Politiche per la mobilità

- Viabilità principale
- Grafo del trasporto privato
- Rilievi dei flussi di traffico
- Tavole delle percorrenze dai principali centri urbani
- Trasporto pubblico locale: assetto attuale, livello di servizio e percorrenze
- Modello di traffico del trasporto privato
- Modello di traffico del trasporto pubblico

Politiche abitative e per gli insediamenti

- Relazione con il quadro conoscitivo
- Valori immobiliari
- Il sistema insediativo
- Mosaico degli strumenti urbanistici



Estratto dall'Usò del suolo elaborato nello Schema metropolitano

Dal **SIT** comunale, del quale si allega comunque integralmente la lista degli archivi cartografici disponibili, si possono ricordare in sintesi i seguenti aspetti che particolareggiano o integrano le precedenti cartografie:

Vincoli, aree protette, sottosuolo e uso del suolo

- Vincolo paesaggistico 1497/1939, scala 1/10.000 (aggiornamento 1976)
- Vincolo paesaggistico DL 42/2004, scala 1/10.000 (aggiornamento 2004)
- Vincolo idrogeologico, scala 1/10.000 (aggiornamento 1953)
- Siti di importanza regionale L.R. 56/2000, scala 1/10.000 (aggiornamento 2004)
- Aree protette L.R. 49/1997 scala 1/10.000 (aggiornamento 2000)
- Riserve naturali della Provincia di Siena D.C.P. 38/1996, scala 1/10.000 (aggiornamento 1997)
- Carta geologica, scala 1/10.000 (aggiornamento 2004)
- Ambiti attività estrattive, scala 1/5.000 (aggiornamento 2003)
- Usò del suolo, scala 1/10.000 (aggiornamento 2002)
- Aree boscate, scala 1/10.000 (aggiornamento 2002)

Impianti e reti infrastrutturali

- Rete di approvvigionamento idrico, scala 1/10.000 e Rete di distribuzione idrica, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)

- Rete fognaria, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)
- Impianti di depurazione e di sollevamento liquami, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)
- Viabilità urbana ed extraurbana, scala 1/10.000 (aggiornamento 2004)

Spazi pubblici

- Aree destinate a verde e verde attrezzato, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)
- Aree destinate a impianti sportivi pubblici e privati, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)
- Aree destinate a servizi scolastici, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)
- Aree destinate ad attrezzature comuni, scala 1/10.000 (aggiornamento 2003)

6. Le ulteriori ricerche da svolgere

La formazione del piano, oltre all'uso razionale e sistematico delle conoscenze già realizzate, deve avvenire sulla base di ricerche più specifiche e di indagini specialistiche, di tipo storico-territoriale, urbanistiche, geologiche e geomorfologiche per la redazione della tavola della pericolosità e quelle agroforestali eventualmente necessarie per integrare il quadro del territorio aperto.

Le ricerche utili per completare il quadro conoscitivo e progettare il piano, allo stato attuale dei lavori possono essere così sintetizzate:

Analisi del territorio: la storia e le trasformazioni dei luoghi

- Il territorio nel settecento. Cartografia storica dagli archivi
- Il territorio nell'ottocento. Trascrizione del catasto leopoldino digitalizzato e georeferenziato, scala 1/10.000
- Il territorio nel novecento. Trascrizione del catasto d'impianto digitalizzato e georeferenziato, scala 1/10.000
- Il territorio attuale. Confronto fra catasti e carta tecnica regionale con analisi delle principali trasformazioni, individuazione della crescita e delle stratificazioni edilizie, delle nuove infrastrutture, delle modifiche nei sistemi ambientali

Statuto del territorio

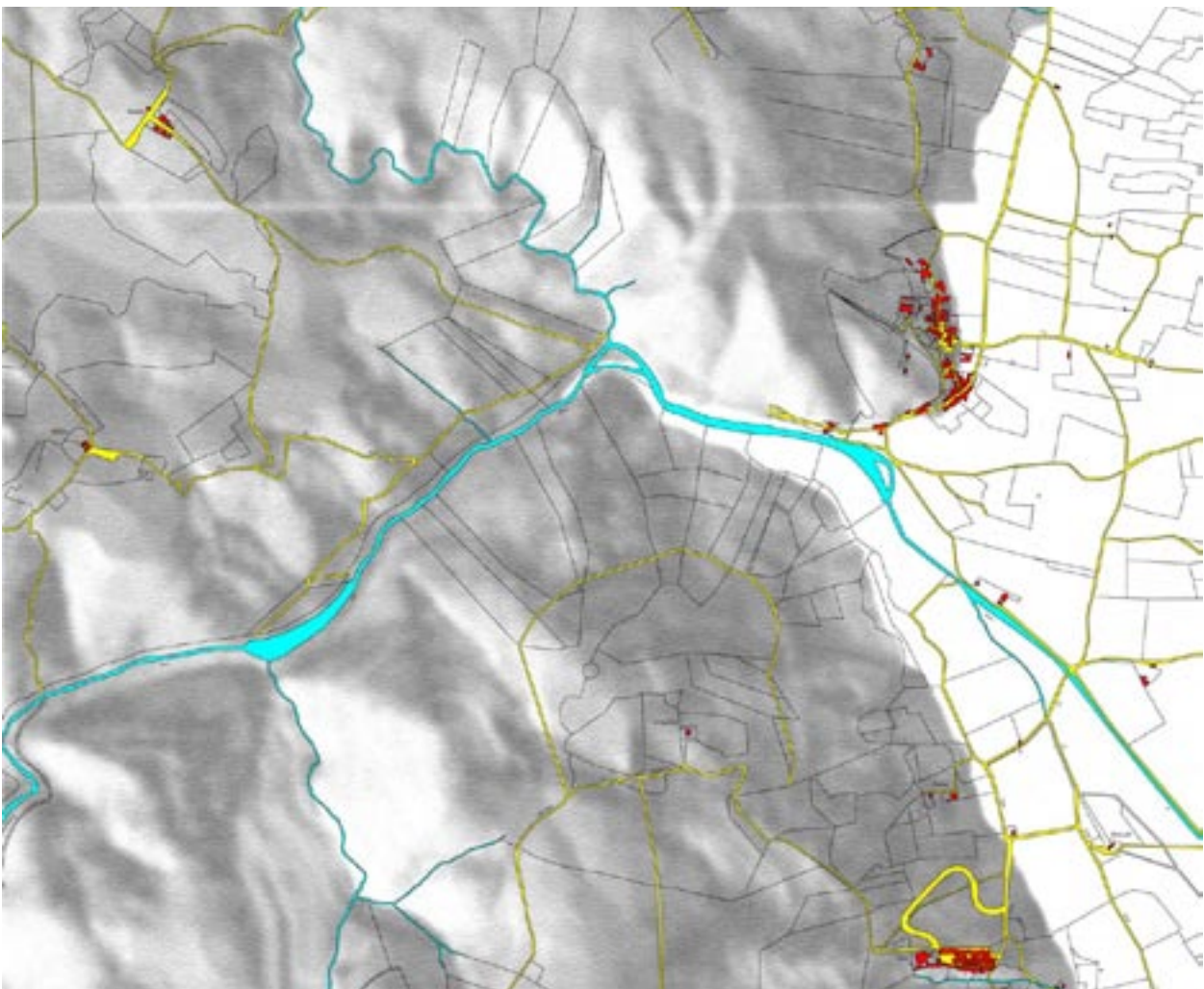
- Insediamenti, ambiente e paesaggio di riferimento. Rappresentazione analitica di paesaggio ambiente e insediamenti. Sono riuniti in un unico elaborato gli insediamenti, distinti per diverse destinazioni, e gli ambienti di riferimento, in cui l'edificato si inserisce per coglierne le relazioni in conformità con il PTC della Provincia di Siena, scala 1/10.000
- Identificazione tipologica delle invarianti strutturali, disegni varie scale, riprese

fotografiche, testi

- Atlante delle permanenze storico-ambientali, elementi cardine dell'identità dei luoghi. Sono individuate le permanenze, la morfologia, le caratteristiche paesaggistiche, gli elementi di particolare pregio, l'uso prevalente, scala 1/10.000. È la sintesi delle elaborazioni sviluppate e la base del piano strutturale.
- Carta della vegetazione, delle aree agricole e individuazione degli edifici rurali, scala 1/10.000
- Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000

Strategia dello sviluppo

- Analisi delle componenti socio-economiche
- Analisi del sistema insediativo e dello stato dei servizi e degli spazi pubblici, disegni varie scale 1/5.000, 1/2.000
- Analisi del sistema infrastrutturale
- Carta di riferimento strutturale con individuazione dei sistemi territoriali, dei subsistemi delle unità territoriali organiche elementari, dei sistemi insediativi, scala 1/10.000
- Indagine sullo stato dell'ambiente e delle risorse fondamentali (suolo, acqua, aria, sottosuolo) Elementi per la valutazione ambientale



7. Linee guida per la valutazione degli effetti ambientali

Come visto, l'ultimo punto definito nel paragrafo precedente riguarda il tema delle risorse essenziali e delle valutazioni strategiche. È all'ultimo posto per comodità di ragionamento, ma non certo per peso nella costruzione del piano. Anzi questo sarà uno dei principali lavori da affrontare direttamente con l'ufficio di piano, in modo che le informazioni di tipo ambientale divengano un elemento primario nelle riflessioni di tipo urbanistico e territoriale e un patrimonio diretto delle strutture amministrative.

Gli elementi per proporre valutazioni sulle risorse essenziali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, sistemi infrastrutturali e tecnologici) devono derivare quindi da un'indagine da svolgere direttamente dall'Ufficio tecnico comunale, sotto la direzione del coordinatore del piano strutturale, che porti alla costruzione di una Relazione sullo stato dell'Ambiente, da allegare al quadro conoscitivo del Piano strutturale.

La relazione serve per avere un quadro delle risorse e, qualora sia positivo, rappresenta il termine di riferimento sulla base del quale costruire lo sviluppo sostenibile. Deve essere elaborata con l'acquisizione di dati presso la Provincia, gli enti e le autorità di gestione, attraverso ricerche sul campo, sulla base di ricerche bibliografiche. Si tratta di un rapporto che contiene un quadro di conoscenze sui sistemi ambientali, descrive le risorse e le pressioni esercitate dalle attività umane. Con esso si pongono le condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e si individua una situazione attuale, rispetto alla quale non produrre peggioramenti con gli interventi di trasformazione previsti.

Le indicazioni normative relative alle risorse, gli elementi per le valutazioni degli effetti ambientali del Piano strutturale, quindi si devono riferire a tale quadro conoscitivo e agli indicatori di pressione che descrivono gli impatti esercitati sull'ambiente dalle attività umane: i consumi di risorse, le emissioni inquinanti, gli scarichi, la produzione di rifiuti, la contaminazione dei suoli agricoli e urbani.

Tali indicatori si esprimono per valori d'attenzione (basso, medio-basso, alto) in relazione al sistema acqua, al sistema aria, al sistema energia, al sistema suolo (consumo di suolo, inquinamento), al sistema rifiuti.

Per ognuno dei sistemi individuati, in relazione ai valori d'attenzione, saranno proposti, nelle norme tecniche d'attuazione, gli indirizzi di governo e la disciplina per quanto di competenza del piano. Tali risposte si possono esprimere in modo articolato mediante interventi pubblici, comportamenti dei cittadini, delle imprese e dei singoli e riguardano azioni di monitoraggio e prevenzione, di risparmio e smaltimento, incentivi, investimenti impiantistici e diffusione di tecnologie pulite.

A sinistra, il catasto leopoldino digitalizzato con la morfologia dei luoghi