



**NATURA STORIA E PROGETTO**

**IL PIANO STRUTTURALE  
DI SOVICILLE**

**QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO  
ATLANTE CARTOGRAFICO**

giugno 2007



Sindaco  
Alessandro Masi

gruppo di lavoro

ufficio di piano

Marcella Carbone, Mauro Orlandini

Studio Associato di Urbanistica e Architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Monica Coletta, Mary Sarrica, Andrea Frassinetti - studi agronomici

Massimo Marrocchesi - studi geologici

Leonardo Lombardi, Cristina Castelli, Michele Angelo Giunti (NEMO srl) - relazione di incidenza

Luana Garzia - quadro di riferimento normativo

Responsabile del procedimento - Rossana Pallini

Coordinatore - Giovanni Maffei Cardellini

## **TRA CONOSCENZA E PROGETTO**

### **Per una strategia dell'evoluzione**

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale di Sovicille è lo strumento delle scelte del territorio.

Le tre invarianti strutturali delle acque, del Pian del Padule e dei boschi della Montagnola fanno di Sovicille lo spazio qualificato della città di Siena e con i loro colori ed umanità sono il paesaggio del luogo.

La dimensione vasta sancisce, ancora oggi, la superiorità netta dell'elemento naturale sull'uomo e l'arte di stare su questo territorio è necessariamente quella di una responsabilità attiva e attenta da sempre.

La ricchezza dei segni dimostra un vissuto antico ed articolato su una superficie ancora organizzata secondo il modello della grande proprietà fondiaria, profondamente modificata con la fine della mezzadria ed il passaggio a colture estensive.

Questi caratteri morfologici ed i segni della trasformazione costituiscono anche le linee di rispetto per l'evoluzione che vogliamo, un'evoluzione che, per marcare maggiormente la qualità come identità, ha necessità in questo momento di controllare la crescita residenziale e dei manufatti ed accompagnare un'evoluzione guidata delle funzioni e delle attività già presenti sul territorio.

Tra locale e globale, tra piccolo e grande, si gioca la scommessa della nostra generazione e tutto il nostro lavoro e responsabilità per l'evoluzione di uno dei più importanti distretti rurali e tecnologici della nostra Regione, laboratorio per un'idea aggiornata del concetto di sostenibilità, che per tramandare risorse utili alle generazioni future, ha necessità non solo di conservare, ma anche di sperimentare, attrarre, mantenere: di essere, insomma, nodo e non solo riflesso di attenzione.

Grazie a tutti i collaboratori dell'Ufficio di Piano e, con affetto vero, all'Architetto Giovanni Maffei Cardellini, che con carattere e profondità ci ha insegnato l'importanza dei segni e del loro disegno sulla carta, perché l'immagine di ciò che abbiamo e di come evolve dipende non soltanto da come si immagina, ma soprattutto da come si ha il coraggio di disegnare, scrivere e sottoscrivere.

Sovicille, 1° giugno 2007

Alessandro Masi Sindaco

## INDICE

### IL NUOVO PIANO DI SOVICILLE E DEL SUO TERRITORIO

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

1. Introduzione e caratteri generali dello strumento	1
2. L'Ufficio di Piano e la costruzione del quadro conoscitivo. Il quadro di riferimento territoriale e gli atti urbanistici comunali vigenti	5
3. Il quadro demografico ed insediativo	10
4. Una prima considerazione sul dimensionamento	27
5. La storia del territorio	30
<i>tav. 1 - Il catasto leopoldino</i>	52
<i>tav. 2 - Il territorio a fine ottocento</i>	53
<i>tav. 3 - Il territorio a fine novecento</i>	54

### LA NATURA E GLI INSEDIAMENTI

Marcella Carbone, Mauro Orlandini

6. I beni naturali e storico architettonici	55
<i>tav. 4 - I vincoli ambientali</i>	64
<i>tav. 5 - Le aree e gli edifici vincolati</i>	65
7. Le acque	66
7.1 Le acque naturali: i corpi idrici di superficie	66
7.2 I principali corsi d'acqua. Schede conoscitive	69
7.3 Le acque naturali: i corpi idrici sotterranei	73
7.4 Le acque artificiali: gli impianti a rete	77
<i>tav. 6 - Le acque</i>	84
8. Le cave	85
<i>tav. 7 - Le cave</i>	97
9. Le reti tecnologiche	98
<i>tav. 8 - Le reti tecnologiche</i>	101
10. Le strade	102
<i>tav. 9.a - La viabilità, classificazione e criticità</i>	107
<i>tav. 9.b - La viabilità, strade di valore paesaggistico</i>	108
11. Gli insediamenti di interesse storico e paesaggistico	109
<i>tav. 10 - Gli insediamenti di interesse storico e paesaggistico</i>	116

12. I tessuti insediativi	117
Le schede di analisi degli insediamenti di Sovicille, SMaS	120
<i>tav. 11a - Il sistema degli insediamenti</i>	160
<i>tav. 11b - Il sistema degli insediamenti</i>	161
<i>tav. 11c - Il sistema degli insediamenti</i>	162
<b>IL TERRITORIO RURALE E LE ATTIVITA' AGRICOLE</b>	
Monica Coletta, Mary Sarrica, Andrea Frassinetti	
13. Le attività agricole e l'uso del suolo	163
<i>tav. 12a - L'uso del suolo</i>	189
<i>tav. 12b - L'uso del suolo</i>	190
<i>tav. 12c - L'uso del suolo</i>	191
<i>tav. 13a - Le tessiture agrarie</i>	192
<i>tav. 13b - Le tessiture agrarie</i>	193
<i>tav. 13c - Le tessiture agrarie</i>	194
<b>LE STRUTTURE NON RESIDENZIALI NEL TERRITORIO RURALE</b>	
Marcella Carbone, Mauro Orlandini	
14. Le strutture non residenziali nel territorio rurale	195
Aree di degrado nel territorio agricolo	206
<b>L'ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE</b>	
Marcella Carbone, Mauro Orlandini	
15. Indagine sugli spazi pubblici e gli standard di legge	208
<i>tav. 14 - Gli spazi pubblici, Sovicille</i>	216
<i>tav. 15 - Gli spazi pubblici, Rosia</i>	217
<i>tav. 16 - Gli spazi pubblici, San Rocco a Pilli</i>	218
<i>tav. 17 - Gli spazi pubblici, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto</i>	219
<i>tav. 18 - Gli spazi pubblici, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia</i>	220
16. L'attuazione delle previsioni di piano	221
Schede analitiche	222
<i>tav. 19 - L'attuazione del PRG, Sovicille</i>	239
<i>tav. 20 - L'attuazione del PRG, Rosia</i>	240
<i>tav. 21 - L'attuazione del PRG, San Rocco a Pilli</i>	241
<i>tav. 22 - L'attuazione del PRG, Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto</i>	242
<i>tav. 23 - L'attuazione del PRG, Torri, Stigliano, Brenna, Orgia</i>	243
<i>tav. 24 - L'attuazione del PRG, Aree produttive</i>	244

## L'ATLANTE DELLE PERMANENZE E DELLE TRASFORMAZIONI E LE INVARIANTI STRUTTURALI

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

17. L'Atlante delle permanenze e delle trasformazioni e le invarianti strutturali	245
<i>tav. 25 – Atlante delle permanenze e delle trasformazioni – Invarianti     strutturali elementi cardine dell'identità dei luoghi</i>	249

## LE INVARIANTI STRUTTURALI

Marcella Carbone, Mauro Orlandini

18. Le invarianti strutturali	250
18.1 L'acqua e il suo paesaggio	251
18.1.1 L'albero della vita: fossi e canali della Pianura Storica e dei poggi orientali	252
18.1.2 Torrenti e Rii della Montagnola	258
18.1.3 Le acque della Val di Merse	262
Il sistema delle acque dei Mulini con le opere idrauliche e i manufatti di interesse storico-culturali	265
18.1.4 Le risorse acquifere	269
18.2 Il paesaggio naturale e rurale	272
18.2.1 Il paesaggio rurale della pianura storica	274
18.2.2 Il paesaggio della Montagnola, della Val di Merse e dei poggi orientali	280
Il Bosco	288
Il Museo del Bosco di Orgia	296
Le aree archeologiche	299
Parchi storici e viali alberati	300
18.3 L'insediamento	304
Centri urbani storici	306
Aggregati	307
Chiese, pievi, romitiri, edifici religiosi	309
Castelli, torri, strutture fortificate	310
Ville	311
L'edilizia rurale di tipologia tradizionale e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli di tipologia storica	312
Viabilità	313