

Comune di Sinalunga

Provincia di Siena

Relazione programmatica

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.

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.

Il Piano strutturale contiene le indicazioni di carattere strategico e le regole invariabili da rispettare nelle trasformazioni territoriali, rinviando al successivo regolamento Urbanistico gli aspetti gestionali e di dettaglio.

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 entrambi in via di ridefinizione (coincidenza e opportunità importante).

Da questo assunto ne deriva la necessità di garantire la partecipazione attiva dei cittadini, attraverso una costante consultazione delle associazioni di categoria, delle OO.SS. e dei singoli cittadini e promuovendo idonei strumenti di comunicazione. A tale proposito oltre alla costituzione dell'Ufficio di piano è stato individuato un tecnico specializzato con il compito di facilitare la partecipazione e la comunicazione durante tutto il processo di formazione del piano.

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.

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;**
- **complessivamente realizzare 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.**

Per quanto riguarda **gli aspetti ambientali** grande rilievo hanno le questioni legate alle condizioni idrauliche della pianura come i recenti accadimenti hanno dimostrato, ma accanto a questi, il momento del piano strutturale deve essere anche una occasione per ripensare la pianura come un paesaggio vivo, fragile soprattutto perché le trasformazioni moderne non hanno tenuto nel

dovuto conto il delicatissimo ruolo del reticolo artificiale, da ricomporre in armonia con le parti insediate e collegato 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 i cui fondamentali elementi sono: corsi d'acqua, sentieri, terrazzamenti, 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 prevalenti nella pianura.

Una particolare attenzione andrà posta al processo di chiusura della discarica delle Macchiaie ed il recupero ambientale dell'area.

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.

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

1. presenza di un *consistente apparato produttivo-manifatturiero*, con una componente relativamente significativa di imprese strutturate ed un esteso aggregato di micro-unità .
2. Esistenza di un *tessuto economico abbastanza cospicuo e frammentato* (diffusione di piccole unità).

3. Condizioni di accessibilità decisamente soddisfacenti, data una *dotazione infrastrutturale di adeguato livello*.
4. 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* sovra-comunale.
5. 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: l'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 occorre che il Comune di Sinalunga sviluppi interventi in determinate direzioni di lungo periodo:

- 1. 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.**
- 2. 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.**
- 3. 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.

4. 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.
5. 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.
6. Ogni trasformazione finalizzata ad attività produttive dovrà osservare i principi delle Aree ecologicamente attrezzate di cui al Decreto legis. 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.
- 7.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).
8. Ricerca di una forte integrazione di area, attraverso una programmazione congiunta con i territori limitrofi
9. 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.
10. 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.
11. 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.

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.

Ovviamente si tratta di valutazioni sommarie da sottoporre a verifiche e stime accurate ma che indicano probabili aspetti dimensionali del piano.

E' evidente la crescente crisi di alloggi e la prospettiva del mercato della casa in proprietà. 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;**
- **la riqualificazione delle 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.**

Anche per favorire le finalità di cui ai due ultimi punti potranno essere previste manovre riduttive sull'ICI sulla prima casa , tenendo prioritariamente presente le fasce più deboli della popolazione.

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 agro-alimentari 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;**
- **contenimento della tendenza all'urbanizzazione ed edificazione diffusa;**
- **riqualificazione degli insediamenti sparsi e di un riordino delle loro pertinenze.**