

# COMUNE DI SINALUNGA

## PIANO DI RECUPERO L'AMOROSA E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

(L.R. 65/2014, art. 107, comma 3)



## RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(L.R. 65/2014, art. 17)

*Responsabile unico del procedimento*

Arch. Raffaele Lepore

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

Geom. Alessandro Goracci

*Progetto*

Ortone Team

*Project management*

K2PROJECT srl

*Committente*

Titus Development srl

*Procedura di VAS*

Arch. Fabrizio Milesi

**LUGLIO 2024**

**Indice**

<b>INTRODUZIONE</b> .....	3
<b>1. OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI</b> (art. 17, c.3, lett. a).....	5
<b>2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI</b> (art. 17, c.3, lett. a).....	8
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO</b> (art. 17, c.3, lett. b).....	9
<b>3.1. Inquadramento urbanistico</b> .....	9
<b>3.2. Patrimonio territoriale</b> .....	19
<b>3.3. Caratteristiche dell'ambito interessato dalla variante</b> .....	23
<b>4. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI</b> .....	28
<b>4.1. Enti ed organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico</b> (art. 17, c.3, lett. c) .....	28
<b>4.2. Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante</b> (art. 17, c.3, lett. d).....	29
<b>5. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b> (art. 17, c.3, lett. e).....	30
<b>5.1 Garante dell'informazione e della partecipazione</b> (art. 17, c.3, lett. f) .....	31

## INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014 in relazione all'Avvio del procedimento di una Variante puntuale al Regolamento urbanistico (RU) del Comune di Sinalunga, approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016.

Il Comune di Sinalunga è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Del. C.C. n. 47 del 30.06.2010.

Per effetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 47/2022, i termini di efficacia delle previsioni a valenza quinquennale del RU sono scaduti in data 31.12.2023.

Con Del. C.C. n. 39 del 27.07.2023 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale (di seguito PSI); conseguentemente, non trovano più applicazione le disposizioni transitorie di cui all'art. 231 della L.R. 65/2014.

La variante in oggetto discende da una proposta presentata dalla società Titus Development srl, con sede in via Montello 6, 31044 Montebelluna (TV), del gruppo imprenditoriale Tedesco Oekter Collection (OC), che possiede e gestisce alcuni dei più rinomati hotel e resort al mondo, tra i quali l'Eden Roc di Cap d'Antibes e l'Hotel Palma di Capri, recentemente ristrutturato.

La proposta prevede l'attuazione di un Piano attuativo di recupero degli insediamenti rurali L'Amorosa, Le Vignacce e Villa Maggiore, attualmente inutilizzati e localizzati a sud del Capoluogo, finalizzato al ripristino e al potenziamento dell'attività ricettiva già tradizionalmente svolta nelle strutture dell'Amorosa, attraverso il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, l'introduzione di attività connesse all'attività turistica, la riqualificazione degli spazi scoperti, il miglioramento dell'accessibilità.

La proposta è stata valutata dall'Amministrazione coerente con le strategie di governo del territorio comunale, a fronte delle finalità di recupero, riqualificazione e valorizzazione del borgo dell'Amorosa, complesso di elevato valore storico-architettonico e paesaggistico, e dei limitrofi insediamenti rurali di impianto storico delle Vignacce e di Villa Maggiore, nonché delle potenzialità dell'intervento in termini di ricadute positive sul contesto socio-economico.



*Inquadramento territoriale con indicazione dell'area di intervento, scala 1:50.000.*

La variante, necessaria al fine di conferire ammissibilità agli interventi previsti, si configura quale variante ordinaria disciplinata dalle disposizioni procedurali di cui al Titolo II, Capo I della L.R. 65/2014, vista la localizzazione dell'ambito di intervento all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

La previsione prefigura un intervento organico di ristrutturazione urbanistica da attuarsi nel rispetto delle categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 e non rientra, quindi, fra gli interventi subordinati alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della stessa L.R. 65/2014.

L'area di intervento non interessa Beni paesaggistici.

Ai sensi dell'accordo siglato dalla Regione Toscana con il MIBACT in data 17.05.2018, la variante in oggetto, configurandosi come variante puntuale a uno strumento non conformato, riferita a uno specifico ambito territoriale, non rientra nelle casistiche per le quali è prevista la procedura di conformazione o adeguamento al PIT-PPR di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014.

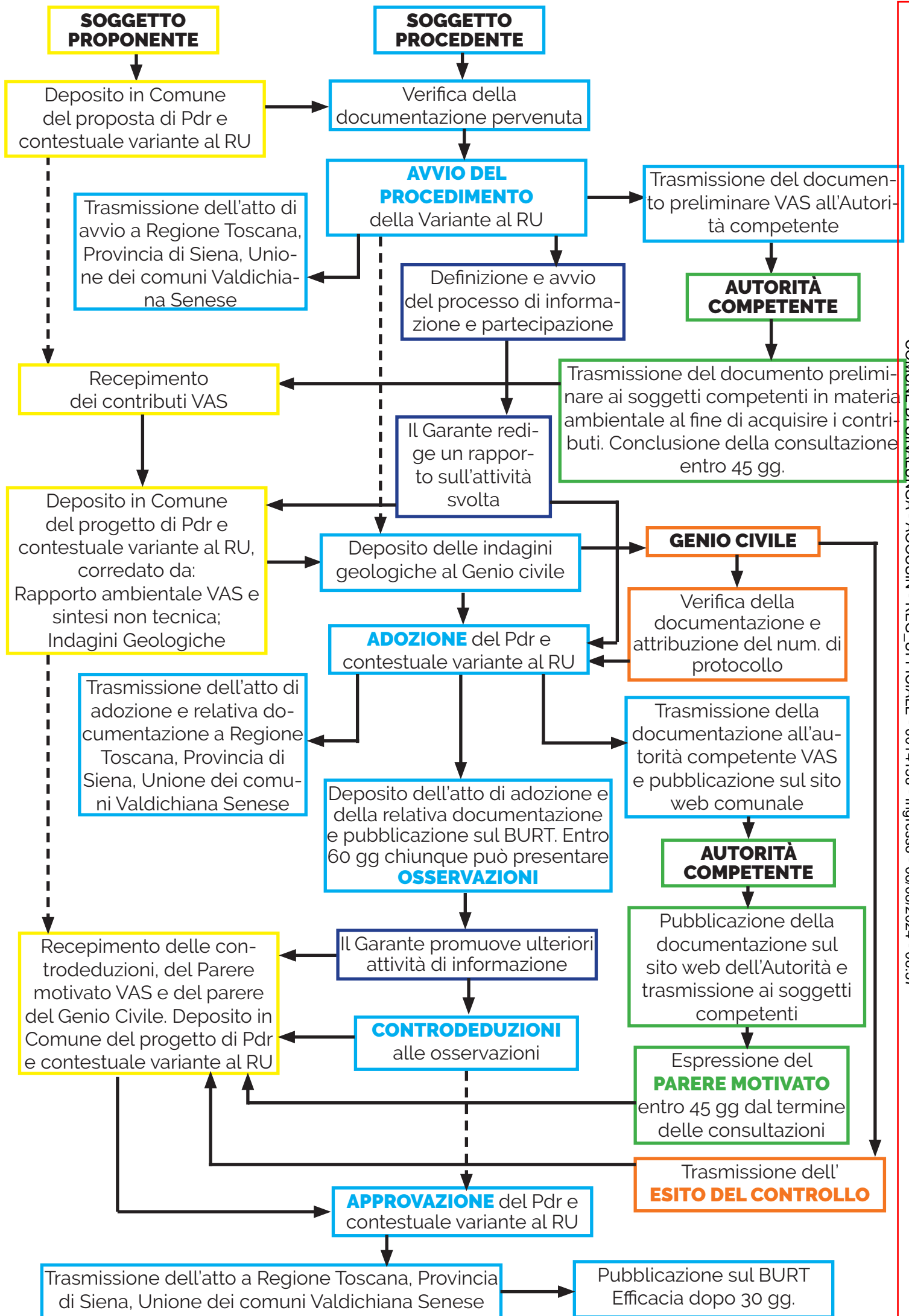
La Variante è sottoposta a Valutazione ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010.

La Variante è adottata e approvata contestualmente al previsto piano attuativo di recupero, ai sensi dell'art. 107, c. 3 della L.R. 65/2014.

Gli elaborati tecnici che costituiscono la variante, in questa fase di avvio della sua formazione, sono i seguenti:

1. *Relazione di avvio del procedimento*, redatta nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014, che riporta:
  - la descrizione degli obiettivi e delle azioni conseguenti, delle modifiche previste al RU comunale e degli effetti territoriali attesi (art. 17, c.3, lett. a);
  - il quadro conoscitivo di riferimento, che comprende una ricognizione degli strumenti della pianificazione vigenti, del patrimonio territoriale e dei beni paesaggisti interessati e una descrizione delle caratteristiche dell'ambito interessato dalla variante (art. 17, c.3, lett. b);
  - l'indicazione degli enti ed organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico (art.17, c.3, lett. c)
  - l'indicazione degli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante (art.17 c.3 lett. d);
  - il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione della variante (art.17 c.3 lett. e);
  - l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione (art.17 c.3 lett. f);
2. *Allegato 1* alla Relazione di avvio del procedimento di cui al punto 1, costituito da due elaborati grafici che riportano planimetrie descrittive dell'ambito territoriale interessato dalle previsioni in oggetto.
3. *Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*, redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

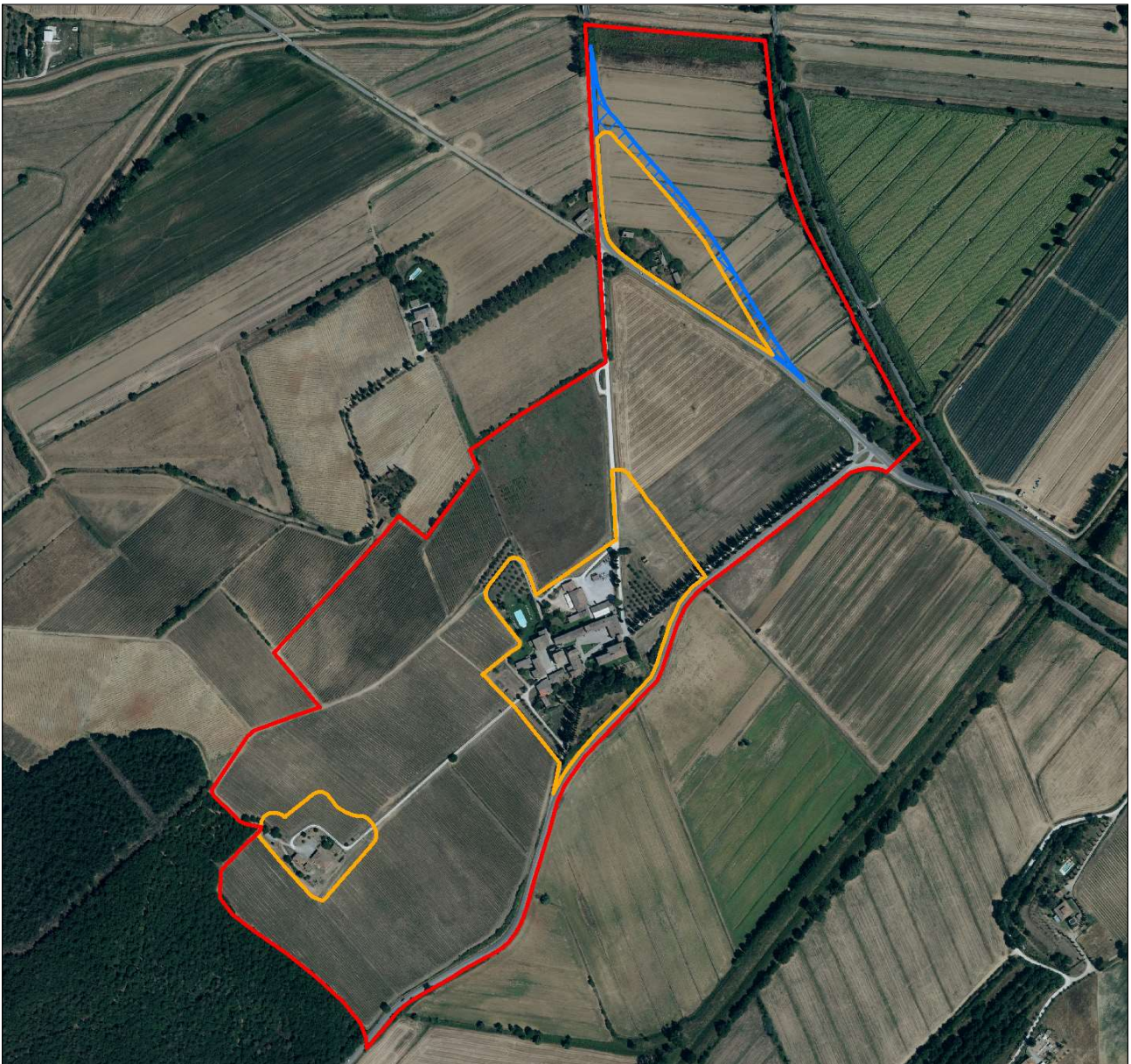
Nella pagina seguente si riporta uno schema grafico di sintesi del procedimento previsto per l'approvazione del presente Piano di recupero e contestuale Variante al RU



## 1. OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI (art. 17, c.3, lett. a)

La variante in oggetto prevede la formazione di uno specifico Piano attuativo di recupero, finalizzato all'insediamento di un'attività turistico-ricettiva di qualità, che ricomprende in un unico tema il recupero e la valorizzazione degli insediamenti *L'Amorosa*, *Le Vignacce* e *Villa Maggiore* e le aree agricole contermini.

Tale previsione prefigura un intervento organico di ristrutturazione urbanistica che prevede, inoltre, interventi di adeguamento della viabilità pubblica esistente, finalizzati al miglioramento dei livelli di funzionalità e sicurezza, attraverso la realizzazione di un nuovo tratto della viabilità provinciale e la riconfigurazione e/o adeguamento degli svincoli di accesso agli insediamenti, assicurando la piena integrazione degli interventi previsti con l'assetto generale degli insediamenti esistenti e con il contesto territoriale di riferimento, garantendo un corretto e coerente inserimento paesaggistico e la salvaguardia degli elementi valoriali, dei caratteri identitari, delle gerarchie e delle relazioni caratterizzanti.



Area sottoposta a Piano di recupero con indicazione degli insediamenti esistenti (da sinistra a destra, *Le Vignacce*, *L'Amorosa*, *Villa maggiore*) e del nuovo tratto di viabilità provinciale da realizzarsi contestualmente. Scala 1:10.000.

Coerentemente, si prevede di perseguire i seguenti obiettivi:

1. Il pieno recupero e la valorizzazione di insediamenti rurali di impianto storico attualmente inutilizzati e in parte ormai ridotti a ruderi, con particolare riferimento al borgo dell'Amorosa, complesso di alto valore storico-architettonico.
2. Il potenziamento dell'offerta turistica, attraverso la realizzazione di un Resort di alto livello, dotato di servizi accessori di qualità (ristorante, wine bar, negozio, SPA), capace di intercettare una domanda in forte crescita, con ricadute positive sul contesto socio-economico e sui livelli occupazionali.
3. Il miglioramento dei livelli di sicurezza stradale, attraverso il bypass dell'incrocio critico tra la S.P. 326 Siena-Bettolle e la S.P. Lauretana, la ridefinizione dell'innesto della S.P. 14 con la stessa Siena-Bettolle e degli accessi al borgo dell'Amorosa.

Ai fini dell'attuazione del programma sopradescritto si rende necessario operare una variante ai contenuti del RU vigente, attraverso l'individuazione, a seguito di una puntuale e specifica analisi dei valori, delle caratteristiche e dello stato di conservazione dei fabbricati esistenti, di specifiche categorie di intervento ammissibili, superando l'attuale classificazione, necessariamente generica, operata dallo strumento urbanistico comunale.

Attraverso lo strumento della Variante urbanistica, in sintesi, si definisce il perimetro dell'area di intervento e la disciplina di attuazione del Piano di recupero, individuato quale strumento per il successivo sviluppo progettuale alla scala territoriale, paesaggistica e ambientale.

Tale disciplina dovrà prevedere:

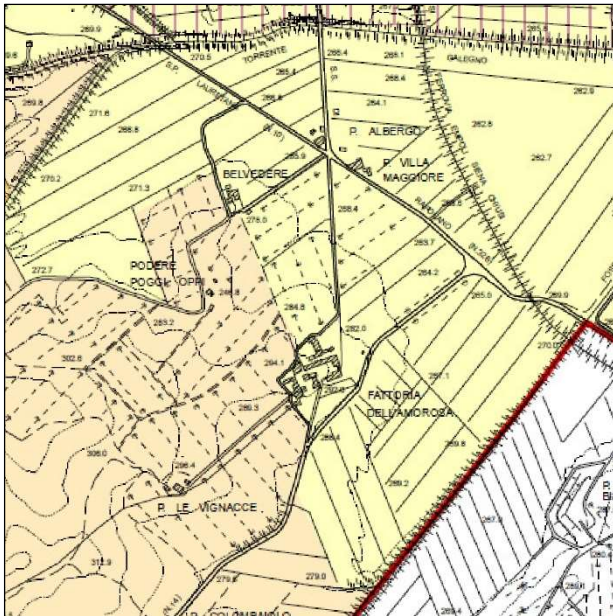
- La possibilità di operare ampliamenti delle strutture esistenti, fino a un massimo di mc 6.500 di Volume Edificabile (VE), e di insediare fino a un massimo di 190 posti letto;
- La definizione delle categorie di intervento ammesse sui fabbricati esistenti, comunque riconducibili alle fattispecie ammesse ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014;
- L'individuazione puntuale dei fabbricati per i quali sono ammessi interventi di integrale demolizione e ricostruzione;
- L'individuazione delle aree ove garantire il mantenimento della conduzione agricola;
- La definizione di interventi finalizzati al miglioramento dei livelli di funzionalità e sicurezza della viabilità pubblica;

La disciplina sinteticamente sopradescritta è contenuta in una specifica scheda di intervento, identificata dalla sigla RQ08a e denominata *Area di riqualificazione – L'Amorosa, Le Vignacce e Villa Maggiore*.

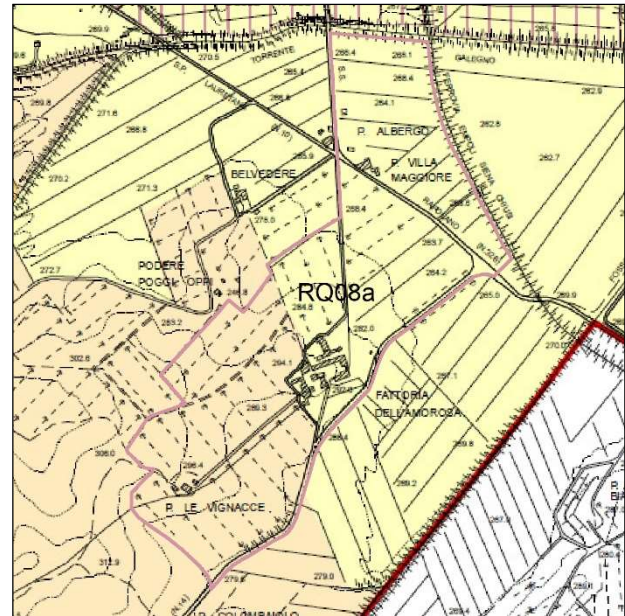
La scheda, redatta in conformità alle altre schede individuate dal RU vigente, andrà a integrare l'elenco delle Schede relative alle Aree RQ, RQ\*/ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali riportate nell'elaborato PR06 - *Schede normative e di indirizzo progettuale*, e dovrà contenere:

- Planimetrie di riferimento;
- Descrizione, finalità e modalità di procedimento;
- Dati dimensionali, dimensionamenti e destinazioni d'uso ammesse;
- Disposizioni generali;
- Disposizioni particolari;
- Opere pubbliche previste;
- Disciplina in assenza di Piano di recupero.

Coerentemente, sarà aggiornato l'elaborato grafico Tav. PR01 del RU vigente, attraverso l'indicazione della perimetrazione della nuova Area RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, con sigla RQ08a.



*RU vigente. Tav. PR01. Stato attuale.  
Estratto, scala 1:10.000.*



*RU variante. Tav. PR01. Stato modificato.  
Estratto, scala 1:10.000*

Oltre alla definizione della nuova scheda di intervento, la variante prevede, al fine di conferire ammissibilità agli interventi previsti, di operare una diversa ripartizione dei dimensionamenti a destinazione turistico-ricettiva stabiliti dal RU per le singole UTOE.

Il PS ha dimensionato le previsioni a destinazione turistico-ricettiva utilizzando il parametro del numero di posti letto, quantificando in 671 posti letto il limite massimo previsto per l'intero territorio comunale.

Il PS, inoltre, ha fissato un limite ai prelievi consentiti in sede di formazione del RU, pari a un massimo del 35% delle quantità complessive consentite nell'intero territorio comunale.

Il RU ha dimensionato complessivamente le previsioni a destinazione turistico-ricettiva riferite all'intero territorio comunale in 185 posti letto (25,57 % delle quantità massime fissate dal PS).

Il dimensionamento massimo fissato dalla presente variante per la realizzazione degli interventi in oggetto è pari a 190 posti letto complessivi, di cui 125 aggiuntivi ai 65 posti letto già esistenti, derivati dall'attività turistica precedentemente insediata nel borgo dell'Amorosa.

Al fine di reperire i 125 posti letto aggiuntivi, la presente variante intende operare una diversa ripartizione dei posti letto assegnati dal RU vigente alle diverse UTOE, sulla base della considerazione che tali posti letto risultano riferiti a interventi non attuati e la cui efficacia risulta scaduta alla data del 31.12.2023.



## 2. EFFETTI TERRITORIALI ATTESI (art. 17, c.3, lett. a)

Gli effetti territoriali attesi dall'attuazione degli interventi previsti dalla variante in oggetto sono direttamente riconducibili al conseguimento degli obiettivi prefissati:

- Il pieno recupero e la valorizzazione di insediamenti rurali di impianto storico attualmente inutilizzati e in parte ormai ridotti a ruderi, con particolare riferimento al borgo dell'Amorosa, complesso di alto valore storico-architettonico, con potenziali ricadute positive sul contesto paesaggistico in termini di riqualificazione e ripristino degli elementi valoriali caratterizzanti.
- Il potenziamento dell'offerta turistica, attraverso la realizzazione di un Resort di alto livello, dotato di servizi accessori di qualità (ristorante, wine bar, negozio, SPA), capace di intercettare una domanda in forte crescita, con ricadute positive sul contesto socio-economico e sui livelli occupazionali. In particolare, l'attività turistica in progetto prevede l'impiego di circa 50 addetti stabili, con previsione di incremento fino a 200 addetti stagionali nei periodi di maggiore flusso turistico.
- Il miglioramento dei livelli di sicurezza stradale, attraverso il bypass dell'incrocio critico tra la S.P. 326 Siena-Bettolle e la S.P. Lauretana, la ridefinizione dell'innesto della S.P. 14 con la stessa Siena-Bettolle e degli accessi al borgo dell'Amorosa.

Per quanto riguarda la verifica delle potenziali ricadute sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti, la Variante è sottoposta a procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/2010.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 17, c.3, lett. b)

#### 3.1. Inquadramento urbanistico

##### 3.1.1. PIT-PPR

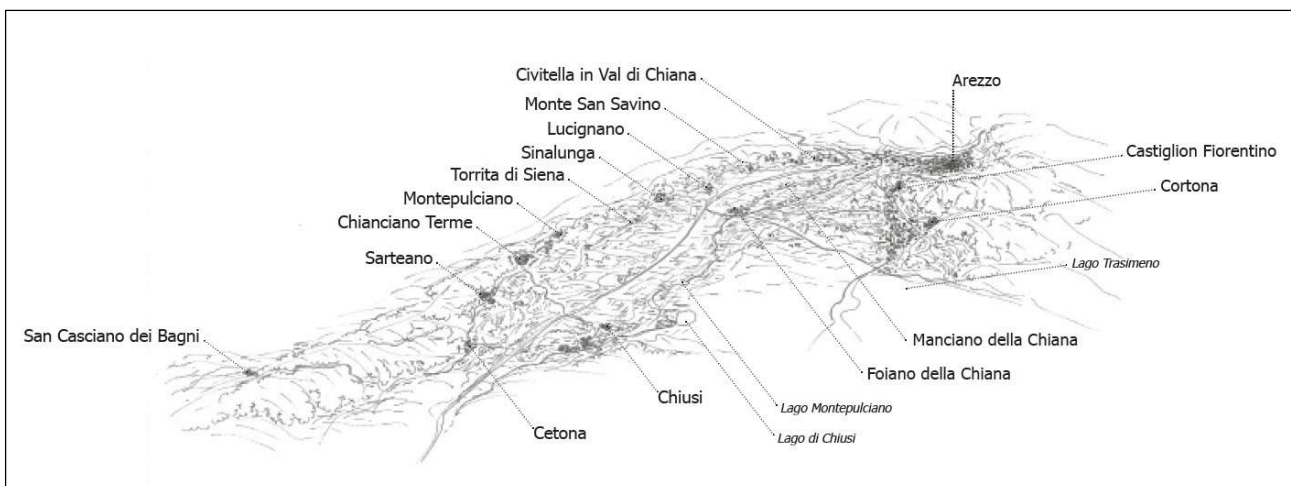
Il PIT-PPR contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d'uso (Disciplina, art. 4, comma 1).

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice (Disciplina, art. 20, comma 1).

Il Comune di Sinalunga è ricompreso nell'ambito di paesaggio 15, Piana di Arezzo e Val di Chiana, che ricomprende anche i Comuni di Arezzo, Castiglion Fiorentino, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Torrita di Siena.

L'ambito, strutturato sulla Val di Chiana e sul territorio della bonifica leopoldina, è circondato, a ovest, da una compagine collinare con vigneti e oliveti, all'estremo sud, dalla catena Rapolano-Monte Cetona, caratterizzata dalla predominanza del manto forestale (querreti di roverella, cerrete, latifoglie, castagneti), a est, dai ripidi rilievi montani dell'Alpe di Poti, con un breve tratto di collina dove prevalgono oliveti con sistemazioni a traverso (spesso terrazzate) di grande importanza paesaggistica e scenica. A nord, la piana d'Arezzo è collegata alla Val di Chiana dal sistema insediativo e dalla rete idraulica centrata sull'asse del Canale Maestro. Il sistema insediativo è organizzato attorno ad una rete radiocentrica che fa capo ad Arezzo, mentre lungo la Val di Chiana è strutturato su tre direttrici in direzione nord-sud: due pedecollinari, "geologicamente" favorevoli agli insediamenti e all'agricoltura (in particolare, alle colture arboree e permanenti) e una di fondovalle, parallela al Canale Maestro. I processi di espansione da una parte, le dinamiche di abbandono dei suoli agricoli (soprattutto nelle aree a maggiore pendenza o terrazzate) dall'altra, tendono a mettere in crisi il rapporto strutturale e di lunga durata fra i centri abitati e il loro intorno rurale. In particolare, la zona tra Sinalunga, Bettolle e Torrite di Siena è riconosciuta tra le altre aree critiche per i processi di urbanizzazione della pianura, con consumo di suolo agricolo ed effetto di barriera ecologica che si sviluppa lungo gli assi della S.S. 326 e della S.P. 37.

Il centro di Sinalunga è ricompreso fra gli insediamenti che si sviluppano lungo la direttrice longitudinale che costeggia il versante collinare occidentale della Val di Chiana da Arezzo a Chiusi con numerose rocche, castelli e centri murati, che si collocano in posizione sopraelevata sulla piana bonificata.



Profilo dell'Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana.

Il PIT-PPR riconosce tra gli elementi di valore che caratterizzano l'ambito "Il corridoio infrastrutturale della Val di Chiana", costituito dai centri pedecollinari allineati secondo la direttrice stradale e ferroviaria di fondovalle.

Tra le maggiori criticità il PIT-PPR individua la formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: il fenomeno interessa fundamentalmente lo sviluppo quasi continuo dei centri lungo le principali direttrici di collegamento viario, a partire dalla piana di Arezzo, con la città che si espande lungo viabilità storica a inglobare i centri e le frazioni circostanti. Altro elemento di criticità è rappresentato dall'addensamento lungo i fasci infrastrutturali e in corrispondenza delle uscite autostradali di piattaforme produttive e commerciali con disordine urbanistico e visivo, nel caso di Sinalunga nei pressi del raccordo A1-S.S. 326.

Tra gli obiettivi di qualità e le direttive correlate definiti dal PIT-PPR per l'ambito e riferibili al territorio di Sinalunga si riportano i seguenti:

#### Obiettivo 1

*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti*

Direttive correlate:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare l'antico sistema di manufatti e gli edifici di grande valore storico - architettonico e testimoniale legati alla regimazione idraulica;
- favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
- favorire la predisposizione di elementi di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica nei processi di intensificazione delle attività agricole all'interno delle pianure alluvionali.

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività":

Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento alle residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna.

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini.

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

1.5 - tutelare gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico.

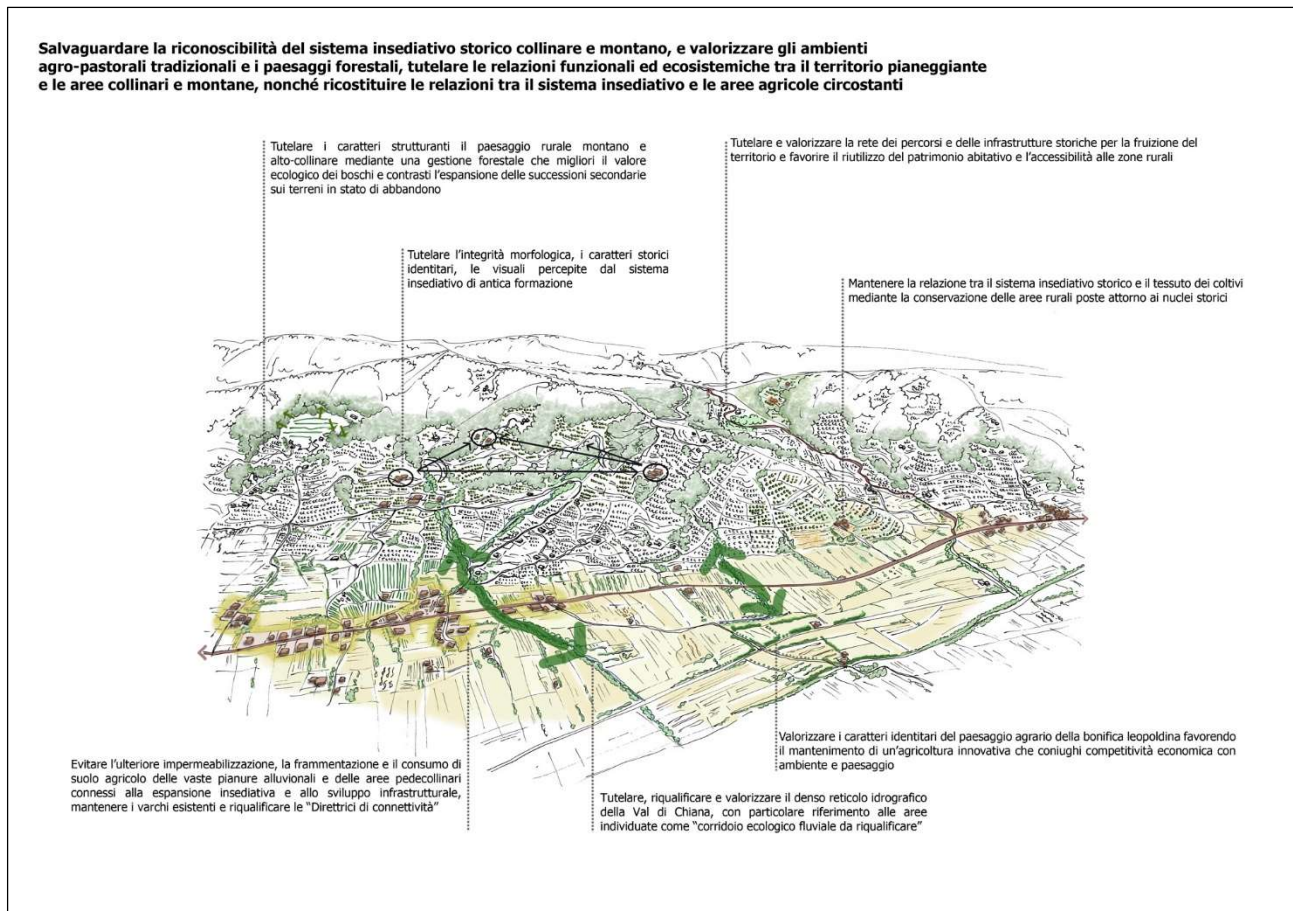
#### Obiettivo 3

*Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali*

Direttive correlate:

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione.

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici.



Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana. Disciplina d'uso. Norme figurate (semplificazioni con valore indicativo).

### 3.1.2. PTC della Provincia di Siena

Il PTCP articola il territorio provinciale in Circondari, intesi come articolazioni territoriali alle quali affidare, sulla base della coesione politicoistituzionale, il percorso di formazione condivisa delle scelte di livello provinciale aventi effetti sui territori comunali e l'orientamento delle scelte di livello comunale da rendere coerenti rispetto agli obiettivi di governo del piano. Il Circondario quale Sistema Territoriale del PTCP è ambito ottimale o unità territoriale di riferimento per perequazione, politiche coordinate e gestioni associate, per le attività di valutazione integrata e per il monitoraggio degli effetti delle azioni della filiera della pianificazione.

Il territorio comunale di Sinalunga è ricompreso nel Circondario Val di Chiana senese, che ricomprende anche i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S. Casciano dei Bagni, Sarteano, Torrita di Siena e Trequanda.

Il PTCP individua i Sistemi funzionali con riferimento a funzioni, servizi, prestazioni del territorio o che si svolgono sul territorio:

- I. La sostenibilità ambientale
- II. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture
- III. La capacità produttiva
- IV. Il paesaggio.

In riferimento ai sistemi funzionali, lo Statuto del PTCP individua le risorse costitutive e ne detta condizioni d'uso:

- Risorse costitutive della sostenibilità ambientale:
  - acqua,
  - aria,

- energia,
- rifiuti,
- biodiversità,
- suolo.
- Risorse costitutive del policentrismo insediativo:
  - la città di Siena e i centri maggiori, che compongono la rete urbana;
  - il sistema insediativo storicamente consolidato urbano policentrico minore;
  - il sistema insediativo agrario storicamente consolidato;
  - le strutture per la mobilità;
  - la presenza di polarità eccellenti nei diversi campi delle attività umane;
  - la rete dei servizi;
  - le reti della produzione e della commercializzazione.
- Risorse costitutive della capacità produttiva del territorio:
  - le Aree produttive di livello locale;
  - gli Ambiti produttivi di interesse comunale;
  - gli Ambiti produttivi di interesse sovracomunale;
  - gli Ambiti produttivi di interesse provinciale;
  - i Circondari ad elevata densità produttiva;
  - le attività agricole.
- Risorse costitutive del paesaggio:
  - le aree ed i beni soggetti a regime di tutela da leggi e atti nazionali e PIT/PPR;
  - i beni storico architettonici e patrimonio culturale individuati dal PTCP;
  - le emergenze paesaggistiche individuate dal PTCP;
  - il sistema insediativo storicamente consolidato;
  - la tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga);
  - i tracciati di interesse paesistico;
  - i varchi e le visuali principali;
  - le strade bianche e la viabilità minore quali componenti del paesaggio agrario storicamente consolidato.

Il PTCP individua quali invarianti strutturali, elementi cardine dell'identità dei luoghi: le risorse, i beni, le regole relative all'uso individuati nello statuto, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio.

Sono invarianti strutturali puntuali o areali fisicamente riconoscibili, individuate e normate dal PTCP e dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali:

- i beni paesaggistici, storici, archeologici, architettonici formalmente riconosciuti, localizzati in centri abitati e nel territorio aperto;
- la viabilità storica dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine e di impianto e rintracciabile sul territorio, fra cui i tracciati della via Francigena;
- le emergenze del paesaggio;
- le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio;
- i corridoi ecologici;
- i corridoi infrastrutturali principali.

Sono invarianti strutturali prestazionali individuate dal PTCP e normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali:

- le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati, emergenze orografiche;
- i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate ed edificio o complesso in territorio aperto e rurale;

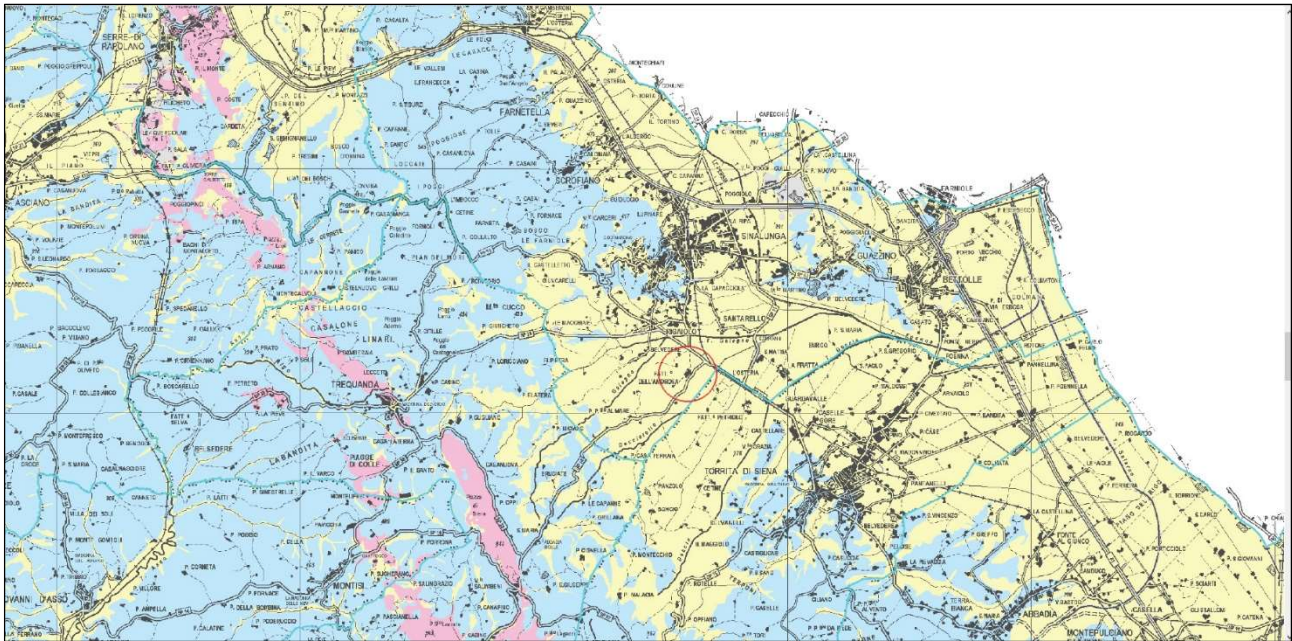
- la permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali "dotazioni infrastrutturali" di valenza ecologica, a supporto della sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo;
- il rango di città nelle città toscane svolto dal sistema urbano diffuso sul territorio, caratterizzata da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva, con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici e dei servizi, alla coesione sociale, alla competitività di impresa.

Per quanto riguarda le disposizioni dello strumento provinciale direttamente riferibili all'ambito territoriale interessato dalla variante in oggetto si riportano le seguenti:

- l'ambito territoriale ricade in aree classificate in classe 2 di vulnerabilità degli acquiferi, pertanto gli interventi sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 10.1.3 della disciplina del PTCP;
- disposizioni finalizzate al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo (art. 10.6.2);
- criteri insediativi morfologici e paesaggistici di cui all'art. 11.2;
- articolazione del territorio provinciale: criteri per l'uso della risorsa e i livelli minimi prestazionali di cui all'art. 11.3;
- la Fattoria dell'Amorosa è ricompresa tra i centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto censiti dal PTCP 2000 (Aggregato di Castello / Villa - Fattoria con giardino; Chiesa di S. Maria Assunta); pertanto sono direttamente riferibili agli interventi previsti dalla variante in oggetto le disposizioni di cui agli artt. 13.10, 13.13, 13.21.
- disposizioni generali relative alle aree agricole, di cui all'art. 13.24;
- disposizioni finalizzate al contenimento dell'inquinamento luminoso, di cui all'art. 13.30;
- politiche per lo sviluppo rurale integrato di cui all'art. 24
- politiche per il turismo di cui all'art. 26
- direttive per la coerenza dei Piani comunali di cui all'art. 30



*Fattoria dell'Amorosa. Area di pertinenza paesistica individuata dal PTCP 2000.*



PTCP. Estratto della Tav. ST IG1 – Carta della sensibilità degli acquiferi, con indicazione dell'ambito interessato dalla variante, classificato in classe 2 – Vincolo medio.

### 3.1.3. PSI della Unione dei Comuni della Valdichiana Senese (adottato)

Il Piano, nell'ambito delle funzioni di governo del territorio assegnate a Comuni, Unioni di Comuni o Comuni associati, e in conformità con il PIT-PPR con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, è chiamato a indagare, conoscere e rappresentare lo stato attuale del territorio, le sue risorse e le criticità; a riconoscere e tutelare il patrimonio territoriale attraverso le sue invarianti strutturali; a definire le scelte strategiche e delineare previsioni di assetto e sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi specifici che stanno alla base delle strategie e della disciplina del PSI si possono così sintetizzare:

- rafforzare, qualificare e valorizzare il sistema policentrico fatto di città e centri abitati su cui è basato il sistema insediativo ed infrastrutturale della Valdichiana Senese;
- promuovere la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale;
- migliorare la gestione del sistema ambientale e delle risorse naturali;
- razionalizzare il sistema della mobilità secondo strategie comuni;
- ridurre i rischi naturali attraverso la considerazione integrata degli aspetti idraulici, geomorfologici e sismici;
- introdurre lo strumento della perequazione territoriale, con il fine di perseguire l'equità territoriale, ed eliminare gli effetti della concorrenza tra Comuni, l'efficienza allocativa, mirando a contrastare il processo di dispersione e polverizzazione insediativa, e l'efficacia delle risorse finanziarie.

Il PSI definisce la strategia dello sviluppo sostenibile attraverso l'individuazione di 11 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE); definisce gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE; stabilisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;

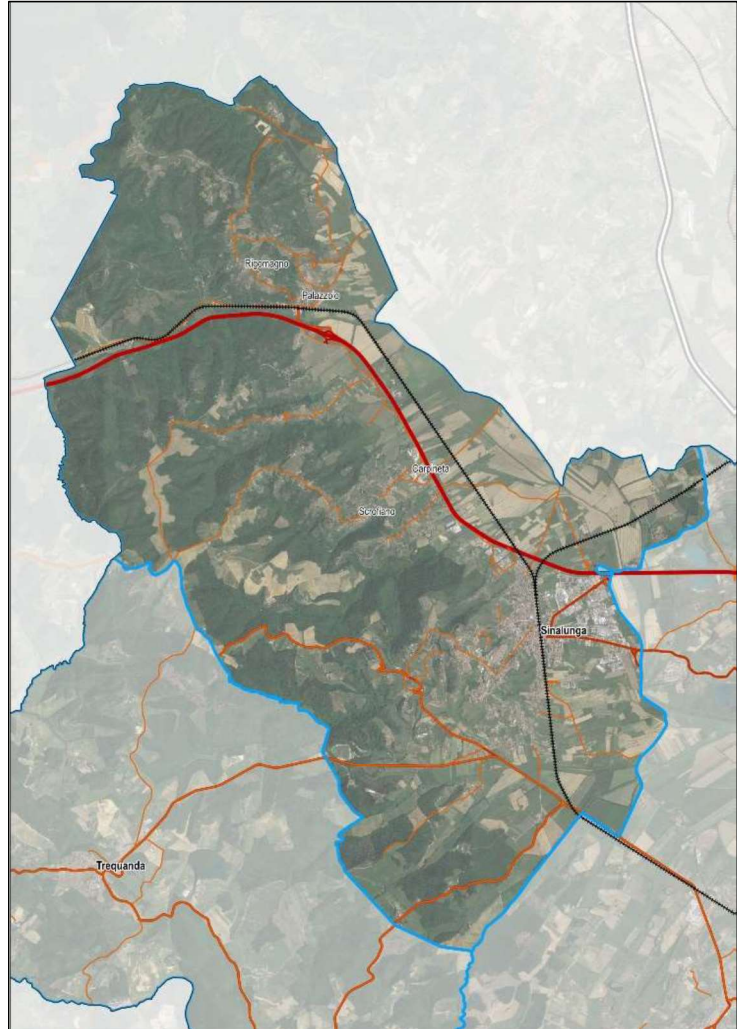
Le UTOE coprono l'intero territorio, riferito all'insieme dei Comuni che costituiscono l'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, e si intendono quali porzioni di territorio aperto e di territorio urbano anche riferite ad ambiti sovramunicipali. Esse comprendono ognuna situazioni diversificate ma correlate fra di loro.

L'ambito territoriale interessato dalla variante in oggetto è ricompreso all'interno dell'UTOE 1 Sinalunga e Rigomagno, che comprende il capoluogo e le frazioni della parte settentrionale del territorio comunale e delle propaggini settentrionali della Valdichiana, centri dislocati lungo la Bretella Siena Bettolle o sulla prima fascia collinare: Rigomagno, Palazzolo, Scrofiano, Carpineta. L'UTOE ricomprende anche il territorio aperto dei versanti collinari verso est, fin al comune di Trequanda.

Gli obiettivi per l'UTOE 1 sono:

il completamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti del comparto produttivo, commerciale e della logistica secondo criteri delle Aree Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzate, il controllo del consumo di suolo lungo le infrastrutture principali, il completamento dei margini degli insediamenti urbani con dotazioni, attrezzature per lo sport, parcheggi e verde, la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole con coltivazioni specialistiche e degli ecosistemi forestali presenti sui versanti collinari a nord del Capoluogo.

In quanto territorio con aree ad elevata pericolosità idraulica, il PSI pone obiettivi di riduzione e prevenzione dei rischi, che devono incidere sulle scelte localizzative e sull'attuazione di interventi volti anche alla mitigazione dei rischi e al miglioramento della gestione dell'emergenza. A questi obiettivi si aggiunge l'attuazione del Progetto strategico regionale delle Leopoldine in Val di Chiana, che interessa tutto il territorio dell'UTOE.



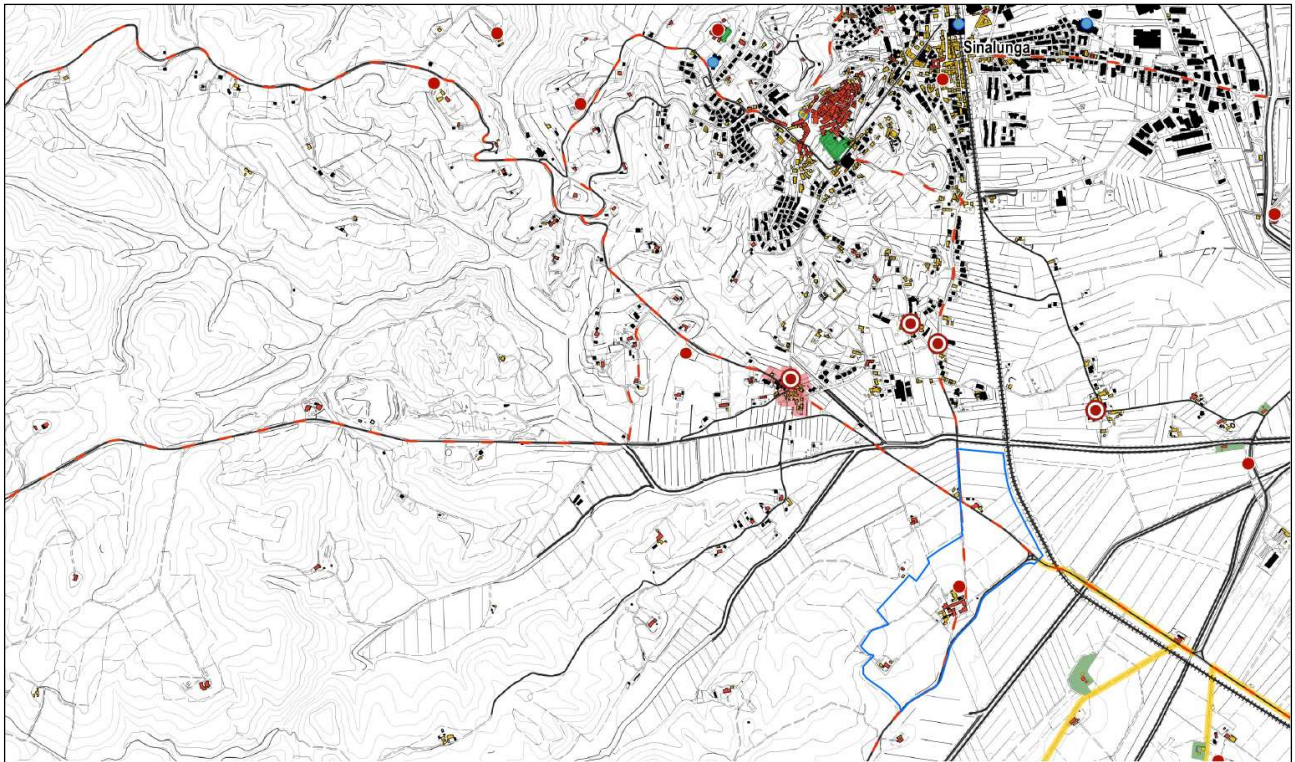
Le disposizioni del PSI sono vincolanti per il PO e per il Regolamento Edilizio e per tutti i piani o programmi di settore comunali, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio, alle condizioni stabilite e precisate nelle presenti norme. Il PSI contiene inoltre i parametri quantitativi da rispettare, espressi attraverso le UTOE.

Con lo Statuto del territorio il PSI riconosce il proprio Patrimonio Territoriale e ne stabilisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende:

- il Perimetro del Territorio Urbanizzato, i nuclei rurali, centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza;
- gli elementi del Patrimonio Territoriale
- le Invarianti strutturali;

Il PSI ha classificato il borgo dell'Amorosa tra i *Beni storici diffusi*, le cui condizioni da rendere operative tramite il PO sono specificate ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art.30 - *Prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale*.





PSI. Estratto della Tav. PA.2.3. foglio1 – Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali, con indicazione (in blu) dell'ambito interessato dalla variante.

### 3.1.4. PS vigente

Il Piano Strutturale del Comune di Sinalunga quale strumento della pianificazione comunale, persegue le finalità indicate dagli artt. 1 e 3 della L.R. 1/2005 al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono e definisce lo Statuto del territorio e La strategia dello sviluppo territoriale.

La parte statutaria è costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse.

La parte strategica è finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del territorio e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale.

Il PS riconosce quali invarianti strutturali del territorio comunale di Sinalunga gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari. Le invarianti strutturali sono soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione nei processi evolutivi.

Per quanto riguarda l'ambito territoriale oggetto della presente variante, il PS riconosce le seguenti invarianti strutturali:

- Invarianza storico-insediativa: Patrimonio edilizio presente al 1954 (art.54); Tracciati viari fondativi (art.16); Viabilità vicinale (art.17);
- Invarianza paesaggistica e ambientale: Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici (art.24); Formazioni arboree decorative (art.25).
- Invarianza culturale e sociale: DOC DOCG Chianti classico (art.30)

Il PS individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), individuate nella tav. PR08, quali ambiti territoriali complessi, appartenenti allo stesso Sistema, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e nei quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale.

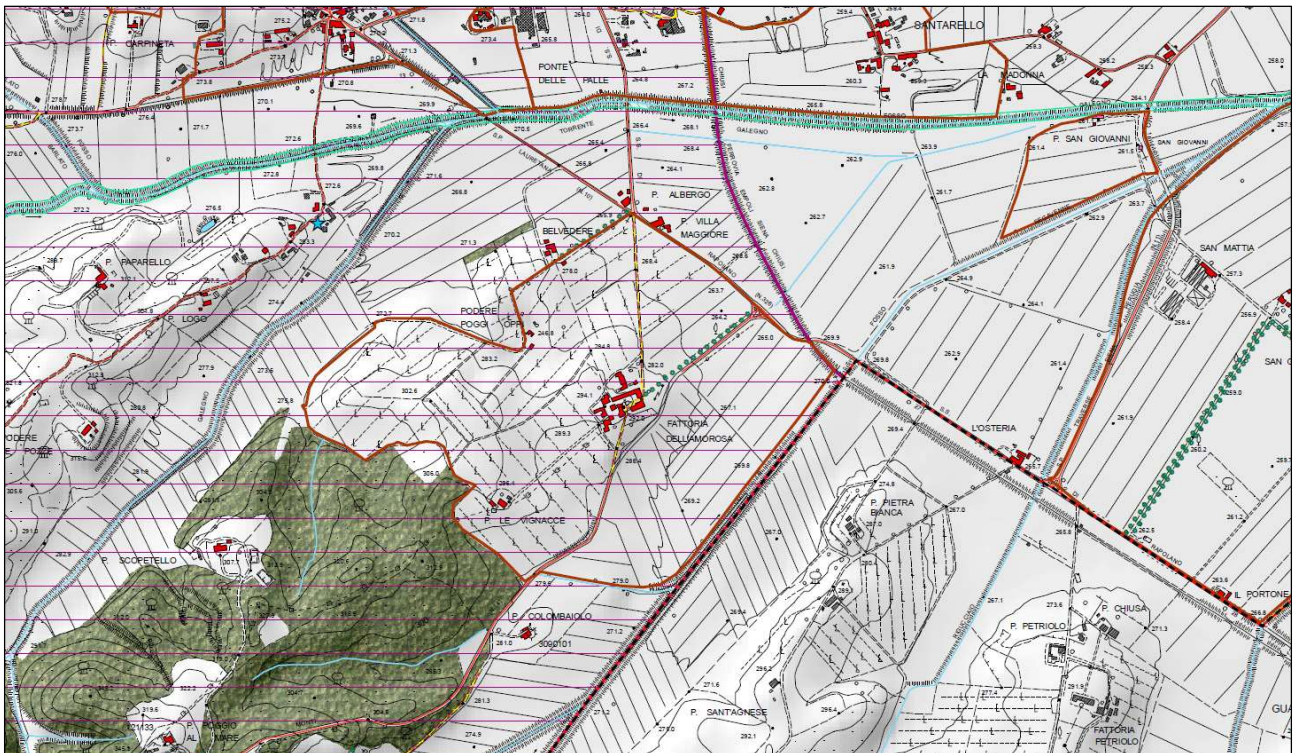
Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono definiti:

- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agronomici essenziali, ambientali;
- gli obiettivi e le strategie da perseguire;
- la valutazione integrata;
- le previsioni del previgente strumento urbanistico fatte salve o poste in salvaguardia;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
- le infrastrutture ed i servizi necessari.

L'ambito territoriale oggetto della presente variante ricade all'interno dell'UTOE 1 – Sinalunga.

Per l'UTOE 1 il PS persegue:

- la conferma e rafforzamento della centralità del capoluogo in termini di localizzazione di funzioni "rare", di centro commerciale naturale, di accessibilità;
- la tutela della qualità paesaggistica delle corone a maglia fitta intorno al centro e le connessioni ambientali con il territorio aperto;
- la promozione di misure per mantenere e incrementare la residenza nel centro storico;
- il consolidamento del ruolo culturale del centro come caposaldo territoriale (teatro).



PS vigente. Estratto della Tav. PR05b – Invarianti strutturali.

### 3.1.5. RU vigente

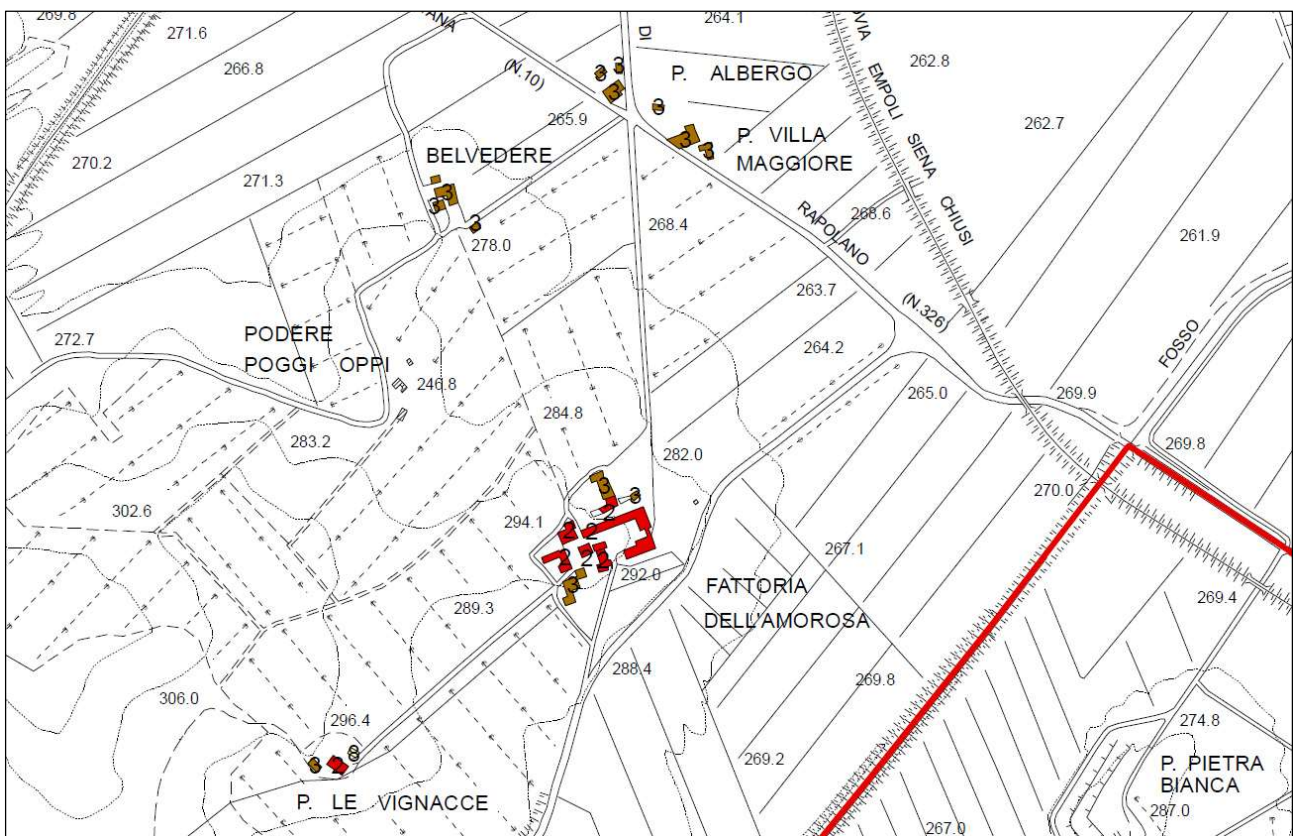
Il Regolamento urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

L'ambito territoriale oggetto della presente variante ricade in parte in aree a prevalente funzione agricola e in parte in aree ad esclusiva funzione agricola. La disciplina del territorio rurale è oggetto del Titolo X delle NTA.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono indicati al Titolo V delle NTA sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio.

All'interno dell'area sottoposta a variante ricadono sia edifici classificati in classe 2 (Edifici o complessi di rilevante valore storico-architettonico antecedenti al 1954), sia edifici classificati in classe 3 (Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954).

Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva è ammesso previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero.



RU vigente. Estratto della Tav. PR03 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente SUD.

## 3.2. Patrimonio territoriale

### 3.2.1 Invarianti strutturali

Si riportano di seguito le invarianti strutturali che caratterizzano l'ambito territoriale oggetto della presente variante, così come individuate dal PIT-PPR e declinate alla scala comunale dal PSI adottato, e le relative *Indicazioni per le azioni*.

#### *Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

Alta pianura (ALP).

*Indicazioni per le azioni:*

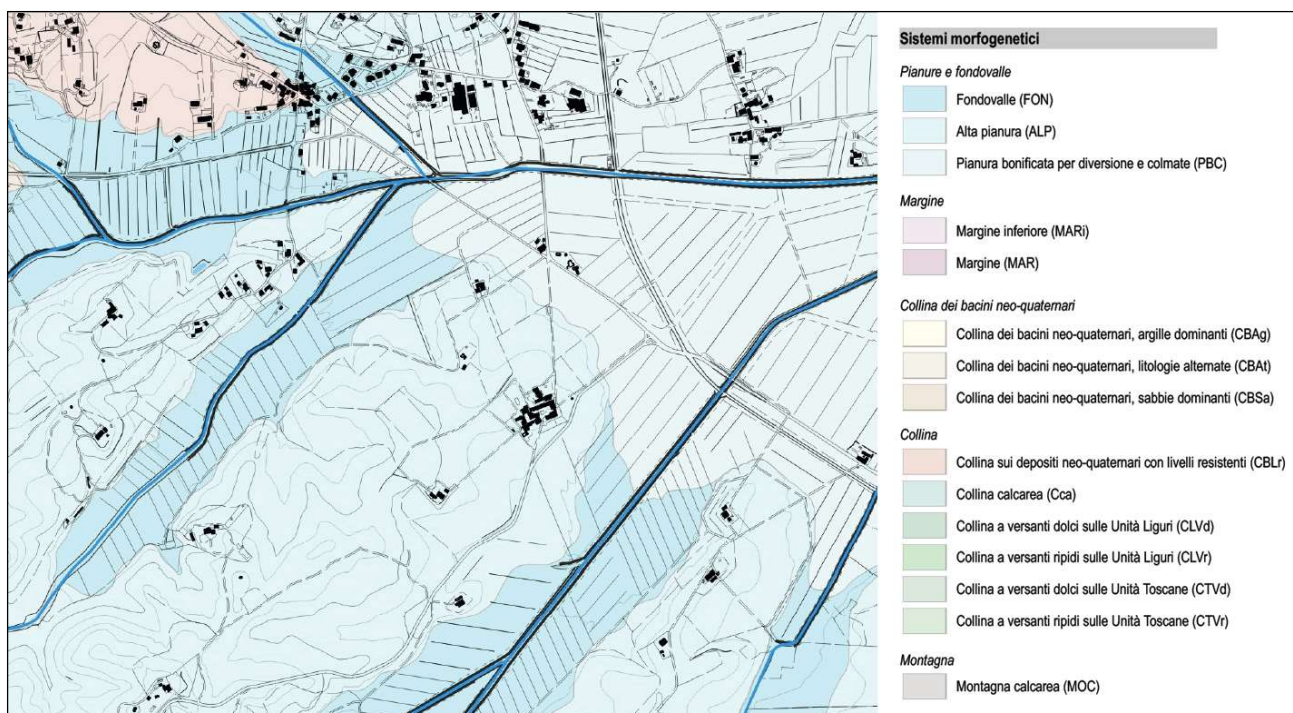
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

#### *Caratteri ecosistemici del paesaggio*

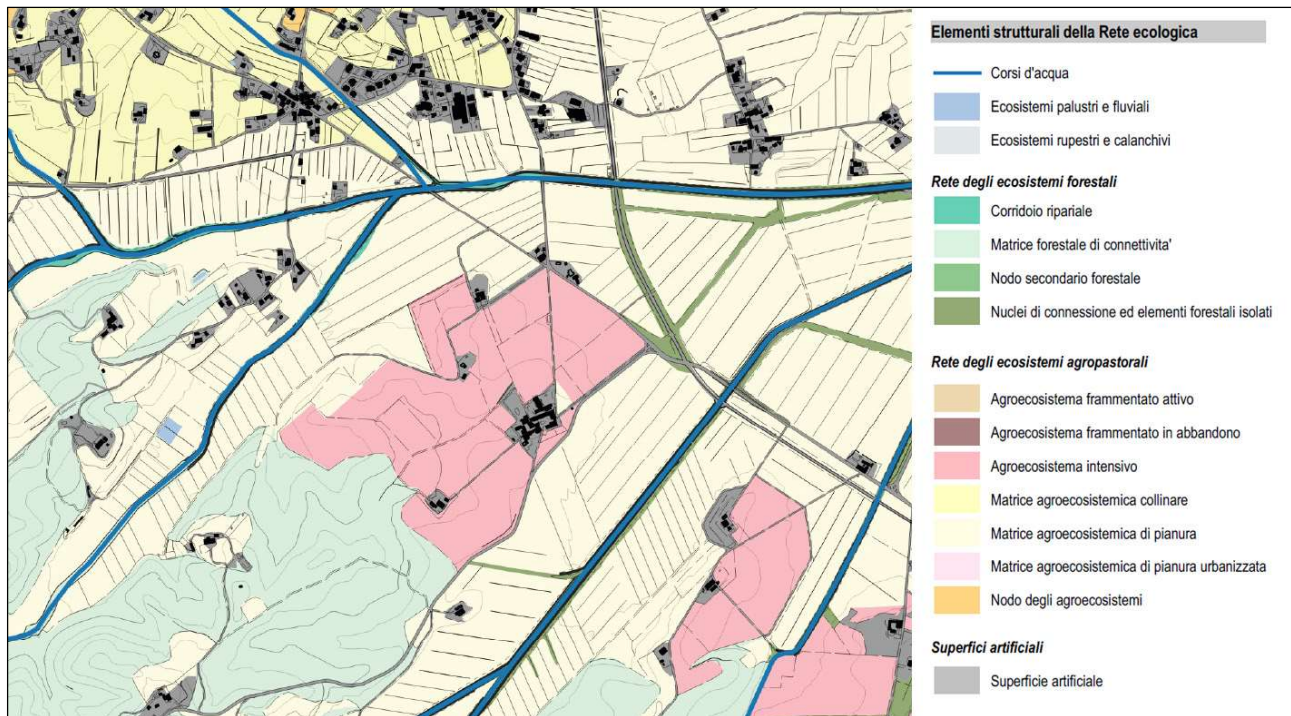
Agroecosistema intensivo.

*Indicazioni per le azioni:*

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.



PSI adottato, Tav. PA.2.1 - Caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici. Estratto.



PSI adottato, Tav. PA.2.2 - Caratteri ecosistemici dei paesaggi. Estratto.

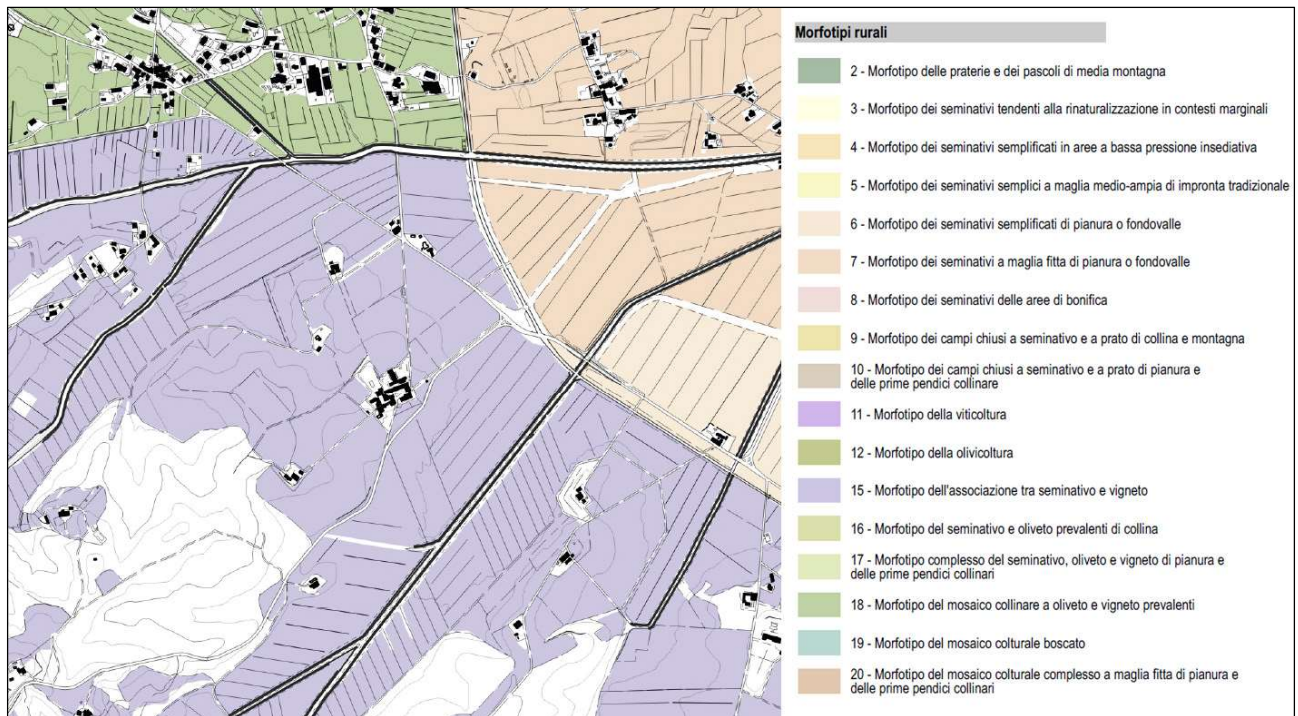
### *Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali*

Beni storici diffusi.

*Indicazioni per le azioni:* il PSI detta condizioni operative per i Beni storici diffusi ai commi 4, 5, 6 e 7 dell'art.30 *Prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale.*

Di seguito si riportano le Indicazioni per le azioni definite dal PIT e recepite dal PSI riferibili all'ambito territoriale in oggetto:

- Riquilibrare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
- Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari).
- Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);



PSI adottato, Tav. PA.2.4 - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali. Estratto.

### Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto.

#### Indicazioni per le azioni:

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, una prima indicazione per questo morfotipo è la creazione, ove possibile, di una maglia agraria, di dimensione media, adatta alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente infrastrutturata sul piano morfologico ed ecologico, e idonea alla conservazione dei suoli agricoli e al contrasto dei fenomeni erosivi. Tale obiettivo si può articolare nei seguenti punti:

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È, inoltre, opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulicoagrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

### 3.2.2 Beni paesaggistici e culturali

L'ambito territoriale sottoposto a variante non interessa Beni paesaggistici.

La Chiesa di Santa Maria Assunta all'Amorosa è ricompresa negli elenchi dei Beni di interesse culturale dichiarato ai sensi della seconda parte del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, sottoposta a vincolo monumentale ai sensi dello stesso Codice.

### 3.3. Caratteristiche dell'ambito interessato dalla variante

L'ambito territoriale interessato dalla variante in oggetto è localizzato a circa 2 Km a sud del centro abitato di Sinalunga, in un contesto che costituisce un elemento tipico del complesso mosaico paesaggistico che compone questa porzione della Val di Chiana senese, riconducibile al morfotipo n. 15. *Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto*, individuato dal PIT-PPR e riconosciuto e declinato alla scala comunale dal PSI. Si tratta di un paesaggio esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere coltivate si alternano in una maglia di dimensione medio-ampia o ampia nella quale i vigneti sono quasi sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali. L'ambito è dominato dalla presenza del complesso dell'Amorosa, situato in posizione leggermente rialzata rispetto alla Strada statale n.715, trovandosi ad una quota di circa 25 metri rispetto a quest'ultima.

Non abbiamo notizie circa il periodo in cui venne eretta l'Amorosa, ma le testimonianze archeologiche consentono di affermare che questo luogo e le colline circostanti fossero frequentati e abitati sin dai tempi degli Etruschi.

Molto probabilmente, l'insediamento ha assunto sin dall'epoca romana l'aspetto edilizio di un presidio di controllo fortificato, consolidatosi successivamente in un vero e proprio presidio militare. Tale ipotesi appare confermata dalla rappresentazione presente nel grande affresco celebrativo della "battaglia di Valdichiana" dipinto dal senese Lippo Vanni nel 1363 nella sala del Mappamondo nel Palazzo Pubblico di Siena, che lascia intravedere la struttura architettonica fortificata dell'Amorosa quale villaggio munito di una cinta muraria ed altre strutture per la difesa.

A partire dal XVI secolo, in conseguenza della progressiva diminuzione dell'importanza della via di traffico su cui dominava l'Amorosa, si assiste a una progressiva trasformazione dell'insediamento da struttura militare a struttura con funzione agricola. Dell'originario castello sono rimaste alcune testimonianze architettoniche riconducibili all'impianto militare originario: il grande torrione quadrangolare, la torre-porta, la torre dell'orologio e altre strutture minori e, forse, l'impianto architettonico generale, riadattato nel Cinquecento per far fronte alle nuove esigenze della fattoria, che comprendeva una ventina di poderi.



Veduta tratta da Google Earth dell'ambito territoriale interessato dalla variante.



L'impianto planimetrico viene ulteriormente arricchito dalla edificazione della Cappella di Santa Maria Assunta, tra il cinquecento e il settecento.

La trasformazione della cappella in Prioria, avvenuta nel XIX secolo, favorì il formarsi di una comunità parrocchiale che era la più popolosa, tra quelle extraurbane, di tutta la Valdichiana, arrivando a contare oltre 250 persone. La fattoria, assunto ormai il carattere di vero e proprio borgo, comprendeva anche una scuola elementare ed era un punto di incontro ed aggregazione, con feste religiose e civili. L'ulteriore sviluppo del complesso dell'Amorosa, riscontrabile dal confronto tra la cartografia del 1820 e la planimetria catastale del 1943, denota come il complesso non abbia subito cambiamenti tali da stravolgerne l'impianto originario.

L'impianto planimetrico del borgo si articola su una vera e propria piazza, cui si affacciano la villa padronale, il loggiato, che ricorda un edificio pubblico con tanto di torre dell'orologio, la Cappella e, a chiudere il lato sudovest dell'area scoperta, l'antica torre e la Casa-fattoria.

Percorsa la piazza in direzione della chiesa e oltrepassata quest'ultima, si accede ad un ulteriore corte, quasi una seconda piazza, su cui si affacciano edifici ad uso prevalentemente agricolo: il magazzino del grano a nord, la bigattiera a ovest e la "sotto fattoria" con il magazzino di S. Antonio a sud.

Sul lato nordovest del borgo sono presenti ulteriori edifici di impianto più recente: le cantine, le celle e altri manufatti funzionali all'attività agricola.

Lo stato attuale dei luoghi si presenta eterogeneo, con differenze rispetto ai livelli di conservazione dei manufatti edilizi presenti. Tale situazione è riconducibile all'utilizzo a fini turistici di parte delle strutture, avviato negli anni 90 del secolo scorso e ora dismesso, che comprendeva gran parte degli edifici che circondano la piazza.



*L'amorosa. Vista aerea del complesso da nordest.*

Gli altri edifici, da tempo inutilizzati, presentano un peggiore stato manutentivo, in alcuni casi anche grave, con presenza di porzioni crollate.



*Veduta della piazza principale verso il lato nordest. Da sinistra sono visibili la loggia, la torre d'ingresso, la villa padronale e, in posizione centrale, il pozzo.*



*Veduta da nordovest della corte secondaria. Da sinistra sono visibili la torre, il magazzino S. Antonio e la bigattiera.*

Il Podere *Le Vignacce* è localizzato a meno di 400 metri a sudovest del borgo. Come l'Amorosa, sorge al culmine di un lieve rialzamento del terreno, che lo pone in evidenza rispetto alla quota dei terreni circostanti (m 32 circa rispetto alla quota del piano stradale).

Il podere è descritto e rappresentato nel Cabreo del 1716, che lo qualifica quale 'casa di contadini'. Nel dizionario toponomastico di Sinalunga viene espressamente riportato che il podere delle Vignacce fosse storicamente uno dei numerosi poderi della grande tenuta de l'Amorosa.

All'edificio originario, nel periodo tra il 1820 e il 1943, si sono aggiunti un'abitazione, di modeste dimensioni, su due piani; un edificio definito "Tabaccaia", sul retro dell'edificio principale, opificio su due piani dedicato probabilmente all'essiccamento o stoccaggio dei prodotti agricoli e un ulteriore piccolo annesso ad uso deposito.



*Le Vignacce, veduta da sudovest. In primo piano la Tabaccaia e il deposito; sullo sfondo è visibile il borgo de L'Amorosa.*

Il Podere *Villa Maggiore* è localizzato a meno di 500 metri a nordest del borgo, in corrispondenza dell'incrocio tra la S.S. n. 715 e la S.P. Lauretana. Nel citato Cabreo del 1716 si fa riferimento a un "podere denominato la Villa maggiore". L'edificio è rappresentato nel catasto Leopoldino del 1820 con un ingombro paragonabile all'attuale. Nel catasto di impianto del 1943 sono riportati anche i due annessi ancora esistenti, benché in cattivo stato. L'edificio principale si presenta ormai ridotto a rudere, con la parte occidentale quasi interamente crollata.



*Villa Maggiore. Veduta da sudovest dell'insediamento*



*Villa Maggiore. Veduta dell'edificio principale, ridotto a rudere*

#### 4. RAPPORTI COLLABORATIVI FRA ENTI

Ai sensi dell'art. 17, comma 3 della LR. 65/2014, il presente paragrafo riporta l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali viene richiesto un contributo tecnico, nonché l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione della presente variante al PS e al PRG comunale.

##### 4.1. Enti ed organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico (art. 17, c.3, lett. c)

Considerati gli interventi previsti dalla variante in oggetto, si ritiene che debbano essere consultati i seguenti soggetti per l'acquisizione degli apporti tecnici e conoscitivi, entro il termine di 60 giorni (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Provincia di Arezzo
- Unione dei Comuni della Valdichiana Senese
- Comuni contermini non appartenenti all'Unione Valdichiana Senese:
- Cortona
- Foiano della Chiana
- Lucignano
- Rapolano Terme
- Asciano
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Toscana Sud
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze) - Soprintendenza per i Beni Storico Artistici;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto
- Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno
- ARPAT - Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana
- Azienda USL Toscana Sud Est
- Siena Ambiente – Gestione ciclo integrato RSU
- ATO Toscana Sud - SEI Toscana - Servizi ecologici integrati
- AIT Autorità Idrica Toscana
- Gestioni reti elettriche (Enel, Terna, RFI)
- Gestione reti del metano (Snam rete gas, Centria SpA)
- Operatori di telecomunicazioni (Telecom, Tim, Wind, Vodafone, Albacom, Terre Cablate, Fastweb, ecc.)
- Nuove Acque Spa
- Toscana Mobilità SpA
- EAUT Ente Acque Umbre Toscane

#### **4.2. Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante (art. 17, c.3, lett. d)**

I soggetti competenti in relazione ai principali procedimenti sfocianti nell'emanazione di atti, pareri, ecc. a cui è soggetta la variante in esame sono individuati nei seguenti:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Toscana Sud
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze)
- Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- ARPAT – Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana
- Azienda USL Toscana Sud Est
- AIT- Autorità Idrica Toscana
- SEI Toscana - Servizi ecologici integrati
- Autorità competente VAS

In particolare, si segnalano i seguenti soggetti, competenti all'emanazione di pareri comunque necessari ai fini dell'approvazione della variante:

- Autorità competente in materia di VAS.

Contestualmente al presente atto di avvio si procede alla trasmissione all'Autorità competente del *Documento preliminare*, al fine di avviare il procedimento previsto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010. Gli Enti competenti in materia ambientale sono riportati nel citato *Documento preliminare*.

- Genio Civile Toscana Sud.

Prima dell'adozione della Variante saranno trasmesse le indagini geologiche svolte ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R del 30.01.2020, al fine di ottenere il numero di deposito e, successivamente, il necessario parere per la definitiva approvazione.

## 5. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE (art. 17, c.3, lett. e)

Come disposto dall'Art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014, l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della variante è corredato dal programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Per garantire efficacia al processo di partecipazione connesso alla formazione del PdR in oggetto e della contestuale Variante urbanistica al RU comunale, si ritiene importante avviare un confronto con i cittadini al fine di condividere le scelte relative ad un ambito territoriale, quello del complesso dell'Amorosa, che riveste un forte carattere identitario oltre a rappresentare un elemento peculiare del patrimonio storico-culturale, senza tralasciare le potenziali ricadute positive sul tessuto socio-economico del Comune di Sinalunga.

Obiettivo generale del Programma di informazione e partecipazione è quello di dare ai cittadini e a tutti i soggetti interessati la possibilità di contribuire alla formazione del previsto Piano di Recupero, garantendo i principi di efficacia, trasparenza e inclusione, in particolare:

- Efficacia del processo - seguire una performance democratica, in grado cioè di mettere in pratica principi democratici nei processi decisionali e tradurre gli obiettivi prefissati in risultati positivi e tangibili per l'intera comunità;
- Trasparenza del processo - fornire informazioni ai cittadini e rendere il percorso accessibile e cooperativo;
- Inclusione - coinvolgere quante più voci possibili dei cittadini all'interno del processo, per garantirne equità, cercando di ottenere il più ampio numero di punti di vista;
- Obiettivi specifici - diffondere le informazioni mediante un linguaggio che sia accessibile a tutti, attivando un confronto ampio e costruttivo su quegli elementi chiave ritenuti essenziali, raccogliendo proposte e idee.

Il Programma di informazione e partecipazione prevede:

- La pubblicazione sul sito web del Comune di tutta la documentazione relativa al PdR e alla contestuale variante al RU e il deposito ininterrotto presso gli Uffici comunali di tale documentazione, consentendone la consultazione a chiunque negli orari stabiliti;
- L'attivazione, all'interno del sito web del Comune, di una pagina espressamente dedicata che riporti, con un linguaggio che sia comprensibile da parte di tutti i cittadini:
  - Contenuti e finalità del presente programma;
  - Documentazione di sintesi, corredata da elaborati grafici descrittivi (schede informative, mappe, ecc.) che illustri con un linguaggio accessibile i contenuti e le finalità del PdR e della contestuale variante al RU;
  - Di un apposito *form* che consenta a chiunque di inviare richieste e contributi;
  - Il calendario degli incontri previsti;
  - Report degli incontri e degli eventuali contributi pervenuti;
  - Report delle scelte e degli esiti del processo partecipativo;
  - Rapporto finale del Garante allegato all'atto di adozione del PdR e della contestuale variante al RU.
- Lo svolgimento di un incontro pubblico, successivamente alla pubblicazione del presente atto di avvio del procedimento, finalizzato al confronto dei cittadini con Tecnici ed Amministratori riguardo a obiettivi, contenuti e effetti attesi del PdR e della contestuale variante al RU e all'illustrazione del presente Programma di informazione e partecipazione;
- Lo svolgimento di un incontro pubblico, precedentemente all'atto di adozione del PdR e della contestuale variante al RU, finalizzato al confronto dei cittadini con Tecnici ed Amministratori riguardo alle scelte intraprese, anche in relazione al processo partecipativo svolto.

Al fine di assicurare la massima diffusione delle attività promosse e di favorirne la più ampia partecipazione, si prevede la realizzazione di materiale informativo quali volantini, locandine, comunicati stampa, messaggi, da diffondere anche attraverso i social media.

Le attività partecipative promosse sono coordinate con quelle previste dal procedimento di VAS: oltre alla partecipazione è considerata la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, ossia gli Enti e gli Organismi pubblici che, per le loro specifiche competenze in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione del PdR e della contestuale variante al RU.

### **5.1 Garante dell'informazione e della partecipazione (art. 17, c.3, lett. f)**

Le funzioni di Garante dell'Informazione e della Partecipazione di cui all'art. 37 della L.R.65/2014, per il procedimento di formazione del presente PdR e contestuale Variante al RU sono svolte dal Geom. Alessandro Goracci, nominato con Del. C.C. N. 91 del 24/06/2024.

Il ruolo del Garante dell'informazione e della partecipazione – nelle diverse fasi del percorso di formazione degli atti di governo del territorio – è quello di assumere le necessarie iniziative al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione di tutti i soggetti interessati (con le finalità descritte agli articoli 36, 37, 38 della LR 65/2014).