

# COMUNE DI SINALUNGA

PROVINCIA DI SIENA



## PIANO DI RECUPERO

# Centro storico di Bettolle



Il sindaco:  
**RICCARDO AGNOLETTI**

Responsabile del procedimento:  
**Arch. RAFFAELE LEPORE**

Progettista:  
**Arch. ALEANDRO CARTA**

Gruppo di Progettazione:

## RELAZIONE DI SINTESI

allegata al book di progetto

## INDICE

<b>1. ANALISI DELLE CRITICITÀ E DELLE OPPORTUNITÀ DELL'AREA: STRATEGIE DI INTERVENTO .....</b>	<b>3</b>
1.1. PERIMETRO DEL PDR: LA DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DI INTERVENTO .....	3
1.2. SINTESI DELL' ANALISI URBANA .....	3
1.3. ANALISI DELLE CRITICITÀ E DELLE OPPORTUNITÀ DELL' AREA .....	4
1.4. OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO .....	5
<b>2. PROGETTO DI RECUPERO .....</b>	<b>8</b>
2.1. PU 1 - RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SPORTIVA E SCOLASTICA (EX CAMPO SPORTIVO TEMPORA) .	9
2.2. PU2 – RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA VERDE “PARCO CARLO GRAZI.....	9
2.3. PU3 – RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA GARIBALDI.....	10
2.4. PU4 –RIQUALIFICAZIONE DEI TRACCIATI VIARI DEL CENTRO STORICO.....	10

## 1. Analisi delle criticità e delle opportunità dell'area: strategie di intervento

### 1.1. Perimetro del PDR: la definizione del perimetro di intervento

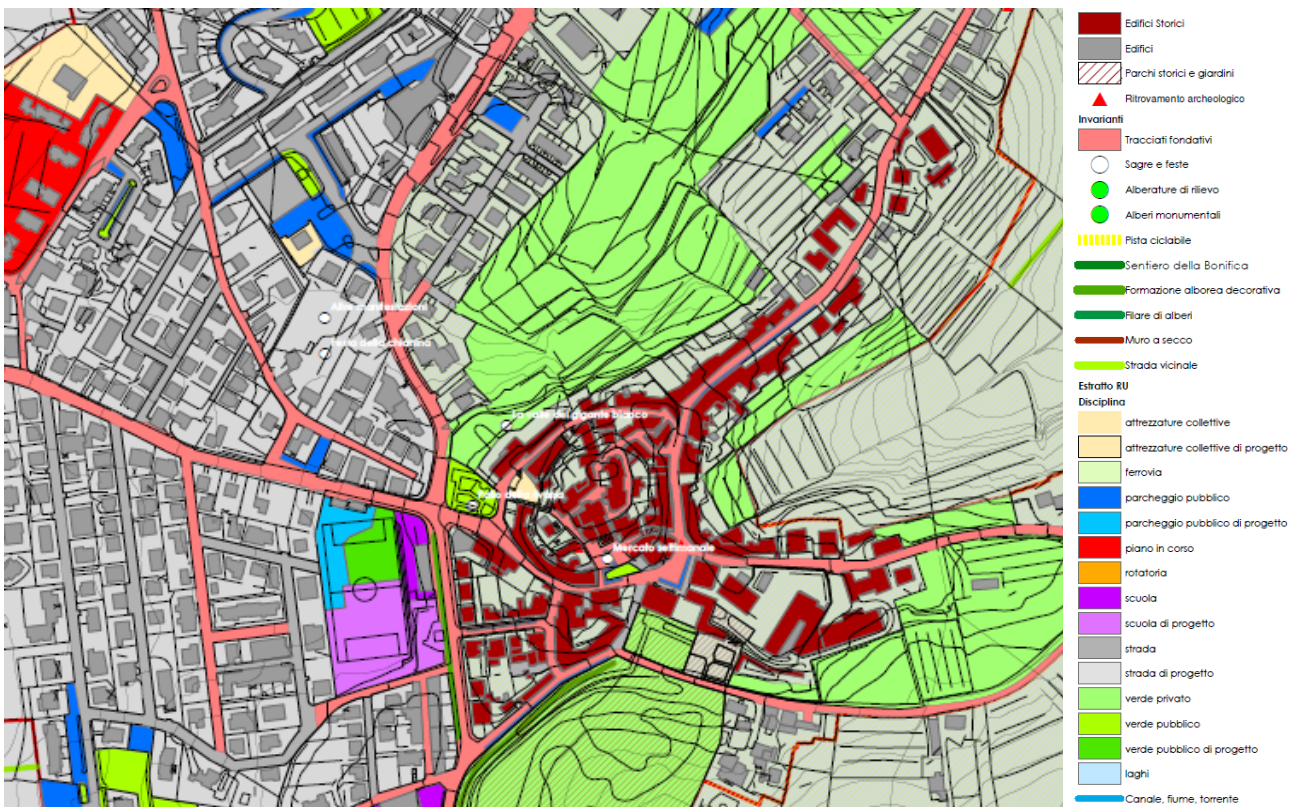
Il perimetro del piano di recupero, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Urbanistica e dell'amministrazione comunale è stato ampliato al fine di inserire interventi strategici per il centro storico di Bettolle, come meglio indicato nella Tavola 3 del Piano di Recupero.



Estratto Tav. 3 del PDR

### 1.2. Sintesi dell'analisi urbana

Il quadro sintetico di analisi dell'area urbana viene indicato nella seguente elaborato grafico



Estratto tav. 7 – quadro sintetico di analisi urbana

### 1.3. Analisi delle criticità e delle opportunità dell'area

In generale il centro storico di Bettolle non presenta particolari situazioni di degrado o di abbandono; come centro urbano, non capoluogo, ha mantenuto importanti funzioni di luogo centrale e sede di funzioni amministrative, sociali e culturali; le attività commerciali, per lo più negozi di vicinato ad uso dei residenti e sono concentrate lungo via V. Veneto e svolgono ancora un'importante funzione di "presidio" urbano sia per i residenti, sia per le esigenze di un flusso turistico in crescita; alcuni fondi che si affacciano nel primo tratto di via V. Veneto risultano comunque vuoti/sfitti; tale situazione è in parte da relazionare alla crisi economica degli ultimi anni e in parte alle difficoltà della sosta nel centro storico; nondimeno c'è da considerare la scelta da parte dei gestori di "situazioni più facili e più visibili", lungo le strade a maggior scorrimento veicolare, o dotate di aree limitrofe a parcheggio, o in prossimità dei centri commerciali; in tal senso la realizzazione dell'outlet Valdichiana, a pochi km di distanza, non ha favorito l'insediabilità di attività produttive; c'è comunque da valutare che, proprio per le sue caratteristiche, un'attività imprenditoriale (produttiva, artigianale, artigianale di servizio, o direzione) sceglie di insediarsi nel centro storico proprio per la peculiarità del centro storico.

A partire dalla prima metà degli anni 60, come in molti altri centri della Toscana, si assiste ad un lento "abbandono" da parte della popolazione residente degli edifici del centro storico e al trasferimento di attività commerciali e di servizio (botteghe, negozi di vicinato, trattorie...). Inoltre si è verificato lo spostamento di quelle attività artigianali che mal si conciliavano con il centro storico verso le aree dei nuovi insediamenti urbani.

Questo scivolamento a valle del tessuto residenziale e produttivo, verso le direttrici della viabilità principale SP 327, via Siena, verso l'area commerciale e produttiva (Porticciolo Bisciano) e il polo attrattore del casello A1 (aperto nel 1964), hanno determinato un primo cambiamento nelle relazioni tra le parti entro il tessuto del centro storico: il lento abbandono

della campagna e la migrazione verso i centri urbani maggiori, hanno svuotato il tessuto del centro storico di quelle attività (trattorie, negozi, botteghe etc..) nel quale avveniva l'interconnessione tra ambito urbano e campagna privilegiando le direttrici viarie carrabili. Lo scivolamento a valle della popolazione residente e le nuove urbanizzazioni a pettine rispetto a via Siena, via Don Minzoni, hanno determinato lo spostamento dell'asse commerciale in corrispondenza di via Giuseppe di Vittorio; il nucleo dell'antico borgo non è delimitato da mura storiche eppure, anche visivamente, si percepisce questa differenza di “quanto costruito prima e quanto costruito dopo gli anni '50”; il PS e il RU sottopongono a tutela il “patrimonio” dell'edilizia storica successiva al 1954.

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti criticità all'interno dell'area di intervento:

- presenza di edifici non abitati (o da recuperare);
- carenza di parcheggi a servizio dei residenti e delle attività economiche;
- carenza di attività commerciali (negozi di vicinato) e di servizio
- assenza di uno spazio centrale di relazione, sia dovuta alla situazione planoaltimetrica del centro storico sia dovuta alla trasformazione di piazza Garibaldi in area di sosta o snodo del traffico veicolare;
- necessità di valorizzazione dei percorsi storici e culturali (accesso alla Fattoria di Bettolle);
- necessità di valorizzazione di valorizzazione del tessuto storico e delle sue peculiarità (cunicoli);
- difficoltà all'accessibilità dei luoghi per utenti diversamente abili o utenze deboli;
- problemi di sicurezza per l'accessibilità alla scuola elementare;

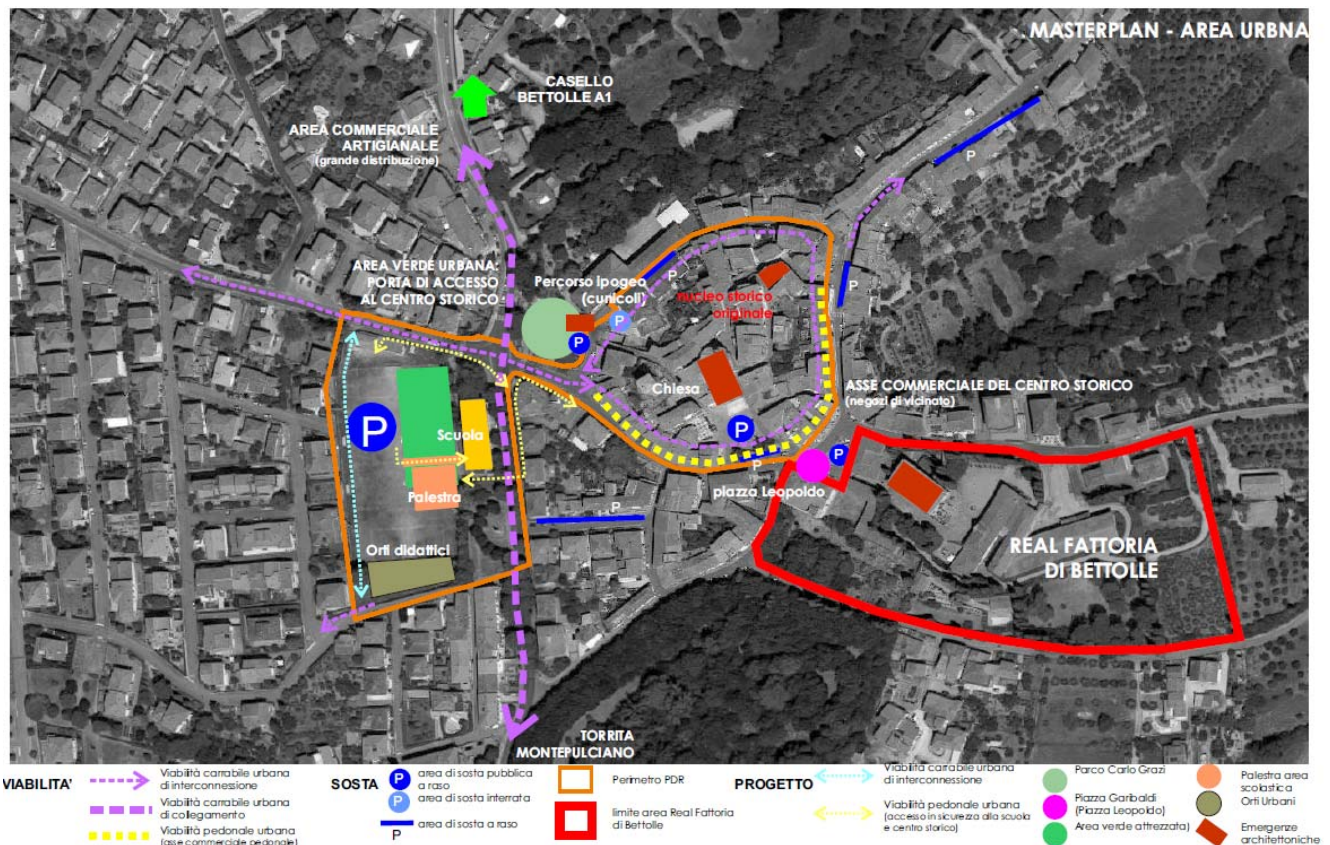
L'amministrazione comunale ha già avviato alcuni progetti di rivitalizzazione del centro urbano di Bettolle, a margine dell'area di progetto, ma direttamente interconnessa con questa, in particolare:

- realizzazione di un centro polivalente auditorium su via Grassi, in Bettolle;
- riqualificazione funzionale e messa in sicurezza statica della scuola media;
- messa in sicurezza dell'impianto semaforico su SP 327;

#### **1.4. Obiettivi del Piano di Recupero**

Le criticità emerse necessitano di una serie di azioni congiunte, in fase di pianificazione urbanistica, edilizia e programmazione economica; alle criticità emerse si cerca di dare risposte mediante obiettivi strategici che si trasformino in azioni concrete sul tessuto urbano.

Ai fini di tracciare le linee guida di progetto è stata redatta una tavola di sintesi che contiene le indicazioni degli interventi sulla base delle analisi effettuate e costituisce il masterplan di progetto.



Estratto PDR- Tav. 7 – masterplan di progetto

Gli obiettivi e le azioni proposte sono:

Strategie urbane	Obiettivi	Azioni
Miglioramento della qualità e funzionalità degli spazi per abitanti, e attività produttive del centro storico	Permanenza ed insediamento dei residenti nel centro storico; miglioramento degli standard qualitativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riqualificazione delle aree di sosta attuali (compresa Piazza Garibaldi);</li> <li>▪ realizzazione di posti auto su via G. Mazzini (Parco Carlo Grazi);</li> <li>▪ realizzazione di area di sosta pubblica sull'area progetto SP03 e collegamento pedonale</li> </ul>
Miglioramento degli standard urbanistici	Miglioramento degli standard urbanistici attrezzature, parcheggi, servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Realizzazione di palestra a servizio della scuola;</li> <li>▪ Realizzazione di campo polivalente (area verde attrezzata);</li> <li>▪ Realizzazione di parcheggio a servizio della scuola e della palestra;</li> <li>▪ Realizzazione di parcheggio a servizio del centro storico e delle aree limitrofe;</li> </ul>
Valorizzazione delle attività culturali, turistiche, commerciali	Riqualificazione dell'accesso al centro storico da via V. Veneto	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riqualificazione del parco Carlo Grazi e creazione di "porta al centro storico";</li> <li>▪ creazione nuovo accesso ai cunicoli e Punto informativo;</li> <li>▪ dotazione di un punto di sosta bici e ricarica e.bike</li> </ul>
	Riqualificazione di Piazza Garibaldi;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;</li> </ul>
	Riqualificazione dei vicoli minori;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;</li> </ul>
Riqualificazione del tessuto urbano e valorizzazione	Riqualificazione di Piazza Garibaldi;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ recupero pavimentazione, illuminazione pubblica, arredo urbano;</li> </ul>

dell'edificato storico di pregio		
	recupero di percorso ipogeo	▪ recupero pavimentazione e illuminazione pubblica, arredo urbano
Messa in sicurezza stradale e a servizio delle utenze deboli	Realizzazione di un percorso sicuro per l'accesso alla scuola elementare	▪ Realizzazione di un collegamento tra l'area dell'ex campo sportivo e la scuola

La proposta del PDR è finalizzata alla creazione di uno strumento operativo di carattere urbanistico, edilizio, ma anche di programmazione economica e temporale, che costituisca un percorso sul quale procedere alla riqualificazione urbana del centro storico di Bettolle attraverso un doppio binario di intervento condiviso pubblico e privato.

L'obiettivo è quello di incentivare e consolidare la permanenza della popolazione residente e delle attività produttive nel centro storico, anche attraverso un miglioramento degli standard urbanistici e della qualità e funzionalità dei servizi, degli spazi, delle aree in analogia a quanto indicato nella L.R. 57/1985.

La riqualificazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici centrali assume valenza di tutela paesaggistica, di promozione del territorio e dell'identità locale (chianina, palio della Rivala), di valorizzazione delle emergenze architettoniche, dei percorsi culturali (musei, chiese), degli spazi pubblici destinati alla socializzazione.

La riqualificazione dei percorsi pedonali e carrabili interni al centro storico (via Vittorio Veneto) possono incentivare la valorizzazione delle attività produttive artigianali, culturali e turistico ricettive; l'intervento prevede inoltre la dotazione di arredo urbano (illuminazione, pavimentazione) e sistemazione delle aree pubbliche anche a servizio dei disabili e delle utenze deboli.

La valorizzazione dell'ingresso su via Vittorio Veneto, i percorsi pedonali interni ed esterni al centro storico, direttamente connessi con l'area sportiva e ludico ricreativa, hanno lo scopo di valorizzare la matrice della viabilità storica anche in un'ottica di valorizzazione dei percorsi ciclopedonali verso la campagna della Valdichiana o lungo l'itinerario del Sentiero della Bonifica ("Vie Verdi"); in tal senso verrà predisposto un punto informativo e di sosta bici e ricarica bici elettriche.

L'obiettivo di dotare il centro storico di un'area destinata a parcheggio appena fuori le mura, e direttamente connessa con il centro storico, consentirà di liberare progressivamente piazza Garibaldi dalle auto, regolarizzarne o limitarne l'ingresso ai residenti e/o per carico/scarico, sosta temporanea; lo spazio pubblico, privato del traffico veicolare potrà in tal modo riappropriarsi del ruolo di "piazza" per manifestazioni culturali o per il mercato.

La riqualificazione di Piazza Garibaldi, di fronte all'accesso della Fattoria di Bettolle, consentirà di valorizzare il luogo che ha da sempre assunto un ruolo cardine nello sviluppo del centro storico di Bettolle mediante un intervento di recupero e trascrizione della "memoria dei segni e degli accadimenti urbani" che hanno trasformato il colle.

La riqualificazione del centro storico e la dotazione di standards qualitativamente elevati degli spazi pubblici può generare un progressivo recupero del tessuto residenziale attraverso attività edilizia del privato; tale processo oltre a non produrre nuova occupazione di suolo, può contribuire alla permanenza/ritorno dei residenti nel centro storico e alla conservazione e perpetuazione del paesaggio urbano della "città dei piccoli centri" così come definito nel PIT.

L'intervento di riqualificazione delle aree pubbliche sarà progettato nel rispetto dei materiali tradizionali, delle forme e delle caratteristiche che la frazione stessa ed il contesto ambientale

suggeriscono. Gli spazi pubblici saranno dotati di attrezzature ed elementi di arredo e decoro urbano funzionali alla vita di comunità.

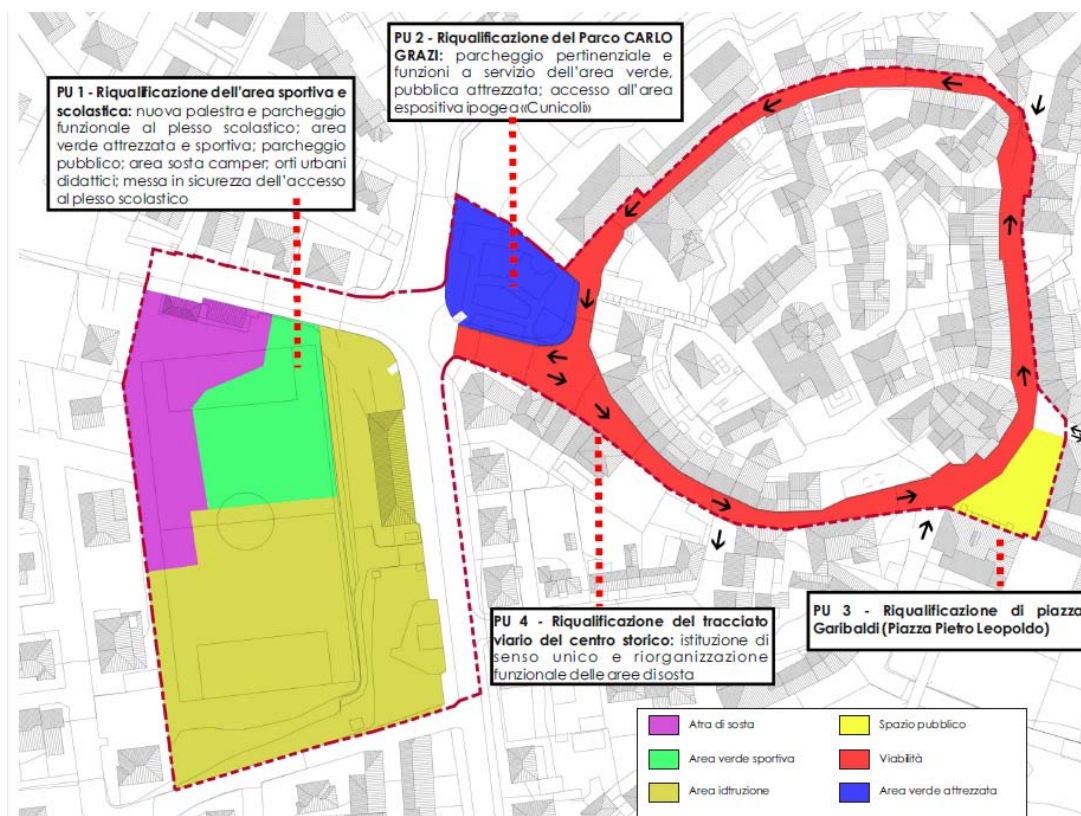
L'attività edilizia delle opere di restauro e risanamento negli interventi pubblici e privati, sarà realizzata coerentemente ad indirizzi normativi adeguati anche per gli interventi minori (pavimentazione, cassette sottoservizi, opere di decoro urbano, finiture di intonaci etc...) che costituiranno parte integrante del Piano di Recupero.

Gli obiettivi del Piano di Recupero sono coerenti con le strategie previste dal PIT e con le Strategie previste da Ps per l'Utoe 3 – Bettolle; l'intervento è coerente con la tutela degli elementi del Patrimonio indicati nel PS e nel RU.

Gli interventi strategici previsti per SP 03 – Via delle Rimembranze – che riguardano la Valorizzazione di un'area a margine del centro storico di Bettolle, e delle aree immediatamente adiacenti, sono finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle Invarianti presenti per l'area oggetto del Piano di Recupero.

## 2. Progetto di recupero

Il progetto di recupero e di riqualificazione dell'ambito urbano individua 4 aree funzionali di intervento, (At-PU) - ambiti di Trasformazione di iniziativa pubblica, che possono coincidere con stralci funzionali di intervento, secondo le necessità di pianificazione e di programmazione dell'Ente, come meglio dettagliato nella tavola allegata.



Estratto PDR- Tav. 7

Vengono individuati i seguenti PU (progetti unitari):

PU1 – Riqualificazione dell'area sportiva e scolastica (ex campo sportivo Tempora)

PU2 – Riqualificazione dell'area verde “Parco Carlo Grazi”;

PU3 – Riqualificazione piazza Garibaldi;

PU 4 - Riqualificazione dei tracciati viari del centro storico;



### 2.1. PU 1 - Riqualificazione dell'area sportiva e scolastica (ex campo sportivo Tempora)

Intervento:	l'intervento prevede: realizzazione di nuova palestra e parcheggio funzionale al plesso scolastico; area verde attrezzata e sportiva; parcheggio pubblico; area sosta camper; orti urbani didattici
Ubicazione dell'intervento:	area ex campo sportivo Tempora di Bettolle, via Siena / via delle Rimembranze, via Firenze
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU: SP - Ambito di progettazione dello spazio pubblico; nello specifico: P * - Parcheggi, I *- aree per l'istruzione V *- Verde pubblico dove (*) aree standard di progetto
Riferimenti catastali:	foglio 76 part. 27
Destinazione attuale:	Area pubblica attrezzata, verde, area sportiva
Destinazione proposta:	Area pubblica attrezzata: l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso, ne modifica degli standards urbanistici; le destinazioni proposte sono quelle previste dal RU
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificare un'area a margine del centro storico già destinata a campo da calcio (con la realizzazione del nuovo campo da calcio in via Berlinguer l'area risulta in parte sottoutilizzata);</li> <li>- Migliorare la dotazione di parcheggi pubblici per l'area;</li> <li>- Dotare l'area di maggiori standard urbanistici (aree verdi attrezzate sportive e ludico ricreative);</li> <li>- Incentivare la promozione del centro storico, del territorio e dei tracciati ciclopeditoni;</li> </ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento; potranno essere previste forme di paternariato pubblico in merito alla costruzione e successiva gestione dell'immobile destinato a palestra;
Intervento proposto:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le destinazioni d'uso già indicate nel SP 03, prevedono inoltre:</li> <li>- la realizzazione di una palestra a servizio del plesso scolastico e area pertinenziale destinata a campo sportivo polivalente all'aperto;</li> <li>- il verticale dall'area campo sportivo, con il plesso scolastico, che consenta l'accesso in sicurezza alla scuola;</li> <li>- la realizzazione di un'area verde attrezzata;</li> <li>- la realizzazione di un'area di sosta ad uso esclusivo della palestra e dell'area verde;</li> <li>- la realizzazione di un parcheggio ad uso dei residenti e dei fruitori del centro storico e delle aree limitrofe;</li> <li>- la realizzazione di un punto informativo di sosta bici, scambio auto-bici, dotata di sosta e ricarica bici elettriche e servizi igienici e docce;</li> <li>- la realizzazione di una viabilità interna di collegamento tra via Siena e via Benedetto Croce;</li> <li>- la realizzazione di aree verdi a margine dell'area da destinare a giardini ed orti urbani;</li> </ul>

### 2.2. PU2 – Riqualificazione dell'area verde “Parco Carlo Grazi

Intervento proposto::	l'intervento prevede la riqualificazione dell'area verde, la realizzazione di parcheggio pertinenziale e funzioni di servizio (wc) a servizio dell'area verde, pubblica attrezzata; accesso all'area espositiva ipogea «Cunicoli»
Ubicazione dell'intervento:	area verde Parco Carlo Grazi, su SP 327, via V. Veneto, via Mazzini
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Verde pubblico normato dall'art. 68 delle NTA del RU
Riferimenti catastali	Foglio 69 particella 75
Destinazione attuale:	area verde
Destinazione proposta:	area verde, parcheggio, volumi a servizio dell'area verde; l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso ne modifica degli standards urbanistici

Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementazione di n. 7 stalli a servizio del centro storico e dell'area verde;</li> <li>- miglioramento dell'accessibilità all'area verde;</li> <li>- riqualificazione dei cunicoli</li> </ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Razionalizzazione delle aree di sosta mediante parcheggio con accesso da via Mazzini;</li> <li>- Riqualificazione dell'area verde: collegamento con l'area a parcheggio mediante marciapiede pavimentato;</li> <li>- riqualificazione dell'area verde mediante opere di decoro urbano (sedute e fioriere in acciaio corten);</li> </ul>

### 2.3. PU3 – Riqualificazione di piazza Garibaldi

Intervento:	Riqualificazione di piazza Garibaldi (Piazza Pietro Leopoldo)
Ubicazione dell'intervento:	Piazza Garibaldi, via V. Veneto, via Cassia, via del progresso
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori normato dall'art. art.76 delle NTA del RU e parcheggio normato dall'art. 68 delle NTA del RU
Riferimenti catastali:	foglio 69 , strade
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- miglioramento e riqualificazione della viabilità esistente e dell'area di sosta;</li> <li>- miglioramento della sicurezza pedonale e stradale;</li> <li>- razionalizzazione dei sottoservizi;</li> <li>- riqualificazione dell'accesso alla Fattoria di Bettolle</li> </ul>
Destinazione attuale:	area di sosta
Destinazione proposta:	area di sosta; spazio pubblico centrale; l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso ne modifica degli standards urbanistici
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento proposto:	<p>l'intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riqualificazione dell'area di sosta mediante il ridisegno a terra degli stalli e la riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare;</li> <li>- la riqualificazione dell'area di sosta su Piazza Garibaldi, attualmente utilizzata anche per manifestazioni pubbliche e fiere; l'area è direttamente connessa con il centro storico ed , l'area verde pubblica e attrezzata e la recente espansione residenziale; si rende inoltre collegare piazza Mazzini con via Roma;</li> </ul>

### 2.4. PU4 –Riqualificazione dei tracciati viari del centro storico

Intervento:	l'intervento prevede la riqualificazione della pavimentazione pubblica nell'ambito urbano del centro storico ricompreso tra via Mazzini, via Vittorio Veneto, via Cassia e Piazza Garibaldi; l'intervento interessa il percorso di matrice storica principale su via V. Veneto, i vicoli, gli slarghi e gli spazi pubblici anche mediante la realizzazione di marciapiedi pedonali e rampe a servizio delle utenze deboli
Ubicazione dell'intervento:	via Mazzini, via Vittorio Veneto, via Cassia e Piazza Garibaldi;
Riferimenti urbanistici:	l'area è classificata dal vigente RU Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori normato dall'art. art.76 delle NTA del RU
Destinazione attuale:	viabilità pubblica
Destinazione proposta:	viabilità pubblica e parcheggio; l'intervento non prevede cambio di destinazione d'uso ne modifica degli standards urbanistici
Obiettivi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- miglioramento e riqualificazione della viabilità esistente;</li> <li>- razionalizzazione dei sottoservizi;</li> </ul>
Modalità di intervento:	l'intervento prevede un progetto unitario dell'opera pubblica con studio esteso a tutto l'ambito di intervento
Intervento proposto:	<p>l'intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione delle attuali viabilità con fondo stradale in asfalto e la realizzazione di pavimentazione in pietra;</li> <li>- la riorganizzazione dei sottoservizi (laddove necessario e in accordo con gli enti gestori);</li> <li>- la riqualificazione dell'arredo urbano (sedute e illuminazione pubblica)</li> </ul>

