

3. Il quadro demografico e insediativo

Le dinamiche demografiche ed insediative sono state ampiamente analizzate negli studi dello SMAS e ad essi si rimanda per una più completa valutazione del tema. È comunque opportuno porre l'attenzione su alcuni dati fondamentali, basandosi sui rilevamenti effettuati ai diversi censimenti ISTAT.

Come è noto si registra sempre una differenza fra i numeri dell'ISTAT e quelli delle anagrafi comunali. Per le valutazioni più generali è opportuno utilizzare i dati ISTAT, anche se ormai meno aggiornati; più omogenei e costanti nel tempo consentono di sviluppare confronti e considerazioni più certe.

L'andamento della popolazione residente nei comuni dello Schema metropolitano nel dopoguerra evidenzia un comportamento tipico delle aree urbane mature. Si ha infatti una prima fase, dall'immediato dopoguerra al 1971, caratterizzata dall'inurbamento, nella quale si ha il trasferimento di popolazione dalla campagna alla città e dai comuni minori al capoluogo. Ad essa segue la fase inversa con il ritorno alla campagna e il trasferimento di popolazione dal capoluogo ai centri minori nelle varie realtà insediative e urbane sparse.

Siena (vedi tabella 1) nel ventennio 51/71 passa dai 52.556 abitanti ai 65.634, con una crescita percentuale del 25%. A parte Monteriggioni, che presenta un'andamento altalenante ma con segno positivo (+5%), dovuto probabilmente al fatto che si caratterizza come una vera e propria estensione, per la residenza qualificata, del capoluogo, gli altri comuni perdono tutti popolazione in modo molto consistente: Asciano -39,7%, Castelnuovo Berardenga -48,5%, Monteroni d'Arbia -15%, Sovicille -30,0%.

Complessivamente la popolazione dello SMAS cresce di poco nel ventennio 1951/1971 (+1,65) a dimostrazione di una forte integrazione di questo sistema territoriale, che produce spostamenti soprattutto al proprio interno.

Nel 1971 si ha dunque il momento della svolta e lo schema precedente si inverte con la perdita di popolazione del capoluogo, mentre in parallelo riprende la crescita dei comuni della cintura, anche se con risultati piuttosto diversi.

Siena passa dunque dai 65.634 abitanti del 1971 ai 52.625 del 2001, con una perdita del 19,8%. Questo determina un ritorno ai dati del 1951 e, al termine del cinquantennio, si registra un lievissimo segno positivo degli abitanti residenti (+0,1% da 52566 abitanti del 1951 ai 52.625 attuali).

POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001										
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001	51/2001	51/1971	71/1991	91/2001
Asciano	9.734	8.070	5.867	6.019	6.210	6.488	-33,35	-39,73	6	4
Castelnuovo Berardenga	9.937	7.835	5.110	5.376	6.316	7.470	-24,83	-48,58	24	18
Monteriggioni	5.248	4.386	5.512	6.690	7.134	7.891	50,36	5,03	29	11
Monteroni d'Arbia	5.593	4.931	4.756	5.625	6.493	7.170	28,20	-14,97	37	10
Siena	52.566	61.453	65.634	61.989	56.956	52.625	0,11	24,86	-13	-8
Sovicille	7.671	6.498	5.364	6.767	7.640	8.366	9,06	-30,07	42	10
SMAS	90.749	93.173	92.243	92.466	90.749	90.010	-0,81	1,65	-2	-1

Tabella 1: Popolazione residente nell'area senese per valori assoluti e percentuali

Tutti gli altri comuni crescono rispetto al dato del 1971: Asciano del 10,6%, Castelnuovo Berardenga del 46,2%, Monteriggioni del 43,2%, Monteroni d'Arbia del 50,7%, Sovicille del 56%, segnalandosi dunque come il comune con il risultato più consistente.

La verifica dell'andamento percentuale della popolazione partendo dalla situazione del 1951, al termine della crisi della mezzadria, fornisce un dato che rappresenta l'esito bilanciato dei due fenomeni di inurbamento e di riversamento dal capoluogo. Il risultato dei vari comuni si presenta in modo più vario, registrando evidentemente la diversa posizione geografica all'interno del sistema e quindi la capacità di assumere funzioni e di dare risposte alle domande che provengono dal capoluogo. Analisi più attente potrebbero anche verificare quanto le diverse politiche dei singoli comuni hanno influenzato gli spostamenti di popolazione anche se questi sembrano legati a fenomeni di ordine generale difficilmente controllabili con l'azione di governo delle singole amministrazioni. Complessivamente dal 1951 al 2001 dunque Asciano, -33,3%, e Castelnuovo Berardenga, -24,8%, registrano un segno negativo e quindi non si è raggiunta la popolazione degli anni 50, mentre Monteroni d'Arbia, 28,2%, Sovicille, 9,1% registrano un segno positivo. Monteriggioni segna +50,4% ma, come abbiamo visto, ha sempre avuto un andamento positivo in quanto primo e costante nel tempo riferimento insediativo alternativo del capoluogo.

Il dato complessivo dello SMAS è sostanzialmente stabile, a conferma di una mobilità interna e di una forte integrazione del sistema, anche se complessivamente si ha nel cinquantennio una leggera perdita di popolazione. Segnale che anche altri comuni, esterni allo SMAS, partecipano alla dinamica inurbamento/riversamento che abbiamo segnalato in precedenza. (vedi grafico 1)

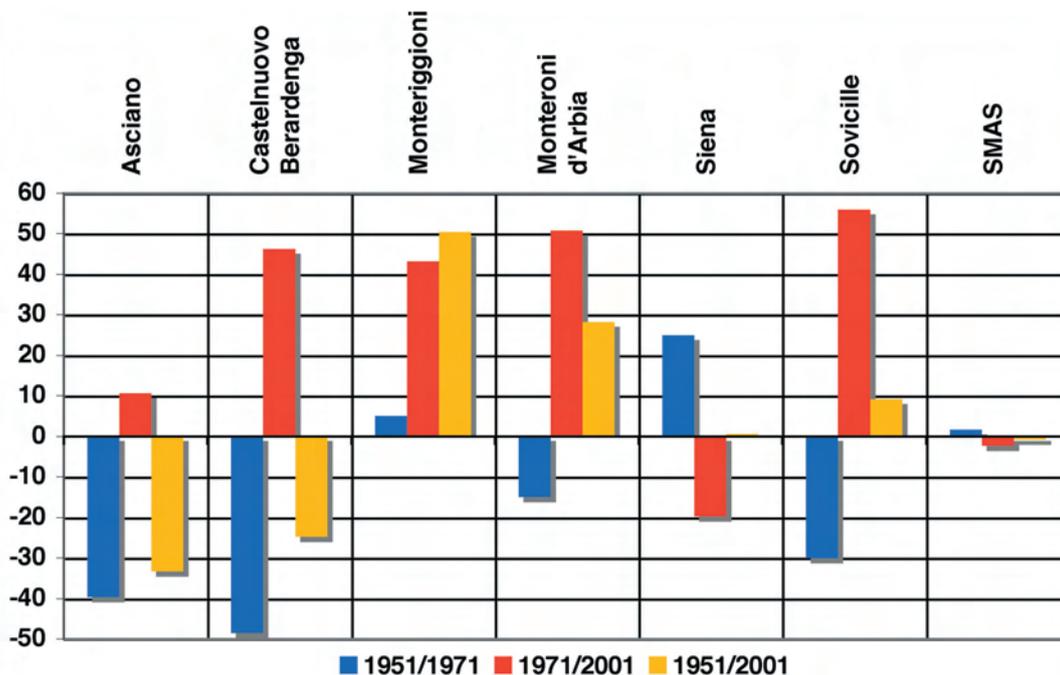


Grafico 1: Popolazione residente nell'area senese: variazioni percentuali ai censimenti del 1951, al termine della crisi della mezzadria; al 1971, momento dell'inversione di tendenza nel rapporto fra inurbamento e riversamento dal capoluogo; e all'ultimo censimento del 2001

Vediamo ora di mettere a confronto il dato della popolazione con quello delle famiglie e con le abitazioni, per cogliere la dinamica sociale e i riflessi sul territorio con la crescita degli abitati: elementi utili per costruire un quadro di riferimento per formulare le ipotesi di dimensionamento.

La prima cosa da notare è che il dato delle famiglie residenti (vedi tabella 2) non segue in modo così chiaro il comportamento della popolazione. Nel ventennio 51/71 solo due comuni Castelnuovo Berardenga (-24%) e Sovicille (-8,3%) registrano una diminuzione del numero delle famiglie, mentre tutti gli altri registrano dati positivi: Asciano +1,2%, Monteriggioni +57,7%, Monteroni d'Arbia +35,9%, Siena +38,2%. Nel ventennio dell'inurbamento a Siena le famiglie aumentano di oltre 5.000 unità e nello SMAS, a fronte di una crescita di popolazione complessiva dell'1,6%, le famiglie registrano un aumento del 27,1%. (grafico 2)

La dinamica sociale quindi si manifesta come una delle principali spinte della crescita e della domanda di abitazioni.

FAMIGLIE NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001										
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001	51/2001	51/1971	71/1991	91/2001
Asciano	1.813	2.024	1.834	2.141	2.215	2.531	39,6	1,2	20,8	14,3
Castelnuovo Berardenga	1.828	1.733	1.390	1.728	2.204	2.884	57,8	-24,0	58,6	30,9
Monteriggioni	930	987	1.467	1.972	2.343	3.035	226,3	57,7	59,7	29,5
Monteroni d'Arbia	951	1.096	1.292	1.827	2.225	2.661	179,8	35,9	72,2	19,6
Siena	14.353	17.788	19.842	21.700	21.728	22.275	55,2	38,2	9,5	2,5
Sovicille	1.588	1.560	1.456	2.098	2.670	3.231	103,5	-8,3	83,4	21,0
SMAS	21.463	25.188	27.281	31.466	33.385	36.617	70,6	27,1	22,4	9,7

Tabella 2: Famiglie residenti nell'area senese per valori assoluti e percentuali

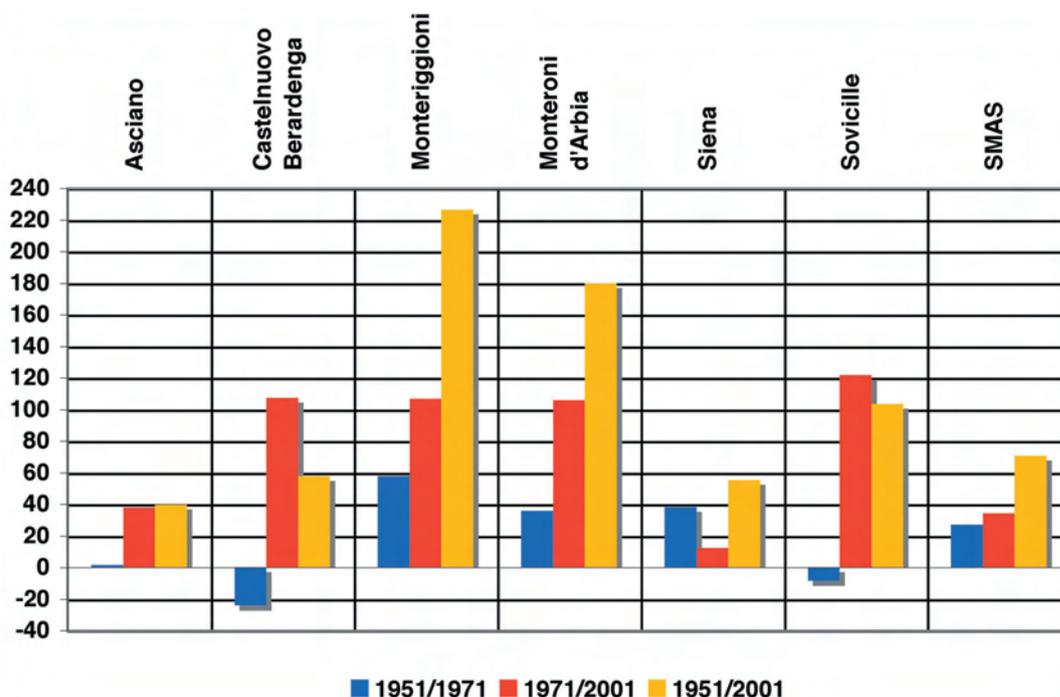


Grafico 2: Famiglie residenti nell'area senese: variazioni percentuali ai censimenti del 1951, del 1971 e del 2001

Questo è ancora più evidente se osserviamo il dato complessivo delle famiglie 51/2001 ricavato dai censimenti del dopoguerra. Tutti i comuni registrano un dato positivo con un aumento medio nello SMAS del 70,6% ma con differenze fra i vari comuni: Asciano +39,6%, Castelnuovo Berardenga +57,8%, Monteriggioni +226,3%, Monteroni d'Arbia +179,8%, Siena +55,2%, Sovicille +103,5%. Queste differenze sono dovute, in parte, all'andamento della popolazione, ma soprattutto alla diversa struttura della popolazione che si riscontra all'origine.

Per una sintetica e intuitiva valutazione di ciò si osservi il dato dei componenti per famiglia nel 1951 (vedi tabella 3). Si può notare che le differenze fra i vari comuni sono piuttosto consistenti e vi è una netta differenza fra la città e la cintura rurale, nella quale ancora si riscontra la struttura della famiglia organizzata per il lavoro mezzadrile. Con l'inurbamento, la trasformazione del mondo agricolo e del lavoro, con l'affermarsi di una visione culturale che influenza la società in modo piuttosto omogeneo, il dato tende ad uniformarsi e a diventare simile per tutte le realtà urbane. Si può comunque ancora notare il persistere di una differenza fra capoluogo e altri comuni dell'area senese, tale da fare pensare che nei prossimi anni continuerà a manifestarsi la tendenza alla diminuzione dei componenti per famiglia e dunque ad alimentarsi una domanda di nuove abitazioni anche in assenza di una crescita di popolazione.

COMPONENTI PER FAMIGLIA NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001						
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Asciano	5,37	3,99	3,20	2,8	2,8	2,6
Castelnuovo Ber.	5,44	4,52	3,68	3,1	2,9	2,6
Monteriggioni	5,64	4,44	3,76	3,4	3,0	2,6
Monteroni d'Arbia	5,88	4,50	3,68	3,1	2,9	2,7
Siena	3,66	3,45	3,31	2,9	2,6	2,4
Sovicille	4,83	4,17	3,68	3,2	2,9	2,6
SMAS	4,23	3,70	3,38	2,9	2,7	2,5

Tabella 3: Componenti per famiglia nell'area senese ai censimenti del dopoguerra

Le abitazioni crescono in modo più deciso rispetto alla popolazione e alle famiglie e, complessivamente, negli ultimi cinquant'anni il patrimonio edilizio dei comuni dello SMAS è raddoppiato (+116%) (vedi tabella 4)

ABITAZIONI NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001										
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001	51/2001	51/1971	71/1991	91/2001
Asciano	1.760	2.081	2.072	2.387	2.633	3.241	84,1	17,7	27,1	23,1
Castelnuovo Berardenga	1.869	1.958	1.961	2.546	3.088	2.979	59,4	4,9	57,5	-3,5
Monteriggioni	932	1.074	1.706	2.359	2.737	3.386	263,3	83,0	60,4	23,7
Monteroni d'Arbia	953	1.187	1.470	2.098	2.627	2.911	205,5	54,2	78,7	10,8
Siena	12.339	16.747	19.924	22.996	25.170	25.851	109,5	61,5	26,3	2,7
Sovicille	1.627	1.774	1.997	2.906	3.392	3.810	134,2	22,7	69,9	12,3
SMAS	19.480	24.821	29.487	35.292	39.647	42.178	116,5	51,4	34,5	6,4

Tabella 4: Abitazioni nell'area senese per valori assoluti e percentuali ai censimenti del dopoguerra

All'interno dell'area metropolitana si registrano poi differenti situazioni: i due comuni in posizione più orientale, Asciano +84% e Castelnuovo Berardenga +59,4% crescono in modo più contenuto; Siena +109,5% e Sovicille +134,2% raddoppiano il proprio patrimonio edilizio; Monteriggioni e Monteroni d'Arbia, i due comuni più dinamici, triplicano le loro abitazioni, rispettivamente +263,3% e 205,5%.

Questo anche se non bisogna dimenticare che in termini assoluti Siena cresce di oltre 12.000 abitazioni, quindi in modo superiore all'incremento di tutti gli altri comuni messi insieme (grafico 3 e 4). L'espansione, superiore alla dinamica sociale interna al comprensorio, viene dunque assorbita dalla domanda dei non residenti, soprattutto collegata al mondo dell'università e della ricerca (studenti, professori, ricercatori, studiosi) e, più recentemente dalla domanda di seconde case a fini turistici e residenziali del tempo libero. Il maggiore differenziale fra crescita delle famiglie e delle abitazioni si ha quindi proprio a Siena, evidentemente sostenuta dalla domanda degli utenti abituali della città, ma non residenti.

La crescita in parte è andata ad alimentare il numero delle case vuote (tabella 5) che complessivamente sono più che quadruplicate fra il 1951 e il 2001, sia come alternative all'esistente, (che diventa vuoto), che come soprannumero. Si ha infatti una tendenza a mantenere una quota fluttuante di invenduto per rispondere alle logiche sempre più articolate di mercato che, non seguendo più una cultura dell'abitazione legata a tipi edilizi che si ripetono, devono assecondare le più svariate esigenze e possibilità economiche dei cittadini.

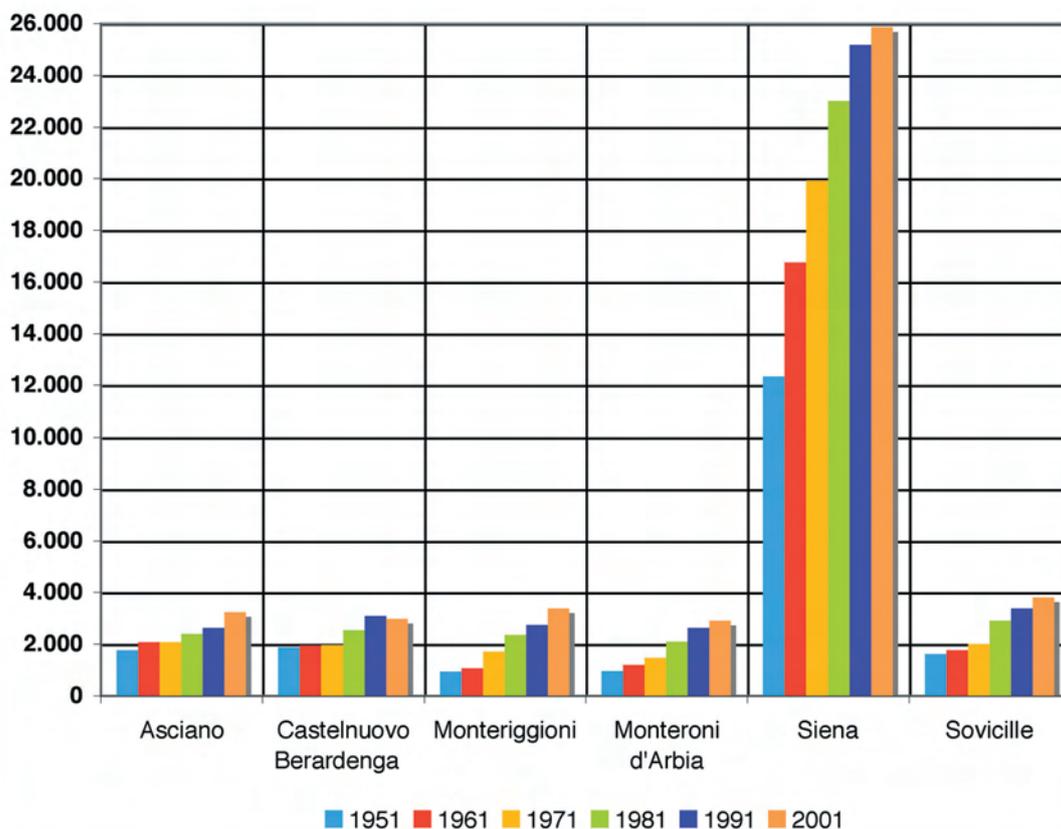


Grafico 3: La crescita delle abitazioni nell'area senese per valori assoluti ai censimenti del dopoguerra

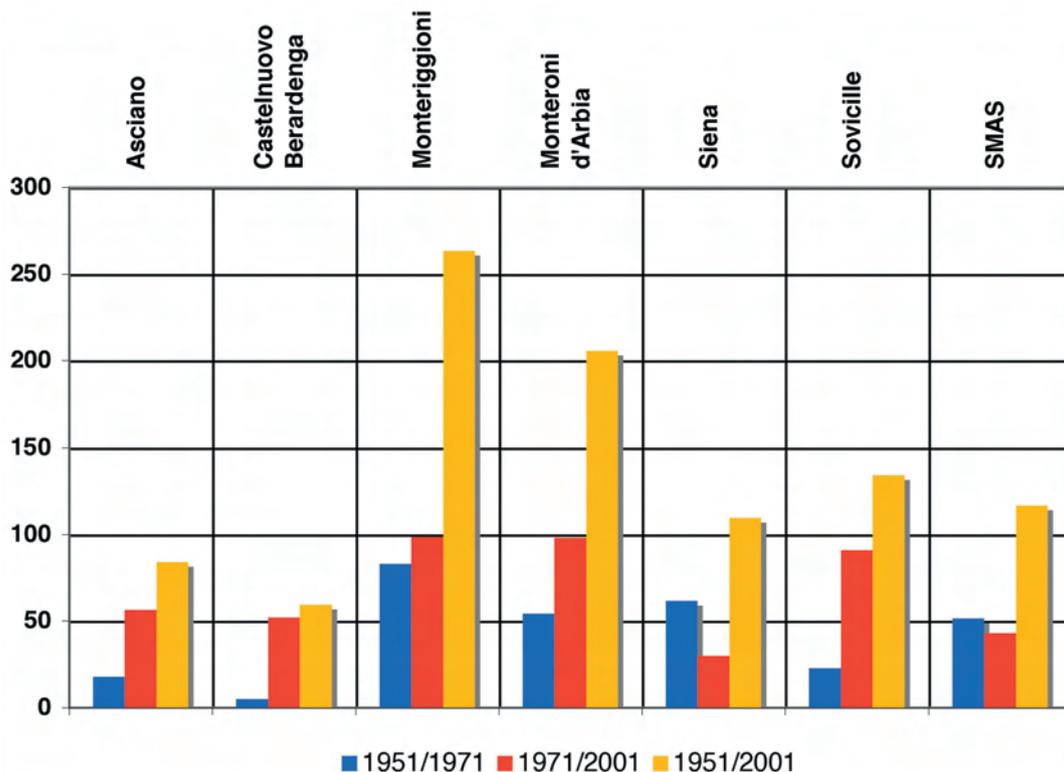


Grafico 4: Abitazioni nell'area senese: variazioni percentuali ai censimenti del 1951, del 1971 e del 2001

ABITAZIONI VUOTE NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001										
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001	51/2001	51/1971	71/1991	91/2001
Asciano	54	207	383	504	432	692	1.181,5	609,3	12,8	60,2
Castelnuovo Ber.	92	292	601	893	891	54	-41,3	553,3	48,3	-93,9
Monteriggioni	43	145	301	437	404	256	495,3	600,0	34,2	-36,6
Monteroni d'Arbia	24	113	226	456	403	219	812,5	841,7	78,3	-45,7
Siena	309	740	1.206	2.562	3.576	1.662	437,9	290,3	196,5	-53,5
Sovicille	85	240	546	830	730	564	563,5	542,4	33,7	-22,7
SMAS	607	1.737	3.490	5.682	6.436	3.447	467,9	475,0	84,4	-46,4

Tabella 5: Abitazioni vuote nell'area senese per valori assoluti e percentuali

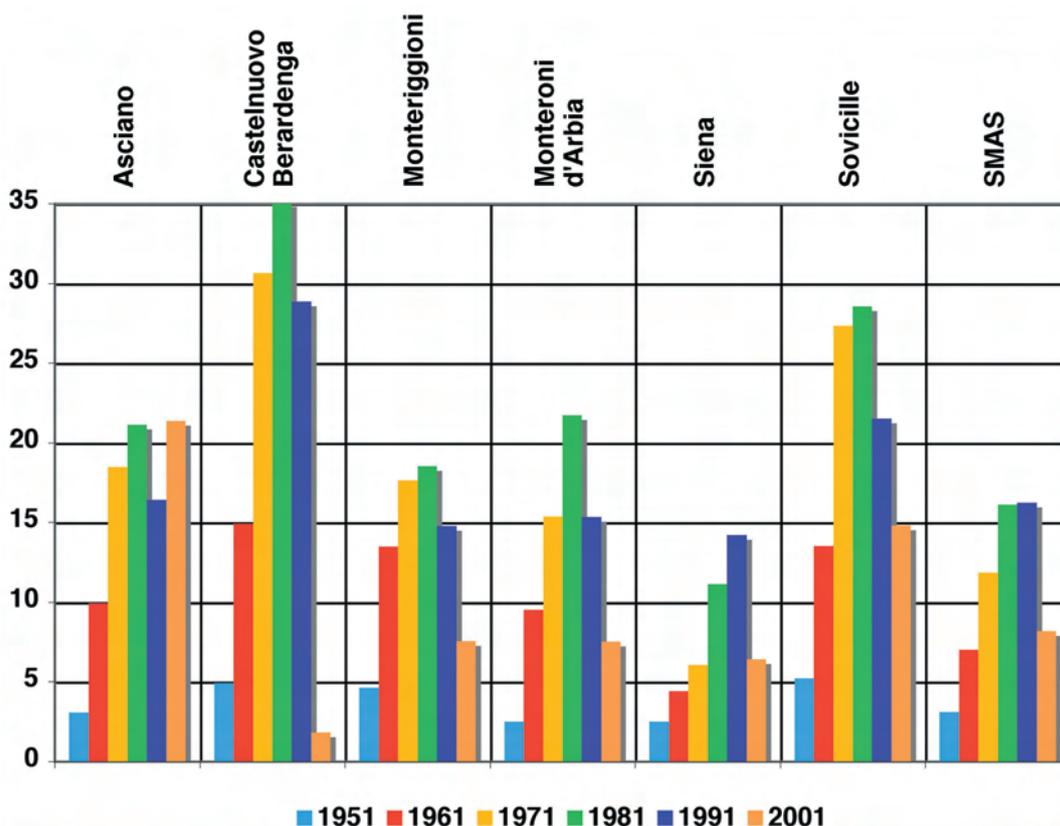
Se valutiamo il rapporto fra abitazioni vuote e occupate si ha l'immagine di un territorio nel quale prevalgono le spinte socio/economiche della società, con la dinamica inurbamento/riversamento, piuttosto che quelle puramente speculative. Si parte con l'esame dei dati dal 1951, in una situazione di sostanziale equilibrio fra tutti i comuni dell'area, con un valore che oscilla fra 3 e 5. Nel 1971, al termine della fase di inurbamento, questo rapporto è molto più elevato nei comuni nei quali più forte si era evidenziato il processo di abbandono (Castelnuovo Berardenga 31, Sovicille 27) mentre per Siena il valore resta piuttosto contenuto a 6. Nel ventennio successivo la crescita delle case vuote è più rilevante nel capoluogo che tende a raggiungere il valore medio dei comuni dello SMAS, mentre in tutti gli altri comuni della cintura si ha una tendenza alla diminuzione delle case vuote, segno, come detto, del ritorno di popolazione. Nell'ultimo decennio 1991/2001 a parte Asciano dove le case vuote

aumentano in modo consistente, in tutti gli altri comuni si ha invece una drastica diminuzione delle case vuote che si riducono addirittura della metà (-46,4%). È un segnale dell'incidenza sul territorio di politiche di pianificazione e di controllo della crescita che puntano sul riuso del patrimonio edilizio, favorito anche dal forte legame della popolazione al comprensorio, dal ritorno nei luoghi d'origine, dall'interesse del mercato verso il patrimonio storico. In questo dato vi può forse essere una premessa ad una spinta verso la produzione di nuova edilizia che sembra emergere nell'area.

RAPPORTO FRA ABITAZIONI VUOTE ED OCCUPATE NELL'AREA SENESE AI CENSIMENTI 1951/2001						
COMUNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Asciano	3	10	18	21	16	21
Castelnuovo Berardenga	5	15	31	35	29	2
Monteriggioni	5	14	18	19	15	8
Monteroni d'Arbia	3	10	15	22	15	8
Siena	3	4	6	11	14	6
Sovicille	5	14	27	29	22	15
SMAS	3	7	12	16	16	8

Tabella 6: Indice determinato dal rapporto percentuale delle abitazioni vuote rispetto alle occupate, ai censimenti del dopoguerra.

Grafico 5: Rapporto fra abitazioni vuote e occupate ai censimenti del dopoguerra



Il dato del riuso del patrimonio edilizio si riflette nelle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente per epoca di costruzione (tabelle 7 e 8 e grafico 6).

Complessivamente nello SMAS il 40% delle abitazioni si collocano in edifici realizzati prima del 1945 e, di questa percentuale, il 33% è in edifici realizzati prima del 1919. Dunque il patrimonio storico ha un ruolo fondamentale nel sistema territoriale, in particolare per i comuni di Asciano, 39% del patrimonio realizzato prima del 1919

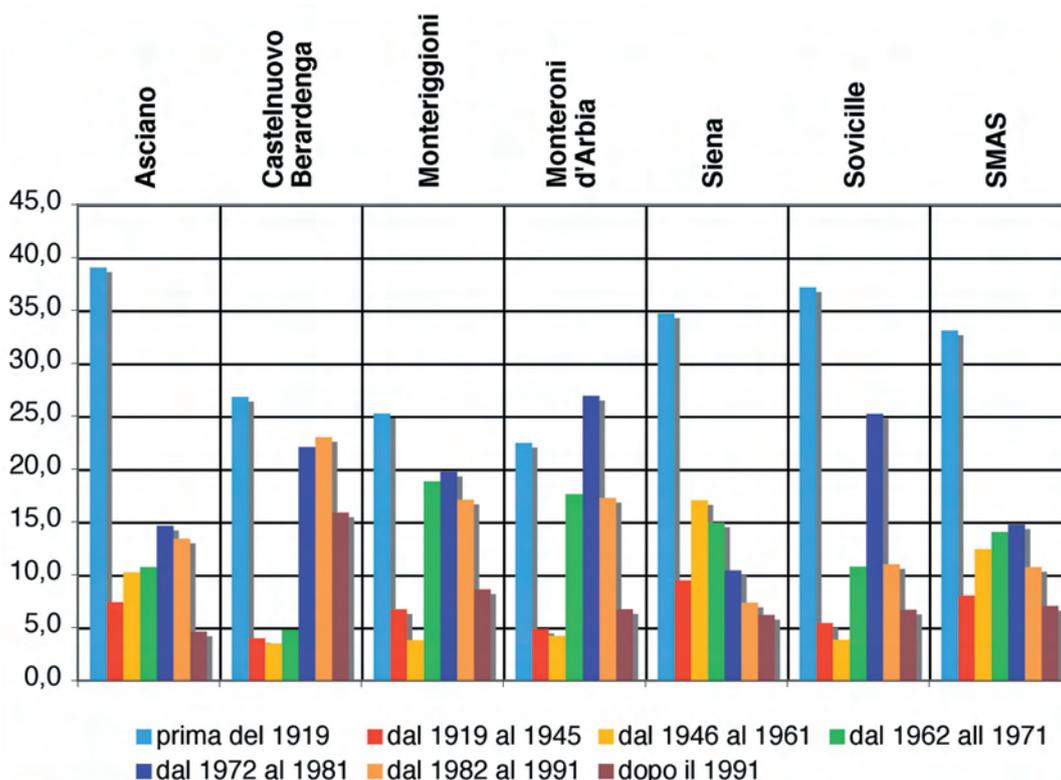
e 46,5 al 1945; Sovicille, 37,1% al 1919 e 42,5% al 1945; Siena, 34,7% al 1919 e 44,2% al 1945. Nel dopoguerra abbiamo visto che la crescita cambia ritmo e diventa impetuosa per la brevità dei tempi in cui si svolge e i dati dell'epoca di costruzione si riferiscono dunque ai vari decenni censiti.

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione								
Comuni	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Asciano	1.206	229	315	331	451	414	142	3.088
Castelnuovo Berardenga	798	119	104	143	657	685	473	2.979
Monteriggioni	853	228	129	636	667	577	291	3.381
Monteroni d'Arbia	654	142	123	512	782	502	195	2.910
Siena	8.956	2.442	4.392	3.850	2.684	1.892	1.602	25.818
Sovicille	1.414	206	147	409	959	418	254	3.807
SMAS	13.881	3.366	5.210	5.881	6.200	4.488	2.957	41.983

Tabella 7 e 8: Epoca di costruzione delle abitazioni nell'area senese, per valori assoluti, sopra, e percentuali, sotto.

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione valori percentuali							
Comuni	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991
Asciano	39,1	7,4	10,2	10,7	14,6	13,4	4,6
Castelnuovo Berardenga	26,8	4,0	3,5	4,8	22,1	23,0	15,9
Monteriggioni	25,2	6,7	3,8	18,8	19,7	17,1	8,6
Monteroni d'Arbia	22,5	4,9	4,2	17,6	26,9	17,3	6,7
Siena	34,7	9,5	17,0	14,9	10,4	7,3	6,2
Sovicille	37,1	5,4	3,9	10,7	25,2	11,0	6,7
SMAS	33,1	8,0	12,4	14,0	14,8	10,7	7,0

Dall'osservazione del grafico 6 (vedi sotto) si possono valutare i dati per i singoli comuni, che ovviamente confermano la dinamica generale con la crescita maggiore del patrimonio edilizio di Siena dal 1946 al 1971 e quella dei comuni della cintura dal



1972 al 1991, con un rallentamento nell'ultimo decennio.

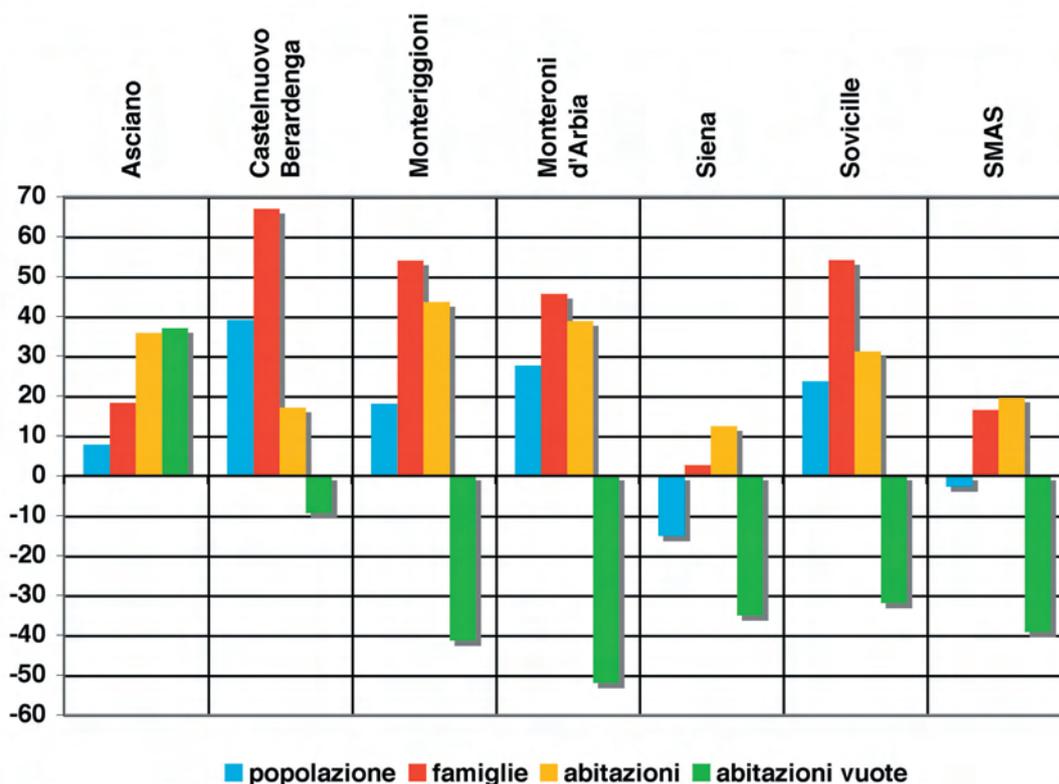
Monteroni d'Arbia è il comune che si segnala come l'unico nel quale si abbia, in un decennio (1972-1981) la crescita di patrimonio edilizio abitativo superiore all'intero patrimonio storico.

Per meglio cogliere le tendenze d'area in corso che si ripercuotono nel comune di Sovicille e possono influenzare le valutazioni del dimensionamento, abbiamo messo a confronto le variazioni percentuali dei quattro parametri, fino qui osservati, nell'ultimo ventennio 1981/2001.

La popolazione cresce in tutti i comuni della cintura con il risultato più consistente a Castelnuovo Berardenga +39%, Monteroni d'Arbia +27,5% e Sovicille +23,6%, mentre perde popolazione solo Siena -15,1%. Dunque è ancora in corso il fenomeno di trasferimento di popolazione dal capoluogo, del quale esamineremo in seguito le caratteristiche più specifiche in relazione a Sovicille.

POPOLAZIONE FAMIGLIE ABITAZIONI NELL'AREA SENESE VARIAZIONI PERCENTUALI 1981-2001				
COMUNI	popolazione	famiglie	abitazioni	abitazioni vuote
Asciano	7,8	18,2	35,8	37,0
Castelnuovo Berardenga	39,0	66,9	17,0	-9,4
Monteriggioni	18,0	53,9	43,5	-41,4
Monteroni d'Arbia	27,5	45,6	38,8	-52,0
Siena	-15,1	2,6	12,4	-35,1
Sovicille	23,6	54,0	31,1	-32,0
SMAS	-2,7	16,4	19,5	-39,3

Tabella 9 e, sotto, Grafico 7: Raffronto dell'andamento di popolazione, famiglie e abitazioni occupate e vuote nell'area senese nell'ultimo ventennio



Lo SMAS perde complessivamente il 2,7% di popolazione, segno che altri comuni, sia pure marginalmente, partecipano alla dinamica sociale collegata al capoluogo. (tabella 9 e grafico7)

Le famiglie aumentano in modo molto più consistente rispetto alla popolazione, (con il risultato più elevato a Castelnuovo Berardenga +66,3%, Sovicille +54%, Monteriggioni +53,9%), indice di una notevole dinamica sociale tipica delle aree urbane mature e di una potenziale domanda di abitazioni che si ha indipendentemente dalla crescita di abitanti.

Le abitazioni crescono nei comuni minori in modo ridotto rispetto all'aumento delle famiglie, salvo che ad Asciano dove si ha un dato in controtendenza e dove aumentano quindi le case vuote (+37%). Anche a Siena le abitazioni crescono rispetto alle famiglie, ma in questo caso diminuiscono in modo consistente le abitazioni vuote, indice del ruolo di attrazione e della forte domanda di utenti abituali non residenti. In questo dato si potrebbe anche nascondere, come successo in altre città storiche terziarie, il risultato di un processo di espulsione di popolazione dal centro storico verso i comuni limitrofi, con la successiva ristrutturazione del patrimonio edilizio e la sostituzione degli abitanti tradizionali con il ceto professionale e degli utenti della città collegati all'università, alla ricerca, alla finanza.

In tutti i comuni comunque diminuiscono le case vuote, fenomeno che abbiamo collegato ad una capacità delle amministrazioni di un controllo delle trasformazioni e di politiche che tendono alla promozione di valori identitari, sostenute dal legame culturale dei cittadini con il proprio territorio.

Vediamo ora più in particolare, di Sovicille, i dati relativi a popolazione, famiglie e abitazioni, mettendo a confronto i risultati nei diversi censimenti per l'intero comune,

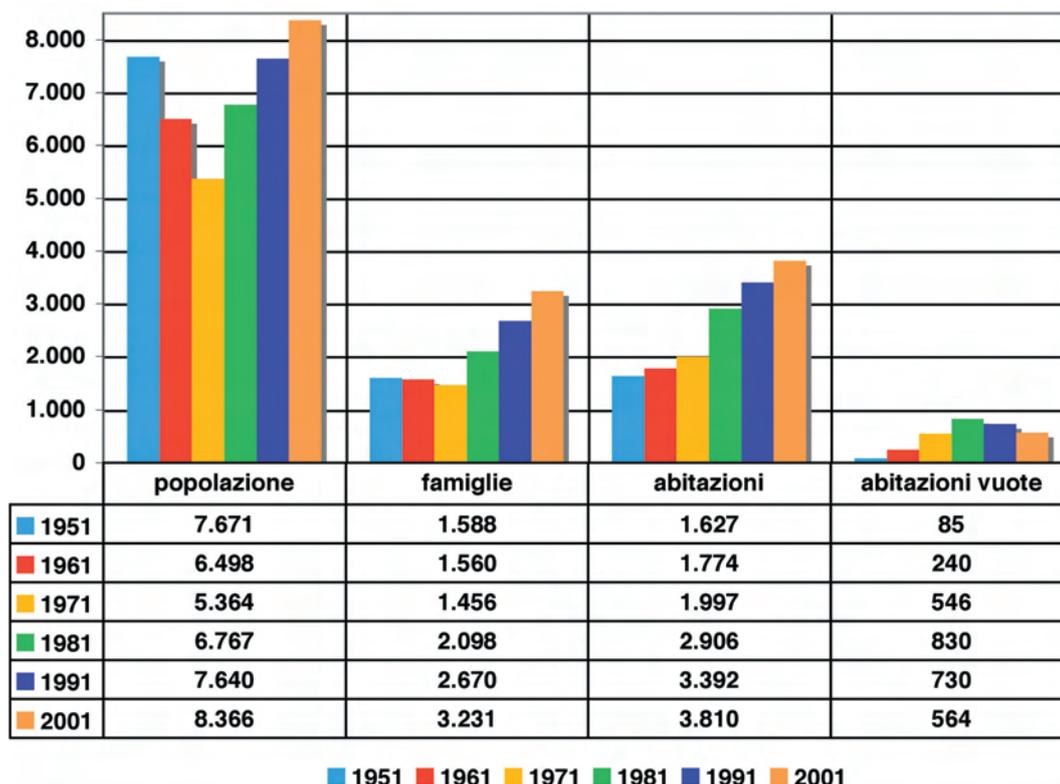


Grafico 8: Sovicille, andamento per valori assoluti di popolazione, famiglie e abitazioni ai censimenti del dopoguerra.

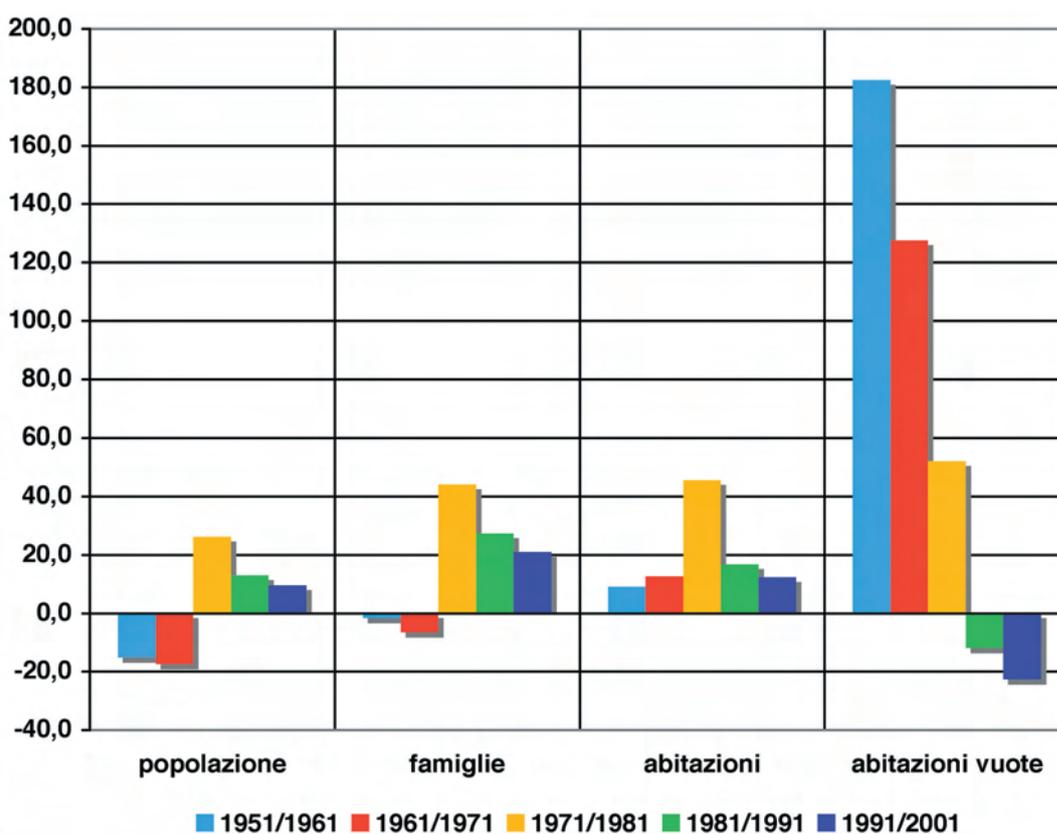


Grafico 9: Sovicille, andamento per valori percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni occupate e vuote ai censimenti del dopoguerra.

per poi approfondire il tema con uno sguardo statistico alle singole realtà urbane ed insediative.

Nel cinquantennio che stiamo osservando la popolazione cresce complessivamente del 9%, le famiglie raddoppiano aumentando del 103%, andamento che evidenzia il ruolo particolare della dinamica sociale nella crescita della comunità. Le abitazioni aumentano del 134% con una crescita superiore al ritmo delle famiglie, ma osservando il numero delle abitazioni vuote e i periodi nei quali si è avuta la maggiore produzione edilizia, si può ritenere che l'incremento sia andato a favore di non residenti presenti nel territorio (vedi dopo il dato dell'anagrafe) piuttosto che ad alimentare il mercato delle seconde case.

Nei due decenni 51/61 e 61/71, durante i quali si è avuta la fase dell'inurbamento, la popolazione decresce sensibilmente, così come il numero delle famiglie, mentre aumentano le nuove abitazioni. Questo si spiega con il fatto che il processo di inurbamento è stato complessivo e ha riguardato il capoluogo, verso il quale è emigrata la popolazione locale, ma anche la stessa realtà comunale, dove si è avuto il trasferimento di popolazione dagli insediamenti più isolati, ai centri inseriti in una rete a carattere più urbano. Si registra dunque una domanda di alloggi e una crescita delle realtà urbane e, contemporaneamente, un abbandono delle residenze tradizionali con un aumento delle case vuote che passano da 85 a 546 nel 1971.

Il decennio 1971/1981 è quello del *boom* locale, nel quale si registra la maggiore crescita percentuale di tutti i parametri esaminati e durante il quale si segna il distacco

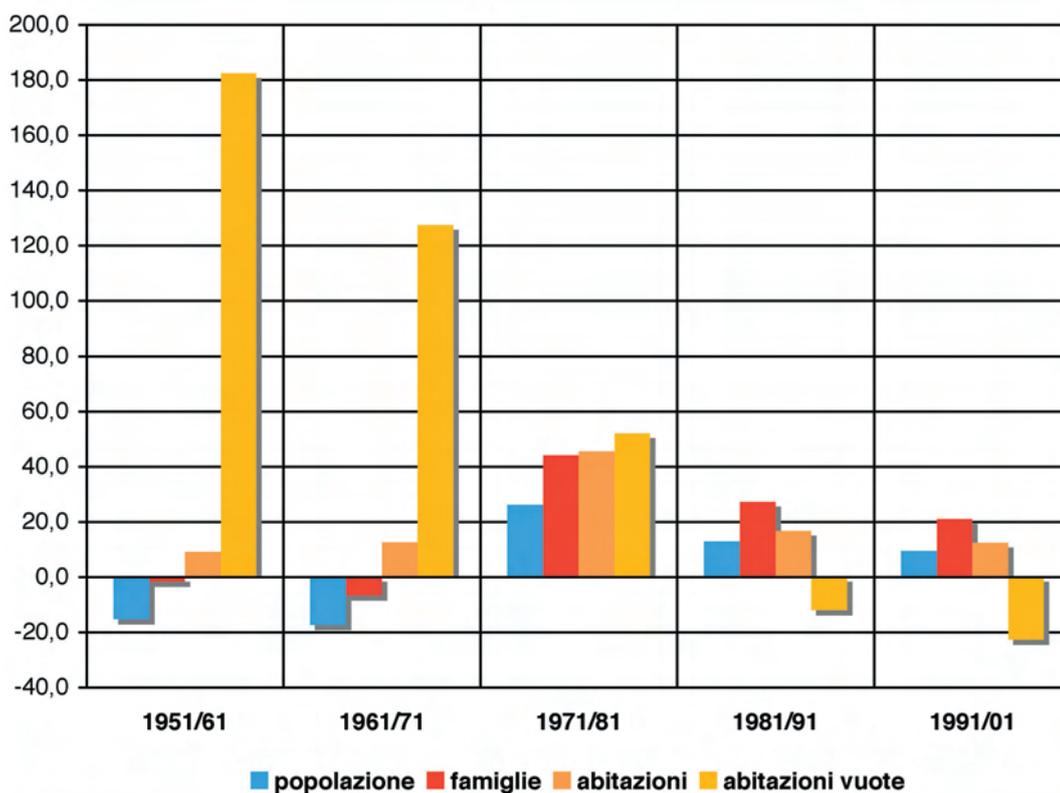


Grafico 10: Sovicille, confronto degli andamenti per valori percentuali di popolazione, famiglie e abitazioni occupate e vuote ai censimenti del dopoguerra.

definitivo con la cultura agraria precedente e, in qualche modo, con un'arte consolidata di stare su questi territori. La popolazione aumenta del 26%, ma le famiglie del 44% e le abitazioni di oltre il 46%. Consistente è anche l'aumento delle case vuote (+52%) che si produce ora non più per abbandono, ma per la forte produzione edilizia, sostenuta anche, come accennato in seguito, dall'idea degli amministratori di contrastare il declino.

Nei due ultimi decenni la crescita di popolazione e delle famiglie resta costante e si stabilizza su valori che sono la metà del decennio 71/81, mentre le abitazioni crescono in modo minore rispetto alla spinta data dalla dinamica sociale. Sono gli anni nei quali si elabora il nuovo piano regolatore, che avrà poi un iter complesso di approvazione, nei quali si comincia una riflessione sulle trasformazioni territoriali avvenute e si cerca di introdurre elementi di controllo della qualità nelle trasformazioni edilizie. Il piano infatti viene arricchito di numerose schede progettuali e vedute prospettiche di progetto, che perseguivano l'obiettivo di creare nuovi limiti e di contenere la crescita disordinata e generica dell'abitato, di inserire al meglio le trasformazioni nel contesto territoriale, d'identificare un dimensionamento equilibrato, anche fra costi e guadagni, che consentisse interventi di qualità.

Le case vuote dunque diminuiscono sensibilmente, segno del ritorno di popolazione nei luoghi di origine e di una attività di riuso del patrimonio edilizio, favorita dagli indirizzi amministrativi, culturali e dall'interesse del mercato per i valori architettonici e di qualità ambientali rappresentati dal patrimonio edilizio storico.

In questo senso si può mettere in evidenza l'importanza del concetto di risorsa e di patrimonio nella gestione del territorio. Oggetti, strutture, beni, aree che in una fase non sono risorse immediatamente utilizzabili, se conservati in quanto identificati come un patrimonio della collettività, possono poi ritornare ad essere risorse con contenuti di alta qualità. Dunque è importante individuare e conservare gli elementi che costituiscono il patrimonio di un territorio e quindi di una collettività, senza perderli per ricavarne risorse immediate di piccola entità.

Come abbiamo visto Sovicille è stato uno dei protagonisti del fenomeno di inurbamento/riversamento e quindi di abbandono e ritorno di popolazione nel territorio. Un fenomeno che ha molto preoccupato gli amministratori che si sono susseguiti nel governo della comunità e che ha trovato eco anche in occasione dell'avvio della procedura per la redazione del piano strutturale, nella soddisfazione espressa nel sottolineare che il numero di abitanti attuale ha ormai superato quello registrato prima della crisi della mezzadria e del mondo agrario.

Sovicille dunque si trova definitivamente di fronte un problema di controllo della crescita e non più di difesa dal declino.

Nella storia amministrativa locale molte decisioni sono state prese con l'idea di arrestare l'esodo e di consolidare il ritorno di cittadini. Fra queste si annoverano la scelta di ampliare il quadro delle attività produttive con la localizzazione e la realizzazione di aree industriali, la programmazione di nuove aree residenziali e di servizio. La situazione, sentita come di emergenza, non sempre ha consentito di puntare gli occhi sulla qualità degli interventi o su una più equilibrata crescita che portasse, per esempio, ad un rafforzamento delle infrastrutture. Aspetti che avrebbero potuto aumentare i costi, con il rischio di scartare questo territorio per i nuovi insediamenti. Come vedremo anche osservando i dati per frazione, l'impressione che si ha è che queste decisioni hanno arricchito il territorio di opportunità importanti, contribuendo a mantenere alto l'interesse, ma che il ritorno della popolazione, con il riversamento dal capoluogo, ha seguito logiche e fenomeni socio-culturali complessi, di valore generale, difficilmente controllabili con politiche locali (e con il solo piano regolatore generale).

Il ritorno alla campagna è favorito da un complesso di fattori che, insieme, agiscono stimolando questa decisione:

- l'adesione ad uno stile di vita rappresentato dalla casa unifamiliare a schiera o villetta, con giardino, con spazi adeguati per l'auto e per i vari servizi personali;

- la ricerca di un migliore rapporto fra costi e qualità della propria vita, qualità del contesto ambientale, domestico e degli spazi privati;

- il progredire di fenomeni urbani quali la trasformazione del centro antico, come area di rappresentanza o di omologazione turistica, con l'espulsione dei ceti tradizionali e la conseguente formazione e crescita delle periferie urbane anonime fisicamente e socialmente;

- il ritorno alle proprie radici favorito dalla disponibilità alla mobilità nell'ambito del comprensorio, alla crescita delle connessioni telematiche e ai contatti tramite i vari media con il mondo globale (pensare globale, agire locale).

L'aumento della residenzialità esterna alla città, dove sono rimasti comunque i posti di lavoro, produce la crescita della mobilità individuale, che diventa un problema di governo data la debolezza strutturale del sistema di mezzi pubblici e dato il fatto che non si sono realizzate nel tempo infrastrutture adeguate. La crescita si è basata

integralmente sulle strade esistenti e dunque si manifestano fenomeni di congestione che devono essere governati anche con un controllo degli spostamenti, una migliore articolazione degli orari, in quanto non è pensabile, sia per i costi che per le caratteristiche ambientali e territoriali, di intervenire in modo sistematico con nuove infrastrutture in tempi brevi.

Bisogna però notare che, se osserviamo i dati disponibili della popolazione residente nei principali centri urbani di Sovicille, emerge un quadro molto più articolato della dinamica inurbamento-perdita di popolazione/riversamento-ritorno di popolazione, tale da proporre alcuni nuovi problemi, nodi irrisolti, che si nascondono fra le pieghe del dato numerico, che viene comunque considerato positivo, dell'aumento di popolazione.

Nel 1951 il centro maggiore è, con 808 abitanti, Rosia, seguito da Brenna (332 abitanti), San Rocco a Pilli (280) Sovicille (250). Nel 1971, nel momento di maggiore trasferimento di popolazione Rosia è sempre il centro maggiore con 1157 abitanti e una crescita del 43% seguito ora da San Rocco a Pilli, 850 abitanti, che ha triplicato i propri abitanti +203% e da Sovicille (499 abitanti) che raddoppia i propri residenti +99,6%. Tutti gli altri centri tendono a spopolarsi, in particolare Brenna che si dimezza (-44%) e Orgia che perde il 72,6% della sua popolazione. Nel 1991, al termine del ventennio di maggiore dinamica insediativa, San Rocco a Pilli è diventato il centro più popoloso con un dato di 2295 abitanti e una crescita del 170%, superata in valori percentuali solo dalle Volte Basse e dalla Fabbricaccia, località che può essere considerata sempre parte di San Rocco a Pilli. Per Rosia e Sovicille in questi due decenni si registra una crescita costante, con valori intorno al 50% rispetto al 1951, mentre in tutte le altre località principali continua a manifestarsi costantemente l'esodo (vedi tabella 10). Dunque la crescita di popolazione nel ventennio 71/91 si concentra soprattutto nella parte del territorio comunale più vicina al capoluogo (San Rocco a Pilli, Fabbricaccia, Volte Basse e Carpineto, quest'ultimo novità statistica senza raffronti possibili, in quanto cresciuta in un ambito privo di agglomerati).

Si è quindi formato un nuovo sistema insediativo alternativo a quello storico costituito in prevalenza da aree monofunzionali, residenziali e produttive (La Macchia e Pian dei Mori), scarsamente infrastrutturate.

POPOLAZIONE RESIDENTE NEI PRINCIPALI CENTRI URBANI DI SOVICILLE AI CENSIMENTI 1951/2001								
CENTRI URBANI	1951	1971	1991	2001	1951/2001	1951/1971	1971/1991	1991/2001
San Rocco a Pilli	280	850	2.295	2.288	717,14	203,57	170,00	-0,31
Rosia	808	1.157	1.747	1.833	126,86	43,19	50,99	4,92
Sovicille	250	499	749	970	288,00	99,60	50,10	29,51
Voltebasse	95	125	372	437	360,00	31,58	197,60	17,47
Fabbricaccia	94	53	201	191	103,19	-43,62	279,25	-4,98
Brenna	332	186	157	148	-55,42	-43,98	-15,59	-5,73
Ancaiano	183	138	90	109	-40,44	-24,59	-34,78	21,11
Ampugnano	178	152	88	133	-25,28	-14,61	-42,11	51,14
Tegoia	129	105	60	53	-58,91	-18,60	-42,86	-11,67
Torri	199	123	58	62	-68,84	-38,19	-52,85	6,90
Orgia	201	55	41	52	-74,13	-72,64	-25,45	26,83

Tabella 10: Valori assoluti e percentuali di popolazione residente per località ai censimenti del dopoguerra.

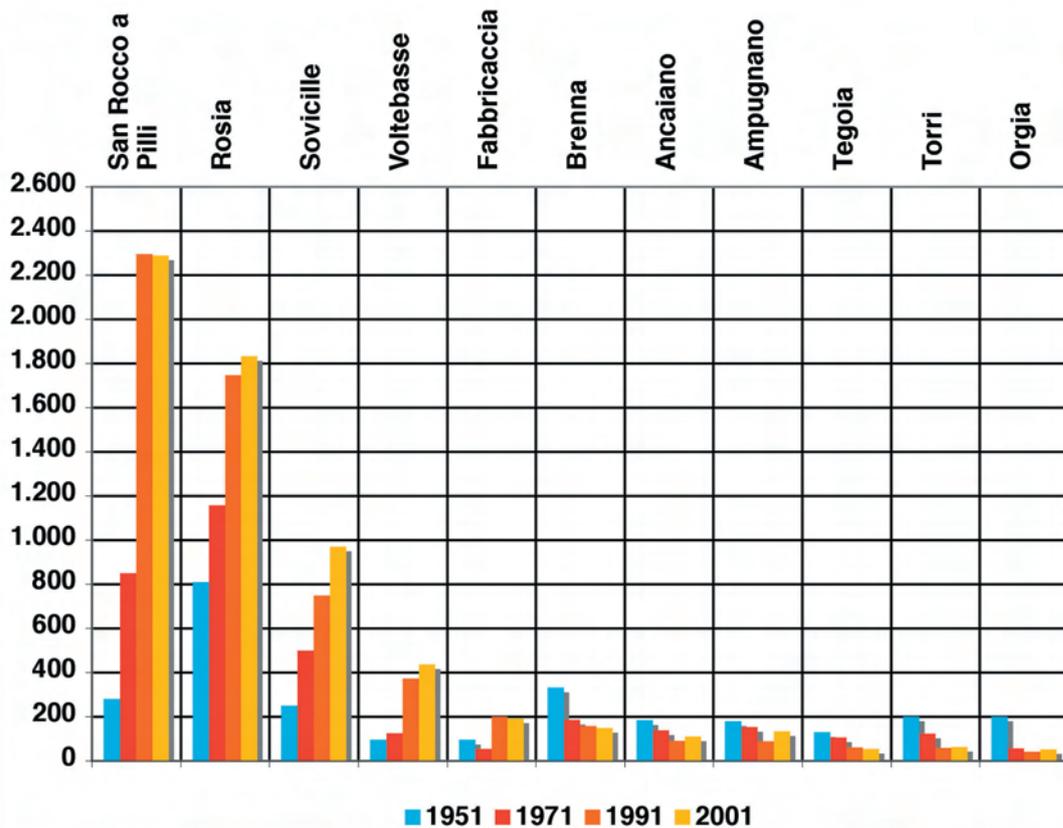


Grafico 11: Valori assoluti di popolazione residente per località ai censimenti.

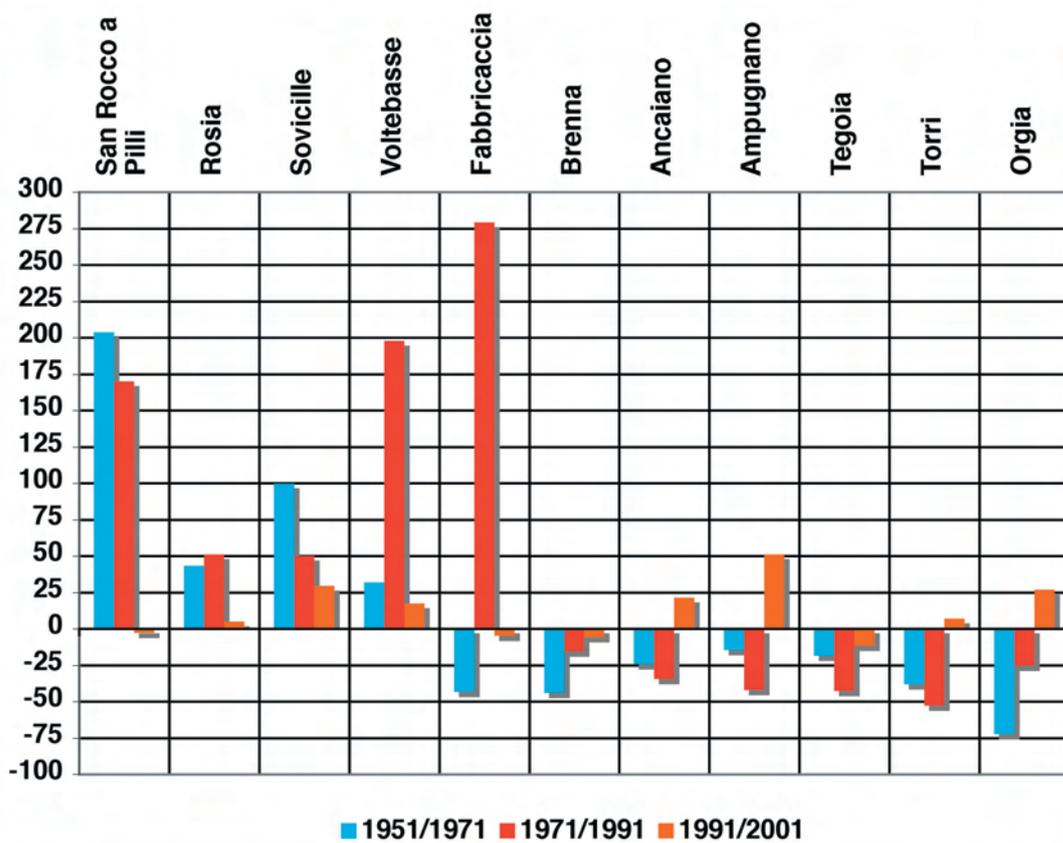


Grafico 12: Variazione percentuale di popolazione residente per località.

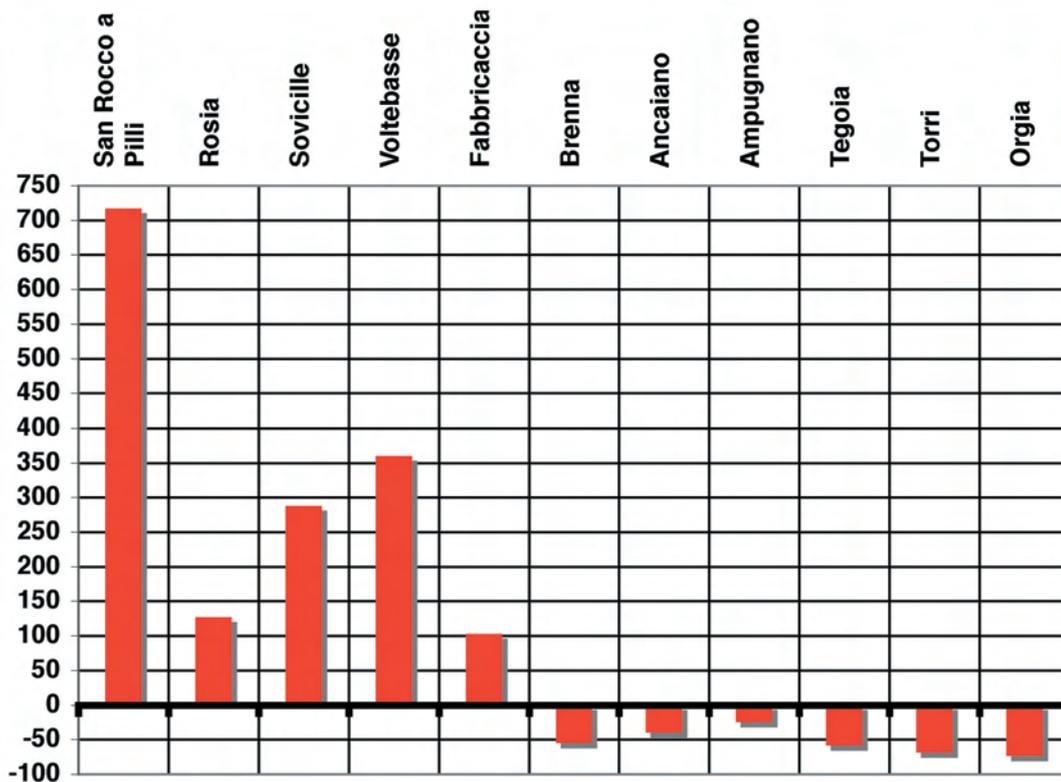


Grafico 13: Crescita percentuale della popolazione residente per località nel dopoguerra (1951-2001)

San Rocco a Pilli è una vera e propria città nuova, in posizione strategica da un punto di vista dei collegamenti viari con il capoluogo, e trova una sua forma, non del tutto priva di qualità, seguendo la morfologia prevalente dei bassi rilievi su cui s'insedia. L'area urbana è cresciuta senza una struttura storica-insediativa di riferimento, ma con le regole di un'urbanistica moderna, condizionata dai caratteri degli strumenti attuativi e dalle previsioni di piano fondate sulla definizione di zone monofunzionali, che si deve confrontare con problemi derivati dalle difficoltà di acquisire terreni, di costruire parti organiche di città ricche di qualità. L'esito, comune agli insediamenti costruiti di recente, è che i cittadini non sempre ne percepiscono il senso di area urbana, come siamo abituati ad identificare nella città compatta storica e allora si ricorre a definizioni come dormitorio, centro parassitario del capoluogo (vedi relazione SMAS), che denunciano un malessere, talvolta superiore rispetto alla realtà. Ad esso si affiancano vere e proprie villetto-polis, ormai insediamenti consistenti, non più replicabili, comunque da studiare e da qualificare,

Nel 2001 dai dati del censimento si hanno segnali di maturazione dei processi insediativi, guidati ora più da spinte qualitative, che quantitative, riproponendosi, nei confini comunali e in piccolo, lo schema che abbiamo analizzato nel rapporto fra Siena e il suo territorio. Si ha infatti una tendenza del principale centro insediativo San Rocco/Fabbricaccia a non crescere, addirittura a perdere popolazione, anche se questo non è poi confermato dai dati dell'anagrafe (vedi tabella 11), che comunque segnalano il rallentamento dell'espansione.

I centri di tradizionale insediamento di questo territorio mostrano tutti una tendenza al ritorno di popolazione, così come nelle case sparse che, in definitiva, costituiscono

POPOLAZIONE RESIDENTE ANAGRAFE COMUNALE		
Centri abitati	31.12.1997	31.5.2006
Ancaiano	100	97
Brenna	145	181
Carpineto	314	325
Orgia	57	60
Rosia	1.777	1969
San Rocco a Pilli	2.257	2.414
Sovicille	870	1.030
Tegoia	41	48
Torri	71	72
Volte Basse	455	404
Totale	6.087	6600
Nuclei principali		
Stigliano	51	52
Simignano	38	42
Ampugnano	85	109
Castello Fabbriaccia	192	193
Totale	366	396
Ccase sparse	1.619	2023
Popolazione totale	8.072	9.019

Tabella 11: I dati della popolazione tratti dall'anagrafe comunale

ancora, anche per l'anagrafe, la seconda realtà insediativa del comune dopo San Rocco a Pilli, cosa di cui tenere conto sicuramente nell'elaborazione del piano strutturale. Per i dati ISTAT che hanno una diversa individuazione e definizione degli insediamenti, gli abitanti nelle case sparse sono 1112, e rappresentano in questo caso la terza realtà insediativa (dopo San Rocco e Rosia).

Nella tabella 12 sono messi a confronto i principali dati ISTAT suddivisi per i centri urbani, le località e le case sparse tratti dal censimento 2001.

Con un'attenta lettura si possono dunque confrontare l'incidenza dell'altitudine e il rapporto fra abitanti e famiglie, il numero di componenti per famiglia, indicatore di una dinamica sociale che contribuisce alla domanda di alloggi, le abitazioni e gli edifici esistenti e il loro rapporto, con il quale si può stabilire una sorta di indice di una presenza di complessi plurifamiliari.

In sintesi, Sovicille ha una fase di declino che si avvia prima della seconda guerra mondiale, in coincidenza con la crisi della mezzadria, della cultura del bosco e dell'organizzazione del lavoro agrario e registra il picco di maggiore abbandono del territorio nel 1971. Questa fase è caratterizzata dall'emigrazione verso il capoluogo; dall'inurbamento nei centri maggiori del comune e dal contemporaneo abbandono dei centri insediativi tradizionali, più strettamente collegati al lavoro delle terre e alla gestione /sfruttamento delle risorse naturali. Dal 1971 si ha una inversione di tendenza con la crescita di popolazione e un boom edilizio, durante il quale prevale la quantità sulla qualità. Prende corpo un nuovo sistema insediativo, lungo le tradizionali vie di accesso al capoluogo e sul confine comunale, basato sulla realizzazione di aree monofunzionali a carattere residenziale e produttivo.

Nell'ultimo decennio (1991/2001) la crescita tende a mutare carattere ed è più rivolta alla qualità, determinata dal tentativo del controllo delle trasformazioni contenuto nel piano regolatore generale, dal forte riuso del patrimonio edilizio, dal ritorno di popolazione nel sistema insediativo tradizionale.

Nelle pagine successive sono riuniti schede dei vari centri abitati, ricavati direttamente dallo SMAS, utili per completare questa parte di quadro conoscitivo, con i quali in particolare si evidenzia il consumo di suolo e la trasformazione dei principali centri urbani e nuclei insediati, in relazione all'andamento della popolazione, alle previsioni di piano attuate e non attuate.

	altitudine	abitanti	famiglie	componenti	abitazioni	edifici	ab/edifici
SOVICILLE	165/637	8.366	3231	2,6	3810	1686	2,26
ANCAIANO	357	109	53	2,1	72	37	1,9
BRENNA	194	148	63	2,3	98	68	1,4
CARPINETO	250	349	123	2,8	154	82	1,9
ORGIA	250	52	20	2,6	32	37	0,9
ROSIA	205	1.833	734	2,5	808	274	2,9
SAN ROCCO A PILLI	258	2.288	893	2,6	959	253	3,8
SOVICILLE	265	970	371	2,6	407	165	2,5
TEGOIA	490	53	22	2,4	23	27	0,9
TORRI	253	62	33	1,9	61	52	1,2
VOLTE BASSE	223	437	170	2,6	175	57	3,1
Ampugnano	227	133	49	2,7	55	33	1,7
Arnano	308	19	5	3,8	5	3	1,7
Brucciano	237	37	15	2,5	15	6	2,5
Caggio	250	80	35	2,3	36	23	1,6
Caldana di Sopra	237	39	15	2,6	17	10	1,7
Caldana di Sotto	220	14	8	1,8	8	3	2,7
Casalta e Belvedere	282	51	15	3,4	16	4	4,0
Fabbricaccia	237	191	64	3,0	74	31	2,4
Malignano	210	21	8	2,6	9	5	1,8
Palazzavelli	257	18	6	3,0	8	5	1,6
Palazzo a Merse	184	15	7	2,1	8	3	2,7
Pilli	256	43	14	3,1	25	14	1,8
Piscialembita	276	24	10	2,4	13	6	2,2
Poggio Salvi	230	25	9	2,8	11	10	1,1
Ponte Allo Spino	207	17	6	2,8	6	4	1,5
Razzaia	589	12	5	2,4	12	13	0,9
San Giusto	221	27	9	3,0	14	14	1,0
San Rocco-Lischeto	243	14	5	2,8	8	4	2,0
Simignano	418	35	10	3,5	16	14	1,1
Solatio di Sotto	250	30	9	3,3	10	5	2,0
Stigliano	250	46	21	2,2	43	42	1,0
Toiano	229	27	12	2,3	15	6	2,5
Tonni	426	26	11	2,4	12	14	0,9
Valacchio	229	9	5	1,8	8	5	1,6
Case Sparse		1.112	396	2,8	577	357	1,6
SOVICILLE	165/637	8.366	3.231	2,6	3.810	1.686	2,26

Tabella 12: Confronto dei dati di popolazione, famiglie, abitazioni ed edifici dell'ultimo censimento, suddivisi per le località del comune di Sovicille

4. Una prima considerazione sul dimensionamento

Il dimensionamento di un piano è uno degli aspetti più delicati da affrontare, tanto che nell'esperienza urbanistica si è rivelato in molti casi uno dei principali punti di debolezza scientifica, per l'impossibilità di controllare, e quindi di prevedere, tutti i

numerosi aspetti che influenzano i comportamenti in un determinato territorio.

Nella fase di espansione i piani regolatori, in quanto regolatori della crescita, valutavano un fabbisogno sulla base di quanti abitanti era aumentata la città e, presupponendo un aumento simile, individuavano nel piano le zone in grado di contenere le quantità di metri cubi edificabili previsti, i servizi, gli spazi pubblici conseguenti. Su questa base abbiamo avuto previsioni di crescita che si sono rivelate in genere eccessive, (per esempio il piano di Firenze del 1962 pensava ad una città di 700.000 abitanti, oggi ne ha 350.000), e non hanno mai corrisposto agli effettivi esiti nelle trasformazioni urbane.

In una fase successiva si è puntato maggiormente al recupero e al tema del controllo delle trasformazioni, introducendo direttamente progetti nell'ambito dei piani e determinando quindi le previsioni non più strettamente sulla base di valutazioni relative all'andamento della popolazione. Il PRG vigente di Sovicille è un esempio positivo di questa tecnica, anche se ha trovato alcune difficoltà attuative per una poca disponibilità nel recepire le indicazioni progettuali e nel superare i problemi che talvolta contenevano, in quanto percepite come eccessivamente dirigistiche.

Nei nuovi piani il tema prevalente è quello del governo del territorio, dell'uso calibrato delle risorse, del paesaggio e le indicazioni tendono, nella fase del piano strutturale, ad essere più strategiche, senza immediati riferimenti ai singoli lotti edificabili. Dunque il dimensionamento diventa un'operazione calibrata fra dati socio-economici, rapporto con gli elementi strutturali e le invarianti con i quali non si devono creare contrasti, con le potenzialità offerte dalle risorse, senza produrre peggioramenti al quadro ambientale. In qualche modo l'esperienza del progetto nel piano quindi viene persa anche se, nel nostro caso, si recupera un controllo fisico delle trasformazioni con l'individuazione di ambiti, solo all'interno dei quali possono avvenire tali trasformazioni.

Il dimensionamento quindi non fa più strettamente riferimento ad una domanda, ma si pone come un'offerta calibrata che deriva dall'eventuale fabbisogno presente sul territorio, dalle risorse utilizzabili, dagli obiettivi politico/amministrativi della comunità.

Sulla base dei dati evidenziati nel capitolo precedente e dei fenomeni territoriali descritti è possibile sviluppare alcune conclusioni sulla situazione abitativa. Servono per determinare uno dei riferimenti per l'ordine di grandezza dei presunti fabbisogni futuri. Si basano soprattutto sul disagio, sulla dinamica sociale, sul ruolo che Sovicille potrà avere come recapito di ulteriori movimenti migratori nell'ambito dell'area senese. In relazione al disagio sociale si può notare che l'indice di affollamento è ottimale, senza coabitazioni, mentre le domande per alloggi agevolati risultano essere 80.

La dinamica sociale, producendo un'evoluzione della composizione dei nuclei familiari con la diminuzione dei componenti per famiglia, determina una potenziale domanda di alloggi a popolazione invariata.

Nel decennio precedente questo valore si attestava intorno a 2,9 componenti, superiore a quello medio dello SMAS a 2,7. Attualmente l'indice comunale si è abbassato a 2,6 componenti per famiglia, ma l'indice dello SMAS è ancora più basso,

così come quello di Siena (2,4) che anticipa le tendenze nei comportamenti sociali dell'area. È da presupporre dunque che la tendenza si confermi e continui ad aumentare il numero delle famiglie. Questa valutazione si rafforza osservando il dato riferito ai vari nuclei insediativi del comune, dove vi sono forti differenze e ambiti caratterizzati dalla crescita recente, per esempio Carpineto, presentano un risultato abbastanza elevato (2,8) che danno margini per un ulteriore aumento delle famiglie. Mantenendo il ritmo di diminuzione dei componenti per nucleo già riscontrato nell'ultimo ventennio, come i caratteri del contesto territoriale fanno ritenere, si produce una domanda potenziale di 400 nuovi alloggi.

Infine abbiamo constatato un aumento di popolazione determinato dall'immigrazione, difficilmente controllabile, in quanto segue logiche di mercato e di ordine generale. È in corso un'ulteriore crescita di popolazione, certificata dai dati recenti dell'anagrafe, dovuta alla varietà e qualità ambientale del territorio e alle offerte collegate, alla varietà di attività produttive presenti, alla forte riconoscibilità dell'area senese che ha prodotto una certa integrazione del sistema insediativo. Vi sono quindi le condizioni che determinano la disponibilità della popolazione a spostarsi nell'ambito del sistema per usufruire delle varie funzioni di lavoro, studio, residenza, acquisti, servizi.

Se vediamo l'aumento di popolazione negli ultimi tre decenni, il dato è vario, ma sembra stabilizzarsi verso il 10% di aumento nel decennio. Se usiamo questo riferimento quantitativo, in relazione alla popolazione del censimento 2001 e alla struttura della famiglia ipotizzato in precedenza (2,3) si ha dunque una domanda potenziale di 363 alloggi.

In conclusione dunque la spinta socio-economica che deriva dall'assetto interno e dai fenomeni presenti nell'area porta ad ipotizzare un'offerta di 850 nuovi alloggi, quantità intorno alla quale è opportuno sviluppare il lavoro e gli approfondimenti del piano strutturale. Questi numeri infatti devono essere confrontati con i dati dell'attuazione del piano regolatore vigente, con i programmi edilizi in corso, con le possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente, con le caratteristiche territoriali e paesaggistiche e le risorse ambientali disponibili.

Si può comunque subito evidenziare che dall'attenta analisi dei dati relativi all'attuazione del piano regolatore vigente, i cui risultati si possono valutare leggendo lo specifico capitolo nelle pagine successive, è emerso che sono in attuazione interventi residenziali per circa 175.000 metri cubi, pari a 569 nuovi alloggi. Con l'espressione in attuazione si ricomprendono sia i lavori in corso di realizzazione, che i progetti approvati o in approvazione, per i quali non è comunque pensabile la cancellazione dell'intervento. Non essendo considerati nelle valutazioni statistiche rientrano quindi tutti nella nuova offerta di alloggi e devono essere compresi nel dimensionamento del piano strutturale, che dunque si potrà collocare intorno ai 300 nuovi alloggi.

Per localizzare la crescita vediamo allora di riprendere il ragionamento dei caratteri territoriali del comune di Sovicille, partendo dalla storia e dalla lettura delle trasformazioni, che saranno oggetto delle prossime pagine.