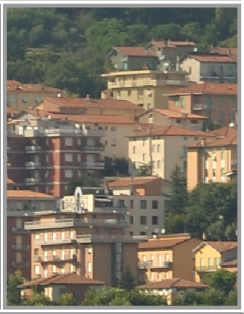
COMUNE DI CHIANCIANO TERME
(Provincia di Siena)



Estratto dal documento "Lineamenti di Masterplan -Relazione"

Giugno 2013

Sindaco
Gabriella Ferranti

Assessore all'Urbanistica
Marco Rossi

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Tutela ambientale, Responsabile del procedimento
Arch. Anna Maria Ottaviani

Progetto preliminare di Masterplan
Arch. Mauro Ciampa
Architetti Associati M.Ciampa & P.Lazzeroni
Collaboratori:
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés

Economia Territoriale
Prof. Nicola Bellini
Collaboratore:
Dott.ssa Anna Loffredo

Paesaggio - Territorio Rurale
Dott. Agr. Elisabetta Norci
Collaboratori:
Dott. in Agr. Nicola Guglielmi
Arch. paes. Chiara Ciardelli

ESTRATTO DAL DOCUMENTO "LINEAMENTI di MASTERPLAN –RELAZIONE"

1) Premessa

"Chianciano Terme sta attraversando in questi anni uno dei momenti più difficili della sua storia recente, caratterizzato da una gravissima crisi economica che pone seri interrogativi sul futuro e l'identità stessa della città termale.

L'approvazione del Piano Strutturale[1] costituisce, in questo contesto, un passaggio indispensabile ed urgente per dotare la città di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica quale è venuta configurandosi nell'ultimo decennio.

Il processo di formazione del Piano rappresenta, attraverso i momenti di partecipazione, confronto e dibattito che lo contraddistinguono, lo spazio di riflessione della comunità cittadina sul proprio futuro, ma anche e soprattutto un'occasione fondamentale per definire le strategie di innovazione e di riqualificazione della città e del territorio.

La ricognizione e gli approfondimenti conoscitivi svolti in fase di redazione del Piano Strutturale consentono di focalizzare alcuni dei problemi più significativi dell'insediamento, quali:

- la **progressiva perdita di identità della città** di fronte alla crisi del proprio ruolo tradizionale, il termalismo, ed alla insufficiente capacità di rinnovamento;
- la **staticità degli assetti urbanistici** rispetto a dinamiche di rapida evoluzione del tessuto economico-sociale locale, con conseguente insorgere di vere e proprie situazioni di degrado socio-economico ed urbano (edifici dismessi o sottoutilizzati, con particolare riferimento alle strutture alberghiere).

Agire su questi aspetti per rilanciare e valorizzare la città ed il suo tessuto socio-economico è la condizione necessaria per avviare quel ***processo di riqualificazione urbanistica, economica e sociale*** fortemente atteso dalla comunità locale. Chianciano deve ritrovare un proprio ruolo, non solo nel contesto territoriale di riferimento (l'ambito sub-regionale senese e della Val di Chiana), ma anche rispetto a circuiti di relazioni a scala nazionale ed internazionale.

La riflessione sul ***futuro della città*** deve partire ovviamente dal patrimonio di storia, paesaggio, tradizione termale per il quale Chianciano è conosciuta, per aprirsi a nuove declinazioni in grado di intercettare le aspettative e le esigenze della società contemporanea. In questo senso, la risorsa termale costituisce indubbiamente il punto di partenza e di riferimento per la formazione di una credibile strategia di sviluppo territoriale, ma al tempo stesso va associata ad altre funzioni ed economie correlate ed interagenti.

[1] Si fa presente che l'elaborazione dei lineamenti di Masterplan si è svolta contestualmente al processo di formazione del Piano Strutturale di prossima adozione e ne condivide l'impostazione metodologica e gli obiettivi strategici.

2) Ruolo e finalità del Masterplan

Il ruolo e la finalità del Masterplan è quello di individuare, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale in corso di adozione e sulla base degli indirizzi strategici in esso definiti, uno ***schema direttore delle azioni pubbliche e private*** da attivare attraverso strumenti di carattere urbanistico, finanziario, socioeconomico all'interno di un programma organico coordinato dall'Amministrazione Comunale. Tali azioni dovranno essere rivolte alla *riqualificazione urbana*, all'*innovazione del comparto termale ed alberghiero*, alla realizzazione di *funzioni e polarità attrattive* in grado di innescare positivi processi di rigenerazione e rinnovo dell'immagine urbana di Chianciano e di rivitalizzazione del suo tessuto socio economico.
A tal fine la capacità di programmazione e di pianificazione dell'Amministrazione pubblica riveste un ruolo decisivo e dovrà tradursi in atti e misure che favoriscano il *coinvolgimento di attori locali e globali*, mettendo a disposizione degli investitori strumenti efficaci e certezza dei tempi di attuazione, piuttosto che vincoli o limitazioni. Potrà essere strategico il ricorso a *strumenti e procedure a carattere misto pubblico/privato* (S.T.U o altri strumenti più agili), in grado di svolgere una funzione catalizzatrice ed acceleratrice del processo di rinnovo urbano.

Data la complessità ed il carattere innovativo del percorso qui delineato, **l'Amministrazione Comunale ha richiesto alla Regione Toscana di avviare un percorso metodologico sperimentale che, coinvolgendo soggetti pubblici e privati, definisca le connessioni tra il piano pubblico, quale elemento cardine della programmazione, e gli interventi di rigenerazione urbana.**

E' opportuno sottolineare l'importanza che rivestono in questo processo:

a) ***il ruolo del soggetto pubblico*****,** che, in coerenza con l'idea di città delineata dal Piano, coordini e diriga l'azione degli investitori pubblici e privati in modo aperto, ma fermo rispetto agli obiettivi da perseguire;

b) ***lo strumento della perequazione a scala urbana e territoriale,*** quale mezzo per attivare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana secondo principi di equità, efficienza e trasparenza, correlando eventuali nuovi impegni di suolo alla contestuale attivazione di concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente.

Questa programmazione dovrà innescare la riqualificazione socio-economica, anche attraverso l'apertura verso *funzioni con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto*, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali e congressuali, impianti sportivi ed attrezzature per il tempo libero), purché coerenti con l'identità urbana e territoriale e portatori di sinergie positive con il tessuto culturale ed economico locale. Tali funzioni, coordinate tra loro, dovranno far parte del sistema unitario degli spazi pubblici che, concatenato con l'elemento connettivo del verde, dei parchi termali e del territorio agricolo, rappresenterà l'ossatura principale dell'offerta urbana.

In tal senso è fondamentale comprendere che ***il processo di riqualificazione e rigenerazione urbana non è un processo di natura urbanistico-edilizia*****, ma deve essere fondato sulla preliminare individuazione dei servizi, delle funzioni e delle economie in grado di innescare concretamente un processo di attrattività e di miglioramento della qualità urbana e di vita dei cittadini.**

c) il *Masterplan:* il ruolo del Masterplan è quello di definire, individuare e prefigurare le potenzialità che possono esprimere opportunità per attivare processi di riqualificazione socio-economica in una organica e coerente prospettiva progettuale. Il Masterplan potrà in tal senso delineare le strategie e gli interventi

rivolti ad incrementare la qualità del tessuto insediativo e sociale, al superamento del degrado socio-economico, urbanistico ed ambientale, alla qualificazione ed all'ampliamento dell'offerta turistica anche attraverso l'implementazione di standard e servizi.

A tale proposito è stata predisposta una scheda tipo che sintetizza i contenuti che dovranno essere esplicitati per la proposta di progetto; si fa presente che le schede progettuali potranno essere corrispondenti ad aree tematiche o ad ambiti territoriali, in modo da avere strumenti flessibili di programmazione.

Il Masterplan si configura quindi come *strumento di programmazione riferita agli indirizzi strategici di Piano Strutturale*, con il compito di coordinare e dirigere le azioni attivabili attraverso specifici atti di programmazione urbanistica, quali il Regolamento Urbanistico o nell'ambito di specifici strumenti operativi. Attraverso questi strumenti, di natura partecipativa, potranno anche essere temporalmente programmati i contenuti e le azioni del futuro R.U., in un quadro di gestione dinamica delle strategie di Piano Strutturale.

3) Risorse e valori del territorio e della comunità

Il quadro conoscitivo di Piano Strutturale ha evidenziato le molte risorse termali, ambientali, storiche, paesaggistiche che connotano il territorio e la comunità di Chianciano; a tale riguardo si rimanda ad una puntuale analisi dei documenti descrittivi e grafici di Piano.

Di seguito si enucleano sinteticamente, ma in modo non gerarchico, le risorse e i valori che corrispondono alle potenzialità di Chianciano Terme:

- **il brand forte e riconoscibile**: il nome Chianciano resta associato nella memoria e nella percezione di molti (anche senza una conoscenza diretta della città) ad aspetti positivi, tra cui l'efficacia terapeutica delle acque, la piacevolezza del vivere, la bellezza del paesaggio.
- **la collocazione geografica**: sull'immagine di Chianciano si riflette la forza del brand Toscana, con tutti i richiami storici, artistici, letterari e legati in generale ad una elevata qualità della vita.
- **l'accessibilità a Chianciano:** è facilmente raggiungibile sia per ferrovia (anche se con possibili miglioramenti, legati all'intensificazione dei collegamenti ad alta velocità nella stazione di Chiusi) sia per autostrada, in una posizione intermedia tra Firenze (ca. 1h e 30 min. di auto) e Roma (poco meno di 2h).
- **la risorsa termale**: le acque di Chianciano hanno una valenza terapeutica significativa. Anche se il loro effettivo utilizzo in altre forme di "termalismo" (ad esempio, nel benessere) è modesto, la loro presenza contribuisce comunque a qualificare le iniziative diverse dal termalismo terapeutico, in particolare è presente il "salone sensoriale" che attrae.
- **il sistema delle aree termali**: è l'elemento identitario di Chianciano; inoltre due strutture termali sono anche di valore storico-culturale: le Terme dell'Acqua Santa, progettate da Pier Luigi Nervi, e le Terme di Sant'Elena, che sono in parte di interesse storico, presentano il giardino progettato dal paesaggista Pietro Porcinai.
- **l'offerta alberghiera**: la diffusione dell'albergo a gestione familiare ha corrisposto al radicamento di una peculiare cultura dell'ospitalità, apprezzata dai turisti e specialmente da alcune tipologie; inoltre, pur in un quadro non esaltante, che riflette l'eredità di uno sviluppo architettonico sintonizzato con le esigenze assai modeste dell'utenza termale "assistita", va rilevata la presenza di alcuni alberghi di qualità, con strutture e servizi adeguati, anche per ciò che riguarda gli eventi, i congressi ed il benessere. Inoltre la scuola alberghiera, considerata un'eccellenza di livello nazionale, attualmente, pur rappresentando un'opportunità significativa, anche per la cultura alimentare, non risulta adeguatamente valorizzata.
- **il contesto paesaggistico**: è di grande valore ed è tipicamente toscano, con un patrimonio edilizio, di matrice rurale, di valore storico-tipologico.
- **le risorse naturali ed ambientali quali**: Sir Lucciolabella, di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, pur di modesta entità rispetto alla sua estensione complessiva, possiede un'elevata diversità ecologica; nonché la Riserva di Pietraporciana.

- **le aree boscate:** sono tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio, di rilevante valore.
- **i siti archeologici:** le Terme di Mezzo Miglio, Poggio Bacherina, Mezzo Miglio, la Pedata, rappresentano una risorsa ed una potenzialità culturale e di conseguenza anche turista; di notevole valore è il Polo Museale "Museo Civico Archeologico".
- **il contesto urbano**: il centro storico, pur non disponendo di monumenti di particolare pregio, è oggetto di significativi valori storici, tipologici, testimoniali; conserva l'identità tipologica e morfologica, e risulta di pregio per ubicazione, istaurando relazioni visive con il paesaggio rurale di notevole interesse. Inoltre il nucleo costituisce un'interessante alternativa (ed un complemento) alla modernità della città termale.

  Il sistema insediativo: impostato inizialmente con riferimenti alla città-giardino, oggi segnato da processi di trasformazione recenti.
- **l'esteso patrimonio alberghiero dismesso:** esprime la grande criticità economica di Chianciano, ma determina anche positive opportunità di investimento/trasformazione a costi contenuti.
- **la "promenade urbana":** il sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale, nonchè luogo della vita sociale.
- **i parchi e giardini pubblici:** presenti qualificano lo spazio urbano sia dal punto di vista di fruizione sociale, che per la percezione dell'immagine urbana; di particolare pregio è il Parco Fucoli.
- **l'area sportiva:** impianti e le attrezzature sportive esistenti.
- **la produzione agricola**: rappresenta un elemento da valorizzare anche nell'ottica della filiera corta.
- **i dintorni di Chianciano:** molte sono le località di notevole interesse storico, artistico e paesaggistico e di grande attrattività turistica.
- **Le previsioni del vigente PRG quali:**

  - gli impianti a carattere sportivo e/o ricreativo a scala comunale e sovra comunale: ippodromo/ area ippica, golf;

  -le polarità congressuale.

(….)

5) Entità e caratteristiche del patrimonio urbano da recuperare/rigenerare

Il rinnovamento e lo sviluppo socioeconomico della città hanno come presupposto indispensabile l'attuazione di una efficace politica di riposizionamento socio-economico congiunto ad azioni di riqualificazione urbana.

L'attuale connotazione del tessuto urbanistico agisce infatti da fattore di condizionamento delle potenziali trasformazioni della città, in quanto presenta un edificato degradato/abbandonato e di modesto valore architettonico, percezione frammentaria degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale, i quali spesso non sono in grado di svolgere il ruolo di tessuto connettivo tra le diverse parti dell'organismo urbano.

E' necessario quindi innescare un processo generalizzato di riqualificazione che consenta sia il rinnovamento e la crescita di qualità del comparto turistico-termale, che l'avvio di un *processo di rigenerazione sociale ed urbana* attraverso strategie di attrazione di nuova domanda insediativa, di servizi, di economie innovative.

In quest'ottica, la presenza di un esteso ***patrimonio edilizio da riqualificare e valorizzare*** determina, insieme agli ovvi elementi di criticità, anche positive opportunità di investimento/trasformazione a costi contenuti.

La città di Chianciano è infatti caratterizzata, per le mutazioni strutturali che hanno interessato il comparto termale negli ultimi decenni, da una diffusa presenza di *strutture alberghiere dismesse o sottoutilizzate*. Le strutture dismesse rappresentano un patrimonio immobiliare e sociale che, valutato nella sua globalità, può divenire, all'interno di una mirata programmazione pubblica, il volano per la rigenerazione funzionale della città tale da attrarre investimenti virtuosi che andranno a rafforzare l'economia ed il tessuto sociale.

(…)

E' stato ritenuto opportuno predisporre una specifica schedatura conoscitiva delle aree e dei complessi di proprietà pubblica, in modo da analizzare la consistenza e lo stato di fatto per valutarne prioritariamente le potenziali azioni di rigenerazione e rinnovo su aree pubbliche. In tal senso, qualora individuate e ritenute significative per la riqualificazione, la loro programmazione può assumere un carattere metodologico sperimentale per la rigenerazione.

(…)

Date le caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché l'ubicazione ed il livello di densità edilizia di queste strutture, è necessario che il recupero e la riconversione funzionale di tali strutture avvenga mediante *operazioni di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana*, in modo da determinare un effettivo miglioramento qualitativo del tessuto urbano esistente ed un contestuale adeguamento degli standard urbanistici.

(…)

9) Criteri metodologici per la definizione del Masterplan

L'Amministrazione Comunale ha proposto alla Regione Toscana di avviare un percorso metodologico sperimentale che, coinvolgendo soggetti pubblici e privati, definisca le connessioni tra il piano pubblico, quale elemento cardine della programmazione, e gli interventi di rigenerazione e rivitalizzazione urbana.

A tal fine il Masterplan deriverà dallo studio di fattibilità, che può acquisire le analisi conoscitive esistenti e approfondirne dati e aspetti ritenuti significativi.

(…)

La proposta è quindi quella di passare ad una definizione più operativa delle strategie e delle azioni che possono essere intraprese, portando a sintesi attività di carattere conoscitivo e operativo che sono già in corso nell'ambito regionale.

Attraverso queste attività si potrà delineare un quadro complessivo delle compatibilità e delle opportunità di integrazione sul territorio del comune di Chianciano Terme.

(…)

Con questo presupposto si può anticipare e rendere attuabili le strategie di Regolamento Urbanistico. Inoltre tale processo è finalizzato ad orientare le politiche, creare sinergie tra sistemi, semplificare le procedure di attuazione, nonchè a contrarre le tempistiche, in quanto la fase di condivisione dei possibili scenari viene anticipata rispetto al Regolamento"[2].

[2] Da Relazione *Lineamenti di Masterplan*