



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME**
PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

PIANO STRUTTURALE LEGGE REGIONALE 3.01.05 N.1

*Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale
per l'avvio del procedimento di formazione – art. 15
L.R. 1/05*

IL COORDINATORE DELL'UFFICIO DI PIANO
(Arch. Anna Maria Ottaviani)

Gennaio 2005

INDICE

INDICE	2
1. 1. QUADRO CONOSCITIVO	4
1.1 RISORSE DEL TERRITORIO	4
1.1.1 <i>Risorse naturali: rilevazione e descrizione delle eventuali situazioni di criticità individuate</i>	4
1.1.1.1 Aria	4
1.1.1.2 Acqua.....	4
1.1.1.3 Sorgenti Termali.....	5
1.1.1.4 Suolo.....	5
1.1.1.5 Ecosistemi	5
1.1.2 <i>Altre risorse essenziali</i>	6
1.1.2.1 Città e sistemi degli insediamenti.....	6
1.1.2.1.1 <i>La struttura insediativa</i>	6
1.1.2.1.2 <i>La dotazione di attrezzature e servizi</i>	6
1.1.2.1.3 <i>Degrado e contenitori dismessi</i>	7
1.1.2.2 Paesaggio	9
1.1.2.3 Documenti materiali della cultura	10
1.1.2.4 Sistemi infrastrutturali e tecnologici.....	10
1.2 RILEVAZIONE DELLE TENDENZE	11
1.2.1 <i>Turismo e termalismo</i>	12
1.2.2 <i>Commercio</i>	15
1.2.3 <i>Agricoltura e allevamento</i>	16
1.2.4 <i>Tendenze demografiche</i>	17
1.3 ATTI DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE GENERALE E DI SETTORE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE	17
1.3.1 <i>Atti di livello regionale</i>	17
1.3.2 <i>Atti di livello provinciale</i>	17
1.3.3 <i>Altri piani sovraordinati</i>	17
1.4 RICOGNIZIONE SUL PRG VIGENTE E SUL SUO STATO DI ATTUAZIONE	18
1.4.1 <i>Il PRG vigente e il suo stato di attuazione</i>	18
1.4.1.1 Centro storico (zona A)	18
1.4.1.2 Zone di completamento (B10).....	18
1.4.1.3 Zone di espansione (C).....	18
1.4.1.4 Aree PEEP.....	19
1.4.1.5 Aree artigianali (D)	19
1.4.1.6 Aree artigianali in zona agricola (R).....	19
1.4.1.7 Attrezzature e servizi a carattere territoriale previsti (F).....	19
1.4.1.8 Viabilità	19
1.4.1.9 Spazi pubblici.....	19
1.4.1.10 Parcheggi.....	19
1.4.1.11 Aree termali	20
1.4.1.12 Territorio aperto	20
1.4.2 <i>Altre informazioni di carattere generale</i>	20
1.4.2.1 Varianti urbanistiche attualmente in corso	20
1.4.2.2 Contenitori dismessi o con attività in prossima probabile cessazione.....	20
1.4.2.3 Piani attuativi significativi in atto o con iter in corso	20
1.4.3 <i>Potenzialità residue non utilizzate</i>	21
1.4.4 <i>Giudizio sintetico sull'efficienza del piano vigente, derivante dal raffronto tra gli obiettivi inizialmente previsti e le trasformazioni realizzate</i>	21
1.5 VARIANTI INNOVATIVE E ANTICIPATRICI DEL PIANO STRUTTURALE.....	21
2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE	23
2.1 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ SOCIALE	23
2.1.1 <i>Qualità urbana e territoriale</i>	23
Più in dettaglio sono riportate di seguito le indicazioni relative a parti importanti della città.	24
2.1.1.1 Centro storico	24
2.1.1.2 La Rinascente.....	24
2.1.1.3 Piazza Italia	25
2.1.1.4 Area Mezzomiglio Fiat	25

2.1.1.5	Ex Ospedale	25
2.1.2	Qualità della mobilità.....	25
2.2	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA	26
2.3	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	27
2.4	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ ISTITUZIONALE.....	27
ALLEGATO 1	30
ALLEGATO 2	30

ALLEGATI GRAFICI :

TAV. N.1- IL CLIMA E LE TIPOLOGIE VEGETAZIONALI- SCALA 1:50.000

TAV. N.2- LA SERIE DI VEGETAZIONE- SCALA 1:50.000

TAV. N.3- I SISTEMI E LE EMERGENZE DI INTERESSE NATURALISTICO- SCALA 1:50.000

TAV. N.4- LE UNITA' ED I TIPI DI PAESAGGIO- SCALA 1:50.000

TAV. N.5- LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO - SCALA 1:50.000

TAV. N.6- I BENI STORICO-ARCHITETTONICI : STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE -
SCALA 1:50.000

TAV. N.7- LE CRITICITA' E I RISCHI- SCALA 1:50.000

PREMESSA

Il presente allegato alla deliberazione di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale (PS) di Chianciano Terme è stato redatto ai sensi dell'art. 15 della nuova L.R. in materia di governo del territorio, e in una logica di coerenza con le "Istruzioni tecniche per le comunicazioni di avvio delle elaborazioni per la formazione dei piani strutturali e delle varianti agli strumenti urbanistici generali di cui all'ottavo comma dell'art. 40", approvate con DGR n. 317 del 09.03.98.

1. 1. QUADRO CONOSCITIVO

Il presente quadro conoscitivo riporta una sintesi sommaria delle informazioni immediatamente disponibili: i suoi contenuti saranno ovviamente ampliati a valle dell'avvio del procedimento di formazione del PS, sia attraverso una puntuale ricognizione delle informazioni residenti nel SIT provinciale nonché in studi e ricerche già elaborate, sia attraverso approfondimenti mirati ad aggiornare lo stato delle conoscenze ed a colmare eventuali lacune inerenti aspetti ritenuti di rilievo ai fini del governo del territorio.

1.1 Risorse del territorio

1.1.1 Risorse naturali: rilevazione e descrizione delle eventuali situazioni di criticità individuate

1.1.1.1 Aria

Non sono rilevabili criticità inerenti l'inquinamento atmosferico: da verificare il superamento, in corrispondenza delle intersezioni e degli assi viari principali del centro capoluogo, delle soglie di inquinamento acustico indotto dal traffico veicolare, specialmente nei periodi di punta di frequentazione turistica.

1.1.1.2 Acqua

Il comune appartiene all'ATO 4 "Alto Valdarno": vengono distribuiti circa 180 mc di acqua procapite annui, pari ad una dotazione di circa 500 l/giorno da considerarsi più che sufficiente anche tenendo conto delle considerevoli affluenze turistiche stagionali (fonte: Primo Rapporto sullo stato dell'ambiente della provincia di Siena, 1997).

Relativamente agli approvvigionamenti idrici negli ultimi anni non è stato registrato alcun problema di rilievo; la portata media estiva è di 46 l/s, quella invernale è di 29 l/s.

Per gli acquiferi sottiacenti il PTCP (Capo A) individua aree a "Vulnerabilità di classe 1", ovvero in cui sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, in corrispondenza del tratto del Torrente Astrone immediatamente a sud del centro abitato di Chianciano T. e nella zona a ovest del capoluogo, dove sono frammiste ad aree a "Vulnerabilità di classe 2". Queste ultime si trovano anche lungo il Fosso delle Ribussolaie, il Fosso Astroncello, il Torrente Giuncheto e il Fosso Monaco.

Per quanto concerne il rischio idraulico, il PTCP (capo B) ha individuato alcune aree soggette ad esondazione fluviale lungo il Fosso delle Ribussolaie e lungo il corso del Fosso Monaco.

La DCR 230/94 ha classificato in “ambito AB” il corso del T. Astrone, del Fosso delle Ribussolaie, del Fosso Astroncello e del Fosso Monaco, del T. Parce, ed in “ambito A” il corso del Fosso La Gonzola.

1.1.1.3 Sorgenti Termali

L'importanza delle sorgenti termali per lo sviluppo di Chianciano Terme merita particolare attenzione. Si ribadisce la validità dello studio predisposto in occasione del piano regolatore vigente, che ha determinato una normativa specifica (art. 89 delle NTA) e che dovrà essere ampliato e approfondito coinvolgendo anche i comuni che ricadono nell'ambito del bacino.

1.1.1.4 Suolo

La superficie territoriale del comune di Chianciano Terme si estende per 3.652 ha.

La tessitura agraria (PTCP, capo M) comprende principalmente le seguenti tipologie (fonte: PTCP, tav. P06):

Tessitura tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'ulivo e del promiscuo localizzata in gran parte attorno al centro abitato di Chianciano, nonché attorno a ville, fattorie e poderi del territorio aperto;

- *seminativi collinari a maglia media*, particolarmente diffusi nel settore nord-est del territorio comunale;
- *seminativi a maglia media di fondovalle*, presenti lungo alcuni corsi d'acqua;
- *aree boscate*, diffuse soprattutto a ovest e sud-ovest del capoluogo.

Nel territorio comunale è localizzata una vecchia cava di gesso, ormai inattiva da oltre un decennio, non inclusa nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) e per la quale non sono fino ad ora state intraprese efficaci iniziative di recupero ambientale.

1.1.1.5 Ecosistemi

La vegetazione del territorio di Chianciano Terme (fonte: PTCP, tav. P02) appartiene prevalentemente alla serie termo-basofila dei boschi di roverella e cerro (aree collinari e fondovalle), alla serie termo-acidofila dei boschi di cerro e roverella e alla serie mesofila dei boschi di cerro.

Da segnalare lungo i corsi del Torrente Ruoti e del Fosso delle Ribussolaie le serie delle alluvioni fluviali.

I corsi d'acqua, la vegetazione riparia presente lungo i principali corsi d'acqua e la vegetazione pioniera dei calanchi e delle biancane costituiscono habitat di primaria importanza per specie di interesse conservazionistico quali cicindela hybrida, vairone, ghiozzo, nibbio bruno, lodolaio, occhione, calandro, ortolano, albanella minore, lanario, averla cenerina, averla capirossa.

Nell'ambito del progetto europeo *Bioitaly*, Regione Toscana e Provincia di Siena hanno inoltre individuato un sito di interesse comunitario (SIC) parzialmente ricadente nel comune di Chianciano Terme (Primo rapporto stato dell'ambiente della Provincia di Siena). Si tratta del pSIC 96 *Lucciolabella*, di complessivi 13 ha circa, dei quali una piccola parte (2,6 ha) compresi nel territorio comunale. In esso si ritrova il paesaggio tipico delle “crete

senesi” caratterizzato dalla morfologia e dalla presenza di forme erosive (calanchi e biancane).

Esiste, inoltre, la Riserva Naturale di Pietraporciana (PTCP, capo F) che rientra nel sistema delle Riserve Naturali di Siena e Grosseto (LR 49/1995) di quasi 256 ha di estensione, localizzate a sud-ovest del centro abitato.

1.1.2 *Altre risorse essenziali*

1.1.2.1 Città e sistemi degli insediamenti

1.1.2.1.1 *La struttura insediativa*

La densità insediativa di Chianciano Terme è di circa 197 ab/kmq, ovvero appena superiore alla media nazionale e quasi tre volte la media provinciale che è di 66 ab/kmq. Chianciano si colloca al quarto posto, nella provincia di Siena, per densità insediativa dopo i comuni di Siena, Poggibonsi e Colle Val d'Elsa.

Il sistema insediativo, così come classificato dal PTCP (art. L3, L8), è costituito da un *centro appartenente al sistema urbano provinciale*, ovvero Chianciano, mentre non vi sono *aggregati*. Nel territorio aperto il PTCP (art. L9, L10, L11) ha individuato sei Beni Storico-Architettonici.

Nel territorio aperto, 52 case sparse sono censite come beni storico architettonici ai sensi della LR 59/80.

L'insediamento di Chianciano è disposto linearmente lungo la Strada Statale n. 146 di collegamento con Montepulciano e Chiusi e si sviluppa dall'antico nucleo insediativo fino alla zona termale, più a sud.

La rimanente parte di territorio è equamente divisa tra agricoltura e boschi, prevalenti soprattutto nel settore occidentale del territorio comunale.

1.1.2.1.2 *La dotazione di attrezzature e servizi*

Compatibilmente con la ridotta compagine demografica del comune, Chianciano Terme presenta una dotazione di servizi sufficiente (ciclo scuole dell'obbligo e materne; farmacia; sportelli bancari; poste; servizi sportivi) e articolata coerentemente con la distribuzione della popolazione residente.

La dotazione di scuole dell'obbligo è buona (due elementari, una scuola media, un istituto per il turismo per 550 studenti che provengono in gran parte da altri comuni).

Esistono inoltre due scuole materne ed un asilo nido (quest'ultimo con circa 12 posti attualmente disponibili).

Ottima anche la dotazione di attrezzature sportive pubbliche:

- due campi di calcio regolamentari, uno in erba e uno in terra battuta, dei quali sono in corso di adeguamento gli spogliatoi e gli impianti esterni da parte dell'Amministrazione Comunale;
- due palestre (presso le scuole elementari e medie),
- un palazzetto dello sport con area da giuoco di oltre 800 mq e 400 posti a sedere, palestre e servizi accessori;

- una piscina coperta di 25 ml;
- una piscina olimpionica scoperta da otto corsie;
- una piscina per bambini scoperta;
- un piscina per tuffi scoperta con piattaforma da dieci metri;
- una pista di pattinaggio di 400 mt;
- un bocciodromo.

Inoltre, sono presenti numerose strutture sportive private tra le quali quattro campi tennis inseriti nel Parco Termale "Fucoli" e un campo da Golf a diciotto buche in fase di realizzazione.

A Chianciano sono attive una sala cinematografica e una sala polivalente comunale, nonché alcune sale congressuali integrate a strutture alberghiere.

Tab. 1 Offerta di sale congressuali - Comune di Chianciano Terme

COD	DENOMINAZIONE	Sale - numero dei posti					note	
		principale	1	2	3	4		5
1001	Execelsior	700	200	80	50	50	30	annessa ad albergo
1002	Cinema Garden	782	20					Sala Cinematografica
1003	Sala Garboli	500	10					Non disponibile in ristrutturazione- Annessa al Parco Termale Acqua Santa
1004	Ambasciatori	512	60	30				annessa ad albergo
1005	Fortuna	450	50	40	30			annessa ad albergo
1006	Santa Chiara	300	80	50	20			annessa ad albergo
1007	Ricci	250	20					annessa ad albergo
1008	Alba	300	40	20				annessa ad albergo
1009	Sole	160	60	50	20	20		annessa ad albergo
1010	Capitol	100	20	20	10	10		annessa ad albergo
1011	Astoria	400						Sala Cinematografica
1012	Casalrigo	800	350					Non disponibile in costruzione
1013	Sant'Elena	300	300					Terme Sant'Elena
1014	Sala Polifunzionale	200						Comune di Chianciano T.
1015	Sala "Fellini"	200						Annessa al Parco Termale Acqua Santa
	Totale	5.954	1.210	290	130	80	30	7.694
	Totale disponibile	4.654	850					5.504

È, inoltre, in corso di predisposizione la procedura per la realizzazione di un Palazzo dei Congressi che insisterà in un'area di oltre 65.000 mq., per il quale è già stata adottata la variante urbanistica.

1.1.2.1.3 *Degrado e contenitori dismessi*

Problemi di degrado edilizio sono presenti in ambito urbano sia limitatamente ad edifici isolati, per ragioni da ricondurre a mancanza di manutenzione, sia relativamente a consistenti brani di città, come nel caso del quartiere “Rinascente” dove si concentrano il maggior numero di strutture ricettive che necessitano di riqualificazione. Un caso a parte è costituito dal centro storico la cui condizione non è assimilabile a vero e proprio degrado ma rende indispensabile una riflessione su ipotesi di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione anche accompagnate da un miglioramento della qualità degli edifici. In esso assume grande importanza l’edificio denominato “il monastero” che domina l’intero nucleo storico, attualmente di proprietà privata e parzialmente utilizzato come residenza.

Problemi di degrado dovuto a incompatibilità delle funzioni compresenti si segnalano nell’area dell’officina Fiat.

Numerosi sono i contenitori dismessi per i quali, secondo diversi gradi di urgenza, si rende indispensabile una rifunzionalizzazione o una eventuale demolizione con trasferimento delle cubature:

- cinema Moderno;
- cinema Astoria (già da alcuni mesi inattivo);
- ex ospedale (appena a sud del centro storico).

La stessa officina Fiat può essere inclusa tra i contenitori in via di dismissione: per essa il vigente PRG prevedeva la trasformazione in area congressuale. Con una successiva variante che risale a pochi mesi fa l’area congressuale è stata rilocalizzata altrove e per l’area dell’officina Fiat è stata prevista una destinazione mista a commerciale, direzionale e residenziale.

L’attuale sede della scuola alberghiera a settembre 2005 diventerà un contenitore dismesso dal momento che, a quella data, sarà operativa la nuova sede ora in costruzione.

Si segnalano, infine, vari alberghi attualmente chiusi che necessitano di una rifunzionalizzazione anche, eventualmente, con altra destinazione.

La dotazione di parcheggi è insufficiente per quantità e ubicazione nella zona denominata “Rinascente” e il problema si presenta in forma accentuata soprattutto nei mesi estivi. Inoltre, è pressoché costantemente carente all’interno del centro storico.

Nell’area ex autostazione L.F.I. è di prossima realizzazione un parcheggio multipiano da 150 posti auto, dei quali circa n.40 pubblici che dovrebbero in parte mitigare il problema.

Il discreto rapporto tra abitazioni e abitanti (a Chianciano ci sono oltre 25.000 mq di abitazioni non occupate) induce a ritenere che la città non esprima una domanda significativa di nuove edificazioni ad uso residenziale, che tuttavia potrebbe essere indotta sia da nuove esigenze di tipologie edilizie monofamiliari, sia dalla relativa carenza di alloggi a basso costo.

Tab. 2: Destinazione d’uso e consistenza del Patrimonio edilizio esistente residenziale (2003)

Numero componenti nucleo familiare	Numero Abitanti equivalenti (*)	Numero Famiglie	Superficie abitazioni m ²
------------------------------------	---------------------------------	-----------------	--------------------------------------

1	805	805	78.817,00
2	1.846	923	105.434,00
3	3.021	1.007	101.235,00
4	1.616	404	48.793,00
5	410	82	10.535,00
6	144	24	3.293,00
Totale	7.842	3.245	348.107,00

(*) Il numero degli abitanti equivalenti considera anche quelli che potenzialmente possono abitare nelle abitazioni non occupate dai residenti.

Gli abitanti residenti sono 7.202

Fonte: Amministrazione Comunale di Chianciano Terme

Tab. 3: Abitazioni non occupate		
Classe di superficie m ²	superficie m ²	numero
0 - 60	6.905	155
100 - 120	3.551	32
60 - 80	4.529	63
80 - 100	5.442	58
Oltre 120	4.979	29
Totale	25.406	337

Fonte: Amministrazione Comunale di Chianciano Terme

1.1.2.2 Paesaggio¹

Il territorio di Chianciano è collocato in tre *unità di paesaggio*:

- l'unità di paesaggio 12 "Valdichiana", in cui rientra la maggior parte del territorio comunale, è costituita in parti egualmente rilevanti di colline sabbiose e piani alluvionali con tipi prevalente di carattere intensivo e con prevalenza di colture arboree e di seminativi;
- l'unità di paesaggio 14 "Val d'Orcia", interessa l'estremità sud-ovest del territorio comunale. Costituita per la massima parte da colline argillose, i bacini e i fondovalle sono dominati da paesaggi estensivi;
- l'unità di paesaggio 15 "Monte Cetona", costituita dai rilievi composti della dorsale dove prevale il paesaggio agrario della montagna; il fondovalle dell'Astrone e degli affluenti presenta carattere estensivo con residui importanti di maglia fitta.

¹ Fonte: PTCP della Provincia di Siena

1.1.2.3 Documenti materiali della cultura²

L'attuale insediamento di Chianciano si sviluppa secondo un andamento parabolico a partire dal Borgo Nuovo, a nord, corrispondente ad uno dei terzi in cui era organizzata la città medievale e al quale si accede dalla Porta Rivellini.

Le altre porte sono Porta del Sole e Porta S. Giovanni, la più antica. Esse si aprono per ogni terziera lungo la cinta murata del XIII secolo.

Nel Borgo Nuovo è situato il castello dei conti Manenti che, munito di terre e roccaforte e cinto da mura, sembrerebbe risalire al 976. Esso sorse lungo un tracciato viario che lo collegava a Chiusi e a Perugia e, in direzione opposta, alla via Francigena.

Nella principale Piazza Matteotti si affacciano la Cappella dei Ss. Sebastiano e Fabiano e il Palazzo del Municipio. Da essa, prendendo Via Solferino (l'antica "via di Mezzo"), che attraversa l'antico impianto medioevale, si arriva alla Collegiata di fondazione duecentesca con facciata in travertino.

1.1.2.4 Sistemi infrastrutturali e tecnologici

Chianciano è attraversato dalla strada statale 146 di collegamento con Chiusi e Montepulciano e che il PTCP (tav. F01 e P09) classifica come "viabilità di supporto ai sistemi locali". Ben più importante, invece, anche se fuori dal territorio comunale, è la presenza dell'autostrada A1 che, con l'uscita all'altezza di Chiusi, consente una elevata accessibilità all'intero territorio comunale. Analogamente, il collegamento ferroviario con la direttrice Firenze-Roma, garantito dalla vicinanza della stazione di Chiusi, benché fuori dal territorio comunale, aumenta notevolmente il grado di accessibilità.

Il sistema relazionale di Chianciano necessita di un intervento risolutivo in grado di liberare il centro abitato dal consistente traffico di attraversamento e restituendo la viabilità principale del capoluogo alle sole funzioni di connessione urbana e locale.

Per quanto riguarda la rete fognaria tutto il centro abitato di Chianciano è adeguatamente servito mentre non vengono raggiunte le abitazioni di via Cavine e Valli e via dei Vepri che, di conseguenza, utilizzano fosse biologiche.

Ci sono due depuratori, che servono esclusivamente il territorio comunale, di cui uno (Ruoti) in via di dismissione. L'altro (Ribussolaia) dovrà essere potenziato.

Non esistono isole ecologiche.

Lo smaltimento dei rifiuti, effettuato fino a pochi anni fa presso la discarica comunale in Loc. Cavernano, che ha funzionato (esclusivamente come punto di stoccaggio) fino al mese di aprile del 2004, è attualmente affidato alla Soc. Sienambiente che lo realizza avvalendosi delle discariche gestite dalla stessa.

Presso la suddetta discarica in Loc. Caveranno rimane attualmente attivo un solo servizio di "stazione ecologica" per lo stoccaggio dei rifiuti differenziati e ingombranti.

Chianciano ospiterà la sede della seconda centrale di telecomunicazioni nell'ambito del progetto che prevede la realizzazione di una rete a larga banda in fibra ottica che interessa tutta la Provincia di Siena, la cittadina è inoltre già sede di una centrale Telecom in Via Dei Monti e di una centrale ENEL in località Strada della Vittoria.

² Fonte: Touring Club Italiano, "Siena e il Senese", Milano, 1996

1.2 Rilevazione delle tendenze

Nel decennio compreso tra il 1991 e il 2001 i comuni del senese con un numero di abitanti variabile da 5.000 a 10.000 hanno fatto registrare decrementi nel numero di unità locali soltanto rispetto relative a industria e commercio. (8° Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi, ISTAT, dati provvisori) e soltanto in *altri servizi* si è registrato un consistente incremento delle unità locali (+19,6%).

In questo contesto, Chianciano si conferma come realtà di punta, nella quale i fenomeni appaiono anche molto accentuati rispetto al contesto, pertanto i decrementi di unità locali in industria e commercio sono abbondantemente più significativi (rispettivamente -20,95% e -18,78%) mentre si registra un'impennata nelle istituzioni di tipo non profit che passano dalle 20 del 1991 alle 36 del 2001 (nonostante gli addetti siano contemporaneamente più che dimezzati). Molto significativo anche l'incremento del 18,75 delle imprese artigianali.

Tab. 4: Unità locali per settore di attività economica e classe di ampiezza demografica del comune

Variazioni % censimento 2001 – Censimento 1991 - Provincia di Siena

Classe di ampiezza demografica del comune	Unità locali delle imprese			Unità locali delle istituzioni	Totale
	Industria	Commercio	Altri servizi		
Da 5.001 a 10.000	-6,6	-1,9	19,6	-12,1	2,8
Totale Provincia	-1,4	-3	16,5	2,3	4,2

Fonte: 8° Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi, ISTAT, dati provvisori disponibili nel sito <http://dawinci.istat.it>

Tab. 5: 8° Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi – ottobre 2001

Dati relativi a Chianciano Terme

Unità locali						Imprese		Istituzioni			
Imprese						Istituzioni		Sede unica N.	Sede centrale N.	Sede unica N.	Sede centrale N.
Industria		Commercio		Altri servizi		N.	Addetti				
N.	Addetti	N.	Addetti	N.	Addetti			N.	Addetti		
84	267	352	602	617	1955	44	285	806	66	14	2

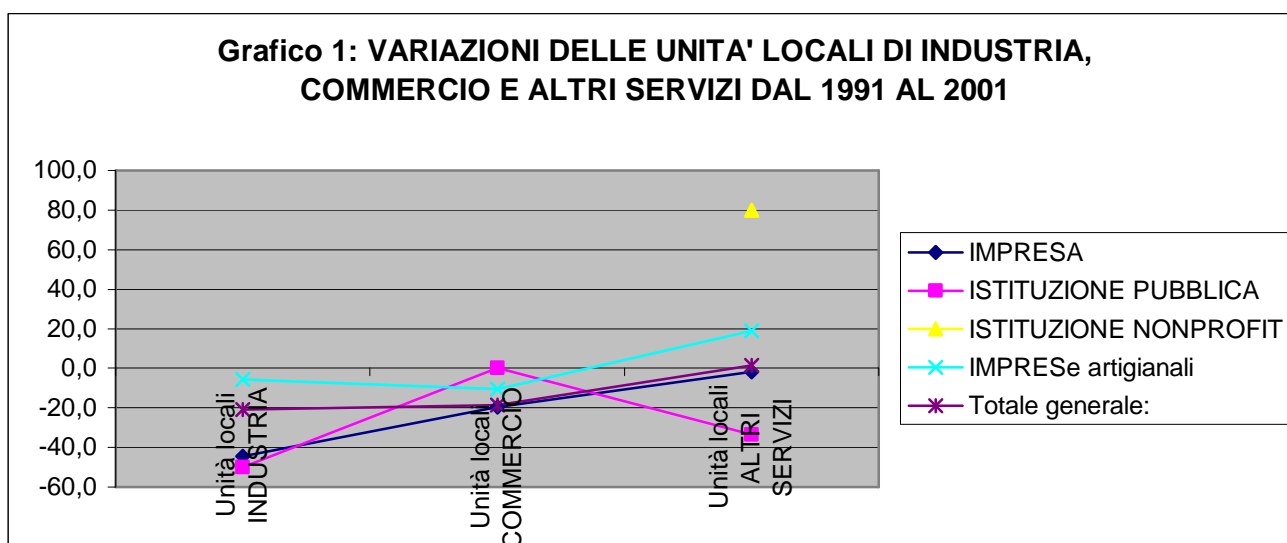
Fonte: Amministrazione Comunale di Chianciano Terme

Tab. 6: VARIAZIONI DI UNITA' LOCALI E ADDETTI DI INDUSTRIA, COMMERCIO E ALTRI SERVIZI DAL

1991 AL 2001

Variazioni % 1991/2001	Industria		Commercio		Altri servizi	
	Unità locali	addetti	Unità locali	addetti	Unità locali	addetti
IMPRESA	-44,6	-39,4	-19,6	-29,5	-1,8	-17,0
ISTITUZIONE PUBBLICA	-50,00	-43,75	0,00	-33,33	-33,33	-28,69
ISTITUZIONE NONPROFIT					80,00	-64,00
Imprese artigianali	-5,56	3,54	-10,53	-6,33	18,75	11,41
Totale generale:	-20,95	-19,25	-18,78	-27,46	1,47	-17,49

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'8°Censimen to Industria e Servizi - Istat



1.2.1 Turismo e termalismo³

Nel comune di Chianciano, l'attività produttiva di gran lunga più significativa è quella storicamente legata al turismo termale. L'intero centro abitato di Chianciano esterno al nucleo storico, è strutturato in funzione del termalismo e dell'attività ricettiva che gli gravita intorno.

Il comune cattura il 28% (1.187.524) delle presenze complessivamente registrate nelle strutture alberghiere ed extra-alberghiere nella provincia di Siena nell'anno 2003 con una durata media di soggiorno di 4,3 giorni. In tali strutture, le presenze a Chianciano dal 2002 al 2003 si sono abbassate del 12,69%. Il grafico 3 mostra chiaramente un'importante tendenza al ribasso, delle presenze complessive in esercizi alberghieri ed extra-alberghieri, a partire dal 1999.

Tab. 7: Presenze totali negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri - Comune di Chianciano Terme

³ Fonti: "Rapporto sul turismo in Toscana", IRPET, 2003, Amministrazione Comunale e Amministrazione Provinciale di Siena.

Anno	Presenze totali	Variazioni percentuali	
1991	1.641.696		
1992	1.585.405	1992/91	-3,43
1993	1.391.181	1993/92	-12,25
1994	1.398.876	1994/93	0,55
1995	1.406.054	1995/94	0,51
1996	1.382.309	1996/95	-1,69
1997	1.371.730	1997/96	-0,77
1998	1.377.620	1998/97	0,43
1999	1.410.063	1999/98	2,36
2000	1.483.539	2000/1999	5,21
2001	1.375.701	2001/00	-7,27
2002	1.359.064	2002/01	-1,21
2003	1.186.637	2003/02	-12,69

Fonte: nostre elaborazioni su dati forniti da Amministrazione Provinciale di Siena
<http://osservatorioeconomico.provincia.siena.it/frame/sotto.htm>

Grafico 2: Presenze totali negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri di Chianciano Terme

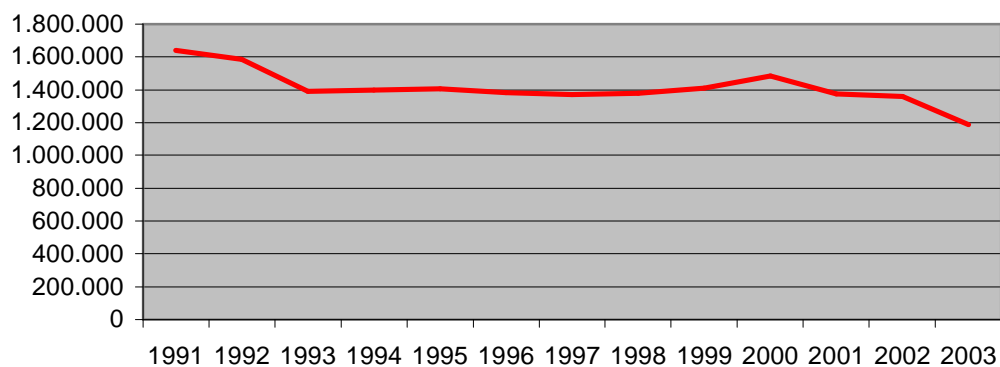
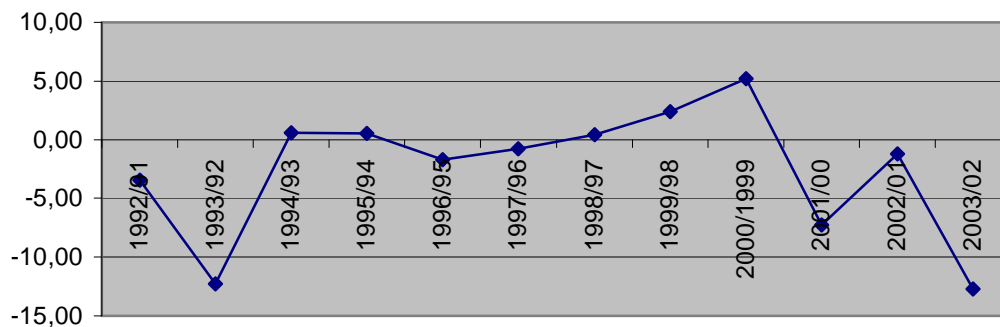


Grafico 3: Variazioni percentuali delle presenze totali rispetto all'anno precedente negli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri di Chianciano Terme



Le strutture ricettive alberghiere, extra alberghiere e agrituristiche sono 242 ed offrono complessivamente 15.097 posti letto.

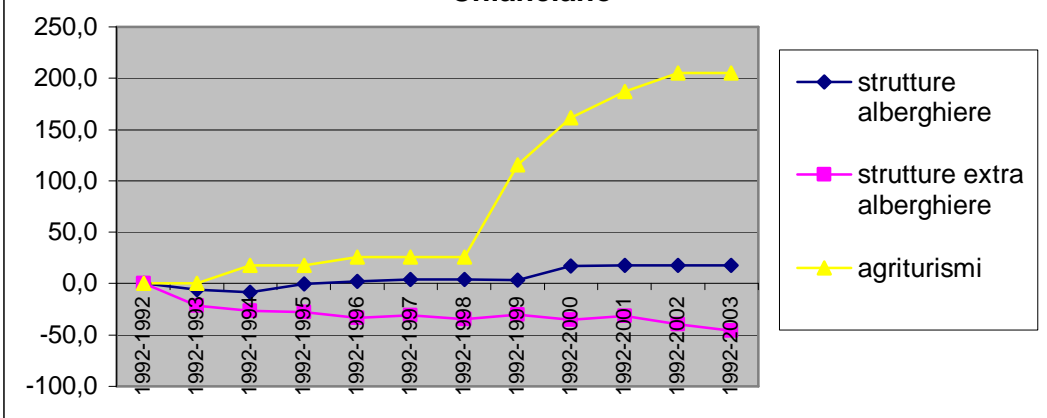
Tab. 8: Offerta alberghiera e extralberghiera (2004)

Numero stelle	Numero esercizi	posti letto
	alberghi	
4	20	3.089
3	112	9.125
2	47	1.995
1	13	383
totale alberghi	192	14.592
	extra alberghieri	
	39	380
	agriturismi	
	11	125
Totale complessivo	242	15.097

Fonte: Amministrazione Comunale di Chianciano Terme

Il grafico sottostante mostra la variazione percentuale dell'offerta di posti letto distinta per strutture alberghiere, extra-alberghiere e agrituristiche a partire dal 1992. Emerge anzitutto il notevole incremento dell'offerta in aziende agrituristiche a fronte di un leggero aumento dell'offerta alberghiera e di un decremento di quella extra-alberghiera

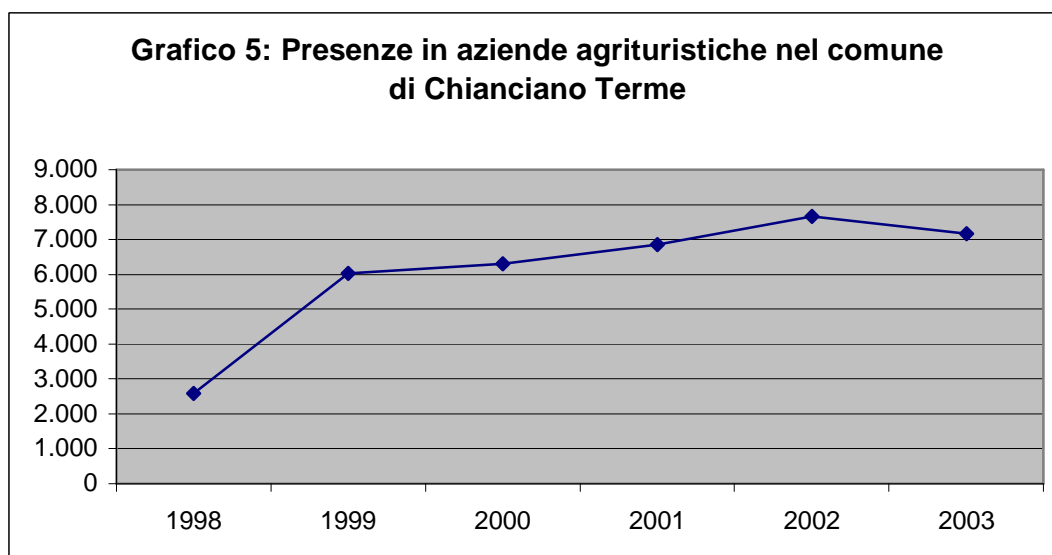
Grafico 4: Variazioni percentuali registrate rispetto ai valori del 1992 nell'offerta di posti letto nel comune di Chianciano



Riguardo alla ricezione nelle strutture agrituristiche va invece segnalato, nel periodo compreso dal 1998 al 2003, un aumento complessivo delle presenze pari al 277,4% (dalle 2.586 presenze del 1998 alle 7.173 del 2003) mentre dal 2002 al 2003 si è registrata una riduzione del 6,35% (da 7.660 a 7.173).

Il grafico 5 mostra l'andamento delle presenze in aziende agrituristiche dal 1998 al 2003. E' evidente la controtendenza rispetto all'andamento delle presenze totali nello stesso periodo (grafico 3).

Grafico 5: Presenze in aziende agrituristiche nel comune di Chianciano Terme



1.2.2 Commercio

Offerta esercizi commerciali e servizi (2004)

Tipologia	numero
Esercizi commerciali	341
Pubblici esercizi - BAR	50

Pubblici esercizi - Ristoranti	25
Parrucchieri, Barbieri, Estetisti	42
Attività artigianali	140
Istituiti di Credito	5
Promotori finanziari	3
Agenzie di Assicurazione	9
Agenzie d'Affari	16
	631

Ufficio Postale	2
-----------------	---

Fonte: Amministrazione Comunale di Chianciano Terme

1.2.3 Agricoltura e allevamento⁴

Il 5° censimento generale dell'agricoltura ISTAT (ottobre 2000) ha rilevato nel comune di Chianciano, una estensione della superficie agricola utilizzata (SAU) pari a 1.768,31 ha, (oltre il 48% della superficie comunale) ed una superficie totale delle aziende di 2.479,33 ha (quasi il 68% del territorio comunale): l'uso agricolo del territorio è dunque da considerarsi importante.

Le aziende operanti sono 341, in massima parte condotte esclusivamente con manodopera familiare (330, ovvero più del 96%): delle rimanenti, 1 è condotta con prevalente manodopera familiare, 5 con manodopera extrafamiliare prevalente e 5 con salariati.

Su 341 aziende ben 193 dispongono di una superficie agricola totale inferiore ad 1 ettaro (57%) mentre quelle che superano i 50 ha sono le meno rappresentate (2 aziende con superficie compresa tra 50 e 100 ha e 4 aziende oltre i 100 ha). Tra le classi intermedie sono maggiormente rappresentate quelle con superfici agricole inferiori. Per contro, in termini di superfici ricomprese, si nota una prevalenza delle aziende con più di 100 ha (che complessivamente comprendono il 36% della SAU), di quelle comprese tra 50 e 100 ha (9,13% della SAU) e di quelle comprese tra 20 e 50 ha (25,5% della SAU); le 323 aziende piccole e medie (fino a 20 ha) interessano nel complesso solo il 29,44% della SAU.

In termini complessivi, le superfici aziendali sono prevalentemente utilizzate a seminativo (55,35%), mentre le coltivazioni legnose agrarie interessano il 10,6% e i prati permanenti e pascoli il 5,4%. I boschi coprono il 20,7% delle superfici aziendali, mentre la superficie agraria non utilizzata interessa il 2,84% (si tratta in buona parte dei calanchi e delle biancane) e le altre superfici (edifici rurali, strade, fossi, etc.) il 3,9%.

Nell'ambito delle coltivazioni legnose risulta prevalente l'olivo (67%), seguito dalla vite (27,54%) e dai frutteti (5,45%).

Il patrimonio zootecnico è orientato all'allevamento dei suini (263 capi censiti), anche gli ovini presentano una certa consistenza (75 capi) mentre sono abbastanza modeste in termini quantitativi le altre forme di allevamento.

⁴ Le tavole a cui si fa riferimento nel presente paragrafo sono quelle incluse in: ISTAT, *5° Censimento Generale dell'Agricoltura. Caratteristiche strutturali delle aziende agricole. Fascicolo provinciale, Siena*. Ottobre 2000.

1.2.4 Tendenze demografiche⁵

Al punto 1.1.2.1 si è detto della densità insediativa di Chianciano Terme che è di circa 197 ab/kmq e che fa collocare la città al quarto posto nella provincia di Siena.

La città di Chianciano è passata da circa 3800 abitanti alla fine degli anni '50 dello scorso secolo, ai circa 6500 abitanti alla fine del decennio successivo. Nei successivi trent'anni gli abitanti sono aumentati di circa un migliaio. Attualmente, dei 7.203 abitanti (all'anno 2003) circa 450 sono residenti extracomunitari che lavorano prevalentemente nelle strutture alberghiere.

Dal 1991 e il 2003 la popolazione residente di Chianciano Terme ha subito un calo del 3,2% passando da 7.445 abitanti agli attuali 7.203.

Da rilevare una struttura per età della popolazione sbilanciata verso le fasce più anziane: a fronte di 705 residenti con età compresa tra 0 e 14 anni (anno 2001) fanno riscontro 1.872 residenti con più di 65 anni.

L'indice di vecchiaia risulta quindi pari a 265,5 con 2,6 anziani per un bambino e colloca il comune al 11° posto nella graduatoria provinciale.

1.3 Atti della programmazione territoriale generale e di settore inerenti il territorio comunale

1.3.1 Atti di livello regionale

Il PS assumerà come riferimento obiettivi, prescrizioni indirizzi e salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 12 del 25.01.2000.

Si rammenta inoltre l'incidenza dei seguenti atti di programmazione settoriale regionale:

- DCR n. 94 del 1985 (classi di pericolosità idrogeologica);
- DCR n. 230/94 (rischio idraulico);
- DCR n. 342 del 10.11.98 (Bioitaly).

1.3.2 Atti di livello provinciale

Il PS assumerà come riferimento obiettivi, prescrizioni ed indirizzi contenuti nel PTCP di Siena, il "Piano strategico" di programmazione provinciale, nonché strumenti di pianificazione e programmazione settoriale (trasporti, attività estrattive, rifiuti, etc.) sia vigenti che giunti ad un livello di elaborazione utile.

1.3.3 Altri piani sovraordinati

Tra gli atti di programmazione sovraordinati rilevano inoltre i Piani di Bacino rispettivamente del:

- Fiume Arno;
- Fiume Tevere;
- Fiume Ombrone.

⁵ Dati forniti dall'Amministrazione Comunale aggiornati al 2003 e tratti dal Censimento Istat 2001

1.4 Ricognizione sul PRG vigente e sul suo stato di attuazione

1.4.1 Il PRG vigente e il suo stato di attuazione

Il Comune è dotato di un PRG adottato nel 1992 e approvato dalla regione Toscana con Delibera Giunta Regionale Toscana del 25 maggio 1998, n. 493.

Il vigente Piano Regolatore si è quindi trovato ad essere operativo in un periodo in cui le condizioni economiche e sociali risultavano diverse da quelle sulle quali era stato fondato. Questa situazione, che ha inevitabilmente inciso in termini negativi sulla efficacia del PRG, è all'origine della consistente quota di previsioni non attuate.

Di seguito, si riporta una sintesi dello stato di attuazione del PRG vigente.

1.4.1.1 Centro storico (zona A)

La variante ai sensi della L.R. 59/80 art. 5, approvata dalla Regione Toscana con D.G.R.T. N. 3111 del 30.03.1987 e recepita nel vigente strumento urbanistico aveva come fine quello di rivitalizzare lo stesso prevedendo, a fianco degli interventi privati, anche alcuni interventi pubblici quali per esempio:

- la realizzazione di due parcheggi a sud e a nord (quest'ultimo collegato con percorsi meccanizzati);
- l'istituzione di viabilità a traffico limitato;
- la creazione di un parco pubblico ad est.

Tali interventi non sono stati realizzati, mentre per quanto riguarda gli interventi privati, il recupero del patrimonio edilizio è stato realizzato con piccoli interventi puntuali e a parte poche eccezioni, per la maggior parte poco significativi.

Edilizia esistente extra centro storico (sottozone B e T)

Sull'edilizia esistente, sia alberghiera che residenziale, gli interventi si sono perlopiù limitati alla ristrutturazione edilizia anche nei casi di mutamento di destinazione di interi complessi alberghieri in residenza, senza arrivare mai, tranne limitate eccezioni (ex hotel Splendore) ad interventi di ristrutturazione urbanistica (previsti in questi casi dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.) con ridisegno del tessuto urbanistico. Anche gli accorpamenti di aziende alberghiere effettuati hanno seguito questa logica, dettata evidentemente da valutazioni di carattere puramente economico.

1.4.1.2 Zone di completamento (B10)

Delle n.8 aree previste, costituite da singoli lotti, sono state completate n.5, una è in fase di esecuzione e n. 2 sono rimaste inattuate.

1.4.1.3 Zone di espansione (C)

Delle 3 aree previste (Pereta- Monti /Le Case- Belverde) la prima è inattuata in attesa dell'approvazione di un piano guida preliminare al Piano di Lottizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, per la seconda è al momento in fase di definizione il Piano di Lottizzazione già di massima concordato con l'Amministrazione Comunale, la terza è dotata di Piano attuativo già approvato ed attuata al 75% (tre lotti completati, uno ineditato).

1.4.1.4 Aree PEEP

Le previsioni per l'edilizia economica e popolare sono state completamente attuate.

1.4.1.5 Aree artigianali (D)

- Per la zona D1(ex proprietà Landi situata in loc. La Pedata) risulta da tempo approvato il piano attuativo, ed è stata recentemente richiesta la concessione edilizia per il primo stralcio dei lavori.
- La nuova zona artigianale Astrone (D2) invece risulta in parte realizzata, i lotti edificati sono tuttavia ancora inferiori al 50% di quelli previsti nel Piano di Lottizzazione approvato. Il completamento è ancora in corso.

1.4.1.6 Aree artigianali in zona agricola (R)

Le previsioni di P.R.G. che prevedono il recupero di aree in qualche misura degradate (in Loc. Via Cavine e Valli, Via Dei Vepri, Via Madonna Della Rosa e Strada per Sarteano) risultano attuate solo in tre aree delle sei complessive.

1.4.1.7 Attrezzature e servizi a carattere territoriale previsti (F)

- Nuovo istituto professionale alberghiero: attuato, in costruzione;
- Nuovo centro Congressi : non attuato, adottata variante urbanistica per la rilocalizzazione;
- Eliporto Magnanella: non attuato;
- Nuovo terminal L.F.I. : attuato;
- Campo da golf: in corso di attuazione;
- Centro ippico: non attuato;
- Parco territoriale di monte : non attuato;
- Parco archeologico: non attuato.

1.4.1.8 Viabilità

Ad eccezione della rotatoria sulla S.S. 146 in loc. Rinascente, dell'ampliamento del Viale Baccelli e dell'incrocio tra Strada Vecchia Senese e Strada Prov.le per Sarteano, nessuno degli interventi strutturali previsti per la viabilità è stato realizzato.

La maggior parte degli interventi pubblici si sono concentrati sulla riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente.

1.4.1.9 Spazi pubblici

Parco a valle: attuato il tratto S.Elena-Mezzomiglio, inattuato il tratto Rinascente - ex ceramiche Casucci;

Belvedere ex albergo Florida: attuato;

Spazio pubblico in strada della Chiana: non attuato;

Sistemazione Piazza Italia: non attuata.

1.4.1.10 Parcheggi

Dei parcheggi previsti sono stati realizzati esclusivamente il parcheggio di Via Trasimeno e l'ampliamento del parcheggio dei giardini pubblici.

1.4.1.11 Aree termali

- Sorgente S. Elena: interventi previsti completamente attuati (salone e imbottigliamento);
- Parco fucoli : nuovi volumi previsti non attuati;
- Parco Acquasanta : nuovi servizi igienici attuati;
- Stabilimento Sillene: in corso di attuazione (piscine termali).

1.4.1.12 Territorio aperto

Una parte (stimabile nel 50% circa) dei n.52 edifici posti in elenco ai sensi della L.R. 59/80 art. 7, perimetrati con le relative pertinenze in zona E2a sono stati oggetto di ristrutturazione parziale o totale.

Sono stati ristrutturati o realizzati ex novo un rilevante numero (in rapporto all'estensione del territorio comunale) di annessi agricoli utilizzati da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli o coltivatori diretti.

Sono stati realizzati alcuni interventi di nuova costruzione (di dimensioni generalmente modeste) finalizzati alla conduzione agricola di aziende qualificate, previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Da evidenziare che in loc. Scopetello è imminente la realizzazione di un consistente impianto per l'invecchiamento vinicolo con annesse rimesse macchine (circa mc 27.000), previa approvazione del relativo Piano attuativo, attualmente solo adottato.

1.4.2 *Altre informazioni di carattere generale*

1.4.2.1 Varianti urbanistiche attualmente in corso

- Realizzazione ampliamento Museo civico per realizzazione centro di restauro provinciale (approvata, in corso di pubblicazione);
- Localizzazione centro congressi - (adottata);
- Variante area ex parco ricreativo-sportivo in Loc. Monti di Sopra – (adottata)
- Variante aree agricole: art. 49 delle Norme Tecniche e deperimetrazione zona E2a in Via dei Vepri – (adottata);
- Variante art. 97 Norme Tecniche- opere costituenti ampliamento degli esercizi pubblici esistenti (avviata);
- Variante per la proroga relativa alla realizzabilità degli interventi previsti dalla Del. C.C. n.122/81 (csd variante alberghiera) – (avviata);
- Area ex- fabbrica ceramiche Barbetti in Via P. Ingegnoli - (avviata);

1.4.2.2 Contenitori dismessi o con attività in prossima probabile cessazione

- Ex cinema Moderno;
- Ex ospedale;
- Edificio officina FIAT;
- Centrale Telecom di Via dei Monti;
- Attuale sede scuola alberghiera;
- Cinema Astoria.

1.4.2.3 Piani attuativi significativi in atto o con iter in corso

- Piano di Recupero Casalrigo (destinaz. Alberghiera + sala congressi);

- Piano di Lottizzazione Belverde (residenziale);
- Piano di Lottizzazione zona artigianale Astrone;
- Piano di Recupero La Pedata (residenziale-artigianale);
- Piano Attuativo Campo da golf;
- Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo Az. Agricola Scopetello -(solo adottato);
- Area Villa Ramella Votta (destinazione mista residenza – commercio- direzionale) - (da adottare) ;
- Piano di Lottizzazione Monti-Le Case (destinazione essenzialmente residenziale) - (da adottare).

1.4.3 *Potenzialità residue non utilizzate*

Per quanto attiene agli interventi rilevanti non attuati, si ritiene che resteranno tali tutti quelli i cui lavori non sono al momento iniziati o, nei casi di aree dove l'attuazione è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo, tutti quelli dove le relative procedure non sono state avviate, in particolare:

- Interventi pubblici previsti per il centro storico;
- Zone di completamento residenziale residue:
- Zona di espansione in Loc. Pereta;
- Recupero delle aree artigianali in zona agricola;
- Centro congressi;
- Eliporto;
- Centro ippico;
- Parco territoriale di monte;
- Parco archeologico;
- Interventi strutturali sulla viabilità;
- Nuovi parcheggi residui;
- Edifici Parco Fucoli;
- Sistemazioni spazi pubblici.

1.4.4 *Giudizio sintetico sull'efficienza del piano vigente, derivante dal raffronto tra gli obiettivi inizialmente previsti e le trasformazioni realizzate*

Compatibilmente con i limiti derivanti da un contesto socio-economico mutato rispetto alle ipotesi di partenza e a cui si è accennato al *punto 1.4.1*, la valutazione degli esiti dello strumento di pianificazione che ha governato il comune di Chianciano è sostanzialmente positiva.

1.5 Varianti innovative e anticipatrici del piano strutturale

Considerata la verifica dello stato di attuazione del Piano Regolatore Vigente e della problematica situazione economica complessiva, appare evidente che il rilancio non può attendere il nuovo piano, ma che risulta necessario prevedere fin da questa fase alcune varianti che possano garantire quegli investimenti relativi ad alcune prospettive o non attuate o di riqualificazione del sistema ricettivo.

In particolare:

1) Patrimonio edilizio non residenziale esistente:

La necessità di proporre la variante è derivata dalla constatazione che con l'approssimarsi della data prevista per l'applicazione della normativa regionale e in

particolare la circolare illustrativa dell'articolo 39 della L.R. 5/5, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 22, del 10-02-2003, il Comune di Chianciano Terme si troverà con il Piano Regolatore Vigente in salvaguardia, ovvero saranno consentiti soltanto limitati e circoscritti interventi. Al fine di evitare un blocco delle attività che potranno interessare la ristrutturazione e riqualificazione delle strutture turistico ricettive si ritiene necessario predisporre una apposita variante ispirata ai seguenti indirizzi:

- a. individuare le strutture ricettive ritenute strategiche per il futuro sviluppo economico di Chianciano Terme (categoria, dimensione, ubicazione, area disponibile ecc);
- b. individuare gli interventi ammessi: demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, accorpamenti di più strutture;
- c. individuare le modalità e i contenuti urbanistico-edilizi: parametri urbanistici, standards, incentivi;
- d. individuare possibili facilitazioni economico finanziarie come la riduzione dell'ICI per i primi 5 anni e la riduzione degli oneri.

2) Zona Artigiana:

variante innovativa che consenta di sviluppare le opportunità offerte dalla zona artigianale già in parte realizzata ma con difficoltà di attuazione;

3) Piano distribuzione di carburanti:

ricognizione degli impianti esistenti, individuazione di nuove aree da destinare a tale funzione e valutazione circa l'opportunità di rilocalizzazione dei distributori situati in aree problematiche ;

4) Campo da Golf:

variante necessaria per adeguare le previsioni del PRG vigente alla mutata esigenze a orientamenti della disciplina golfistica e del movimento turistico conseguente;

5) Grand Hotel:

Variante necessaria per la difficoltà oggettiva di attuazione pratica degli interventi previsti per l'immobile dal PRG vigente;

6) Area F3b localizzata in prossimità degli impianti natatori comunale:

adeguamento delle previsioni dell'attuale PRG;

7) Parcheggi: Centro Storico, in località Rinascente:

Rispetto alle previsioni già inserite nell'attuale PRG saranno possibili variazioni del perimetro delle zonizzazioni e nelle tipologie dei parcheggi previsti, in particolare prevedendo in alcune zone oltre ai parcheggi a raso, la possibilità di realizzare box da cedere per uso privato ai cittadini, nelle forme consentite dalle norme vigenti;

8) Viabilità:

varianti necessarie per il miglioramento della viabilità, con particolare riferimento alla valutazione circa l'opportunità di inserimento di rotatorie nei punti critici di smistamento del traffico (in particolare agli estremi del viadotto Ribussolaia);

9) Autostazione LFI:

Adeguamento sala di aspetto annessa al bar esistente e servizi accessori.

È infine importante ricordare che è intenzione dell'Amministrazione Comunale riconfermare e portare a completamento le varianti già avviate e/o adottate, elencate al precedente punto 1.4.21.

2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

Le politiche di governo del territorio che informeranno il piano strutturale prima, ed il regolamento urbanistico poi, saranno finalizzate a promuovere la sostenibilità, intesa nei suoi versanti complementari: *sociale, economico, ambientale ed istituzionale*, ricercando soluzioni e percorsi volti al superamento delle attuali criticità.

2.1 Obiettivi di sostenibilità sociale

La *sostenibilità sociale* è riconducibile alla qualità urbana e del territorio e della mobilità. Si tratta di due aspetti complementari che contribuiscono al raggiungimento della più complessa qualità insediativa e che difficilmente possono essere considerati separatamente. Per essi si cerca sinteticamente di delineare, qui di seguito, gli ordini di obiettivi da perseguire e in parallelo le azioni per raggiungerli.

2.1.1 Qualità urbana e territoriale

La *qualità urbana e territoriale* va perseguita attraverso il miglioramento del tessuto insediativo urbano e del sistema degli insediamenti nel territorio aperto assicurando in particolare:

- adeguate dotazioni di standard per le differenti parti dell'edificato, indirizzando l'acquisizione di nuove aree pubbliche attraverso l'applicazione della logica perequativa;
- il mantenimento, e ove possibile l'incremento, degli attuali connotati percettivi degli insediamenti ed il loro inserimento negli assetti paesistici;
- una risposta alla domanda insediativa di carattere residenziale, nella consapevolezza che questa andrà ricercata anzitutto attraverso interventi di rifunzionalizzazione dei tessuti storici e consolidati e completando i tessuti urbani esistenti ma anche esaminando le opportunità di realizzazione di nuovi insediamenti che rispondano alla esigenza di riqualificazione delle parti di città a loro contigue;
- dando soluzioni alla domanda di alloggi a basso costo agevolando l'accesso al diritto alla casa alle parti di società con maggiori difficoltà preferenzialmente recuperando il patrimonio edilizio esistente;
- risoluzione dei problemi funzionali attuali, in specie per quanto concerne le aree più recenti di espansione, il recupero di contenitori (storici o recenti), la mobilità ed i parcheggi;
- assicurare a tutti i cittadini una accessibilità equilibrata alle principali funzioni urbane (commerciali, dei servizi pubblici e privati di interesse generale, terziarie, direzionali), individuando opportune misure per favorire le fasce di popolazione più disagiate o dotate di minore mobilità.

Sarà altresì oggetto di attenzione la gestione del patrimonio storico-architettonico, sia del centro abitato che del territorio aperto, quest'ultimo da gestire assicurando la persistenza degli storici rapporti figurativi tra costruito, pertinenze e paesaggio agrario, anche laddove

venga ad esaurirsi la funzione agricola e produttiva dei manufatti a favore di usi residenziali o turistici.

Più in dettaglio sono riportate di seguito le indicazioni relative a parti importanti della città.

2.1.1.1 Centro storico

Il centro storico non va considerato in maniera avulsa dal contesto urbano nel quale è collocato e per esso è opportuno individuare un complesso di interventi che perseguano l'incremento della qualità insediativa secondo molteplici modalità e valorizzando le relazioni fisiche e funzionali che il centro storico vero e proprio ha con le aree adiacenti quali l'area ex LFI, la Sala Polivalente, le Scuole, Villa Simoneschi, il Museo Civico delle Acque, gli impianti sportivi, l'area commerciale attorno alla COOP, l'area ex-ospedale e tutta la zona che ricomprende S. Elena.

Le azioni di diversa natura da mettere in atto vanno dal recupero funzionale a quello della qualità edilizia per contrastare il degrado nel quale il centro storico è incorso negli ultimi anni, anche riprendendo i contenuti del Piano del Colore già definito e rilanciando una politica degli incentivi per chi acquista o ristruttura abitazioni e di fondi per piccole attività produttive (artigianali, commerciali, ...).

Oltre alle funzioni amministrative vanno favorite nuove funzioni terziarie e di servizio sia pubbliche che private anche finalizzate alla fruizione culturale.

Per quanto riguarda la mobilità, è necessario ripensare l'intero sistema dei parcheggi anche eventualmente attraverso una loro ricollocazione all'esterno della cinta muraria del borgo storico. A tal riguardo, l'intervento realizzato nell'area ex LFI consentirà di disporre di un notevole numero di posti auto nelle immediate vicinanze del centro storico la cui fruibilità sarà incrementata dai collegamenti realizzati tramite risalite meccanizzate che, peraltro, miglioreranno anche l'utilizzo del parcheggio già realizzato tra via Trasimeno e via Risorgimento.

Occorre ripensare l'area in cui è ubicata la COOP e le relative modalità di accesso e parcheggio.

È necessario perseguire il miglioramento qualitativo del centro commerciale naturale che il centro storico rappresenta, sollecitando la collaborazione delle altre istituzioni (Regione Toscana e Provincia di Siena).

2.1.1.2 La Rinascente

Nella zona denominata "La Rinascente" le dotazioni di parcheggi, verde e servizi sono in generale carenti. In particolare, i parcheggi sono insufficienti e mal ubicati generando evidenti problemi soprattutto nei mesi estivi.

In essa si concentrano il maggior numero di strutture ricettive che necessitano di interventi di riqualificazione secondo un disegno che sia in grado di comprendere l'intero assetto del quartiere.

La riconfigurazione complessiva deve passare anche attraverso la connessione dei parchi Acquasanta e Fucoli e la previsione di una nuova e contenuta viabilità di valle e può

trovare una buona occasione di realizzazione nell'espansione prevista nei pressi della scuola alberghiera (Lottizzazione Pereta).

2.1.1.3 Piazza Italia

La piazza rappresenta il nodo da cui partire per la rivitalizzazione dell'intero settore di città nel quale si concentra l'offerta turistico-termale. La sua rifunzionalizzazione deve essere concepita unitamente alle aree in cui si trovano il nuovo Hotel Casalrigo, il Parco delle nuove piscine termali, i parchi termali dell'Acqua Santa e dei Fucoli.

In stretta connessione funzionale vanno considerati Viale Roma, la passeggiata della Macerina, la Direzione Sanitaria e la zona delle Piane.

Le modalità di intervento nell'area non possono prescindere dalla qualità della mobilità che qui va ricercata anzitutto attraverso la pedonalizzazione della piazza che contribuisca alla creazione di uno spazio multifunzionale e la sua connessione al sistema di percorsi pedonali di scala urbana.

La qualità della mobilità sarà potenziata da interventi che, a tutti gli effetti, risultano complementari all'obiettivo in questione e a cui si è accennato in precedenza. Essi sono relativi alla creazione della nuova viabilità esterna in grado di alleggerire il centro abitato dal traffico di attraversamento e alla nuova viabilità di valle pensata soprattutto in funzione del riassetto dell'area denominata La Rinascente.

Funzionale agli obiettivi che interessano Piazza Italia è la realizzazione di un sistema di parcheggi ai margini della grande area che ne rafforzi la valenza di polarità.

2.1.1.4 Area Mezzomiglio Fiat

L'area Fiat opportunamente integrata al Parco a valle, all'area ex-ospedale, al previsto Palazzo dei Congressi e, risalendo la vallata, ai fossi di Mezzomiglio e dei Ruoti, a Via della Valle, al Castagnolo fino a Viale della Libertà ha le potenzialità per dar vita ad una nuova centralità urbana.

La realizzazione della variante alla S.S. 146, secondo il progetto preliminare elaborato con il PRUSST, consentirà di rivedere la viabilità di accesso a questa area, favorendo una penetrazione differenziata al centro abitato di Chianciano Terme.

2.1.1.5 Ex Ospedale

All'ex Ospedale si collegano due grandi questioni. La prima è relativa alla sua riutilizzazione che non può essere considerata disgiuntamente dalla collocazione dello stesso all'interno del Parco a Valle e nelle immediate vicinanze del centro storico.

La seconda questione è relativa alla sua ricollocazione, operazione che inevitabilmente innescherà importanti meccanismi di "urbanizzazione" delle aree funzionalmente connesse, il cui governo va opportunamente pianificato.

2.1.2 Qualità della mobilità

La qualità della mobilità va perseguita, nel rispetto della programmazione regionale e provinciale, attraverso la realizzazione di nuova viabilità esterna che catturi il traffico di attraversamento del capoluogo restituendo l'impianto viario urbano alla sua funzione di connessione urbana e locale.

A tal fine, le previsioni del PRUSST (Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio Senese), con la variante alla S.S. n°146 nel settore orientale del territorio comunale, assecondano questo assetto inquadrandolo, come è necessario, nell'adeguato contesto sovracomunale.

Inoltre, una nuova e contenuta viabilità di valle potrà essere funzionale al riassetto dell'area denominata La Rinascente.

Dovranno essere individuate soluzioni relative a brevi tratti viari in grado di riconnettere la viabilità esistente dandole maggiore funzionalità e cercando alternative ai percorsi storici sovrautilizzati. Così facendo, l'attenzione andrà puntata in particolare sulla zona della lottizzazione "Le Case" e sul Parco delle Piscine Termali – in costruzione – in direzione della Val d'Orcia.

La qualità della mobilità va perseguita, inoltre, anche attraverso la realizzazione di isole e percorsi pedonali che, senza soluzione di continuità, connettano l'intero centro abitato di Chianciano e siano caratterizzati dalla presenza di aree e funzioni fortemente connotate. In particolare, la passeggiata della Macerina dovrà diventare il percorso pedonale che sostiene tutto il parco urbano compreso tra Largo Siena, la stessa passeggiata ed i giardini ad essa sottostanti, oggi sotto utilizzati, e Piazza Martiri Perugini.

2.2 Obiettivi di sostenibilità economica

Sul versante socio-economico, il nuovo PRG assumerà come obiettivo generale quello di assicurare e potenziare la *diversificazione* del sistema produttivo di Chianciano, compatibilmente con la prevalente attività turistica.

Si assicurerà in particolare il soddisfacimento della domanda insediativa, previamente verificata, per le attività produttive non strettamente connesse al termalismo, anche attraverso il riassetto funzionale di parti di città a prevalente destinazione turistico ricettiva sotto utilizzate, in stato di degrado o di potenziale degrado.

È impossibile collocare correttamente Chianciano e il suo sistema economico se si prescinde dal suo contesto geografico e, in particolare, dalle polarità di S. Albino e di Macciano, rispettivamente a nord-ovest e a sud-est del centro abitato che, benché fuori dai confini comunali, sono a tutti gli effetti funzionalmente in stretta connessione con il capoluogo in parola.

A tal riguardo, l'intervento relativo al potenziamento della S.S. n° 146 con la realizzazione di una variante a est del centro abitato di Chianciano è assolutamente prioritario per ridefinire un assetto della mobilità che alleggerisca il capoluogo del traffico di attraversamento e contribuisca alla definizione di una più equilibrata rete di poli urbani.

Il potenziamento del sistema produttivo di Chianciano da attuare tramite la diversificazione dal sistema produttivo storicamente legato all'attività termale, può trovare una buona opportunità nella rifunzionalizzazione del centro storico, ipotizzata anche attraverso la localizzazione di nuove funzioni terziarie e di servizio.

Infine, la ricettività turistica, che rappresenta a tutt'oggi, la voce principale dell'economia di Chianciano, deve essere valorizzata anche attraverso una diversificazione dell'offerta e il miglioramento del grado qualitativo proprio di ciascun livello di offerta per rispondere alla mutata domanda turistica e termale.

2.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale

Per quanto riguarda la *sostenibilità ambientale*, saranno temi specifici di attenzione:

- la ripianificazione del territorio aperto, in una logica di coerenza con le scelte di gestione agricola, paesistica ed ambientale del PTCP;
- la tutela degli habitat di maggiore rilevanza conservazionistica (SIC, vegetazione ripariale, calanchi e biancane), con la finalità di costruire progressivamente una *rete ecologica locale* estesa all'intera Valdichiana e connessa alla Val d'Orcia;
- politiche atte a favorire l'utilizzazione di energia da fonti rinnovabili.

In coerenza con la pianificazione provinciale di settore verrà inoltre assicurata una efficiente gestione del ciclo dei rifiuti.

2.4 Obiettivi di sostenibilità istituzionale

Per quanto concerne infine la *sostenibilità istituzionale*, oltre ad assicurare la più ampia partecipazione dei cittadini alla formazione delle scelte di piano, verrà costantemente ricercato il coordinamento con gli strumenti urbanistici e, più in generale, con le scelte in materia di governo del territorio dei comuni limitrofi, proseguendo in particolare la proficua collaborazione con la Provincia di Siena.

3. EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ATTESI

Gli obiettivi, di cui al punto 2 del presente documento, devono essere perseguiti attraverso l'individuazione e l'attuazione di una serie di azioni che il presente documento non può che delineare secondo sommi capi. È evidente che l'individuazione degli effetti ambientali e territoriali che scaturiranno dalle azioni messe in atto, non può prescindere, dalle azioni stesse.

È volontà dell'amministrazione Comunale che il piano definisca scenari attuativi alternativi tra di loro. Tali scenari saranno costituiti da azioni di piano alternative la cui scelta, esito della valutazione integrata – normata dal Titolo II, Capo I della LR1/2005 – dipenderà necessariamente dalla capacità performante di ciascuna di esse.

Entrando nel merito degli effetti generati dalle azioni di piano, la prima e principale considerazione da fare è che il piano non dovrà mettere in atto significativi interventi di nuovi insediamenti.

In altre parole, dal momento che non si prevede un aumento sensibile del carico insediativo e che, comunque, il fenomeno sarà affrontato optando preferibilmente per interventi sull'esistente, piuttosto che su nuovi insediamenti, gli effetti sui principali ricettori ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo e quindi sistema idrogeologico) si stima che saranno pressoché nulli. Le scelte della rifunzionalizzazione dell'esistente e della densificazione, tradotte in effetti ambientali, significano nessun consumo di suolo; inoltre, la riqualificazione di ambienti urbani degradati può essere occasione di ripristino della naturalità – ripristino che può avvenire, ad esempio, attraverso incrementi di superficie permeabile.

Nella definizione degli eventuali aumenti di carico insediativo, sarà tenuto conto primariamente dell'adeguatezza delle reti idriche adduttrici e di smaltimento dei reflui, avendo cura di verificare la soddisfazione del fabbisogno in termini di rapporto tra capacità di reti e impianti ed abitanti equivalenti totali da servire. Inoltre, l'attenzione sarà rivolta alle reti energetiche e alla loro capacità di far fronte ai fabbisogni in termini qualitativi e di efficienza funzionale e al sistema generale di smaltimento dei rifiuti solidi.

In ambito extraurbano, le scelte di piano in grado di soddisfare gli obiettivi di cui al punto 2.3 non possono che indurre effetti favorevoli al sistema idrogeologico, vegetazionale e faunistico e contribuire positivamente alla riduzione e alla prevenzione del rischio degli insediamenti derivante da dissesti idrogeologici, instabilità geologica potenziale e pericolosità idraulica.

Gli effetti territoriali attesi sono indubbiamente positivi dal momento che il piano che si intendere predisporre è essenzialmente fondato sull'esigenza di migliorare la qualità insediativa in ambito urbano e riequilibrare un sistema economico produttivo che, negli ultimi anni non è riuscito a stare al passo con le mutate esigenze del turismo e del mercato.

Esso, attraverso le opzioni esposte nel precedente punto 2.1, si traduce in:

- una mobilità più sostenibile e migliore qualità dell'aria (derivante dalle riduzioni di traffico di attraversamento);

- riqualificazione di ambiti urbani attualmente degradati e quindi migliore qualità della vita (grazie alle scelte legate alla sosta che consentiranno di liberare i tracciati viari, alla rifunzionalizzazione di settori della città già votati al turismo);
- riequilibrio e potenziamento del sistema produttivo, per il quale non si intende soltanto quello legato storicamente al termalismo ma anche quello, relativamente più recente, di tipo congressuale e quello legato alle attività terziarie che si intende potenziare (attraverso le scelte che ruotano attorno al riuso dei numerosi e importanti contenitori dimessi, ma anche attraverso tutte le micro-scelte che accompagnano il recupero dei vari settori della città).

In conclusione, sulla base di quanto esposto e fermo restando che si rimanda alla valutazione integrata del piano l'individuazione degli effetti, allo stato attuale delle conoscenze si ritiene che gli effetti di carattere ambientale e territoriale indotti dal piano saranno essenzialmente positivi.

ALLEGATO 1

Enti e organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi (art. 15, comma 2, lett. C) della L.R. 3.01.05 n.1 Norme per il governo del territorio):

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Comuni di Chiusi, Montepulciano, Pienza, Sarteano
- Comunità Montana del Monte di Cetona
- ARPAT
- Autorità di Bacino dell'Arno
- Autorità di Bacino del Tevere
- Autorità di Bacino dell'Ombrone
- AATO 4 – Risorse idriche
- Nuove Acque SpA
- Gestioni reti elettriche (ENEL)
- Gestioni reti del metano (Gestioni Valdichiana SpA, ecc.)
- Operatori di Telecomunicazioni (Telecom, Wind, H3G, Terrecablate ecc.)
- AATO 8 – Rifiuti Solidi Urbani
- Sienambiente – Gestione ciclo integrato RSU

ALLEGATO 2

Indicazione degli enti ed organismi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini della approvazione del piano.

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici
- Soprintendenza Beni Artistici e Storici
- Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Siena e Grosseto (ex Genio civile)