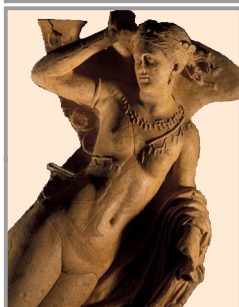




COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



LINEAMENTI PER IL 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

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 Strutturale¹ 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 dall'Ing. 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 turistica; 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, nonché 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.

4) Le azioni strategiche

Gli indirizzi da perseguire, in un quadro di pianificazione unitario, ma al tempo stesso aperto e flessibile rispetto alle dinamiche di evoluzione territoriale, possono essere sintetizzati in:

- **Valorizzazione e tutela delle componenti urbane espressioni di identità collettiva** (centro storico, spazi e strutture del termalismo, parchi, musei ed aree archeologiche, impianti per lo sport, ecc), anche attraverso la valorizzazione di specifiche polarità di carattere culturale (l'area tra il centro storico, il parco a valle e Mezzomiglio, l'eventuale recupero di alcuni "contenitori" dismessi);
- **Ricostituzione delle relazioni funzionali e paesaggistiche a scala urbana e territoriale** attraverso un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi, prevedendo l'integrazione tra aree termali e parchi cittadini all'interno di un sistema di percorsi per la mobilità "dolce"; la connessione tra i parchi termali e la città può costituire un elemento fondamentale per la progressiva realizzazione dell'idea di "città-parco".
- **Qualificazione e potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di interesse generale** in rapporto ai fabbisogni ed alle esigenze della popolazione residente e turistica.
- **Riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana**, a partire dal sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale, luogo della vita sociale e promenade urbana da valorizzare favorendone la progressiva accessibilità, pedonalizzazione, in connessione con il sistema del verde.
- **Riorganizzazione del sistema della mobilità urbana** attraverso la più ampia accessibilità a disabili, anziani bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta, attraverso la pedonalizzazione e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano con percorsi a traffico limitato;
- **Qualificazione e adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti**, anche attraverso l'individuazione di premiabilità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana.
- **Promozione di politiche di rinnovo del tessuto urbano** attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale finalizzati a:
 - a) la riqualificazione del comparto alberghiero;
 - b) l'insediamento di nuove forme di residenza o di attività urbane compatibili (commerciale, terziario avanzato, ecc.);
 - c) la riqualificazione in chiave architettonica, funzionale e di sostenibilità ambientale/energetica del patrimonio edilizio esistente; gli interventi di rinnovo e riqualificazione del tessuto urbano dovranno costituire **l'occasione per incrementare la qualità del tessuto e sperimentare modelli insediativi e tecnologici di avanguardia**, in linea con le più avanzate esperienze di "green city" ed "eco-quartieri", (*social housing co-housing*, autocostruzione, autorecupero); tali operazioni, da attivare mediante chiare e trasparenti sinergie pubblico/privato, potranno prevedere anche la parziale delocalizzazione di volumetrie esistenti in aree libere integrabili in un coerente disegno urbano, da individuare nei successivi atti di governo del territorio attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e territoriale.

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.

L'analisi del comparto ricettivo (alberghiero ed extra alberghiero) è stata affrontata in sede di Piano Strutturale come tema specifico in ragione della sua fondamentale importanza per l'assetto urbanistico e socioeconomico della città di Chianciano.

Il lavoro svolto ha consentito di individuare nel dettaglio non solo la consistenza e la tipologia delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale, ma anche la loro dinamica evolutiva in un arco temporale di circa un ventennio (1987-2010). Dai dati analizzati emerge a partire dalla fine degli anni ottanta una crescente tendenza alla cessazione o alla variazione di destinazione d'uso delle attività alberghiere, con particolare ricorso alla riconversione residenziale.

Va sottolineato che, sia per quanto riguarda la cessazione che la riconversione funzionale, il fenomeno è abbastanza omogeneamente diffuso nelle varie parti dell'insediamento, senza interessare in modo esclusivo specifiche zone. Come è comprensibile, le prime strutture interessate sono state in generale quelle più lontane dai principali assi viari, in quanto dotate di minor visibilità a capacità di attrazione.

Ad oggi sono stati rilevati **46 strutture alberghiere chiuse**, per complessivi **83.000 mq di Sul**. Per ciascuna di esse è stata predisposta una specifica scheda di rilevamento, che sintetizza le informazioni di tipo quantitativo e qualitativo utili per disciplinare gli interventi di recupero.

Alle strutture ufficialmente chiuse vanno aggiunte i numerosi alberghi in condizioni di sottoutilizzo o di sospensione dell'attività, condizione quasi sempre preliminare ad una definitiva chiusura.

Sono inoltre presenti nel tessuto urbano alcuni complessi edilizi non collegati al settore ricettivo, corrispondenti a **contenitori urbani dismessi e/o sottoutilizzati**, disponibili per operazioni di riconversione e riqualificazione funzionale.

Tali strutture, sia di proprietà pubblica che privata, interessano circa **70.000 mc (pari a circa 20.000 mq di Sul)** e sono ubicate in maniera disomogenea all'interno dell'area urbana. I complessi più significativi per le opportunità di riqualificazione urbana ad essi connesse, sono senz'altro quello relativo all'ex ospedale (oggi parzialmente utilizzato dall'Ausl), localizzato in adiacenza al centro storico, l'edificio ex Telecom (oggi di

proprietà del consorzio Terre Cablate), presso Piazza Italia, e l'ex area Fiat (di proprietà privata), lungo viale della Libertà.

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.

In totale, il patrimonio edilizio esistente da recuperare e/o riconvertire assomma a circa **93.000 mq di Sul**, il che costituisce una quantità assolutamente rilevante se comparata alle dimensioni urbanistiche di un centro come Chianciano Terme (circa settemila abitanti).

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.

6) Aree di riqualificazione urbana ed ambiti potenziali di trasferimento/rilocalizzazione di funzioni

Le finalità del Piano Quadro per la Rigenerazione Urbana implicano la necessità di individuare concretamente una serie di ambiti spaziali sui quali programmare l'attivazione delle azioni di riqualificazione urbana.

Tali ambiti possono essere *interni al tessuto esistente*, in corrispondenza di aree urbane degradate e/o sottoutilizzate, oppure *esterni ad esso*, qualora interessino aree ad oggi non urbanizzate.

Pur nella consapevolezza che la definizione dettagliata della disciplina dei suoli è operazione che, ai sensi della LR 1/05, attiene pienamente al Regolamento Urbanistico, il Piano Quadro esplicita sin da ora alcune ipotesi da sottoporre a valutazione di fattibilità al fine di verificarne l'idoneità e/o la compatibilità rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbana dettati dal Piano Strutturale.

In questo senso le ipotesi avanzate devono essere propriamente intese come individuazione di potenzialità utili a valutare la fattibilità di interventi di rilocalizzazione e/o trasferimento di volumetrie esistenti nell'ambito di operazioni complessive di rigenerazione ed attraverso l'utilizzo di strumenti perequativi.

Per quanto riguarda le aree di riqualificazione interne e/o connesse alla struttura urbana esistente, le più significative possono essere in prima battuta identificate nelle seguenti:

- **Ambito del nucleo storico**, caratterizzato da fenomeni di abbandono e sottoutilizzo, anche in relazione alla sua condizione di marginalità rispetto all'organismo urbano ed alla limitata accessibilità per i residenti/fruitori.

- **Ambito adiacente al centro storico interessato dalla struttura dell'ex ospedale**, di limitata estensione ma di rilevante impatto visivo per il pregio paesaggistico del contesto;

- **Sistema urbano di Piazza Italia/Viale Roma/Piazza Martiri Perugini**, quale perno funzionale e percettivo della città termale, luogo della vita sociale e "promenade urbana" da riqualificare e valorizzare a livello di spazi pubblici e di immagine urbana.

- **Affaccio a valle in corrispondenza del viadotto della SS 146**, per le criticità di tipo paesaggistico e percettivo generato dalla scarsa qualità delle strutture edilizie addossate sul versante e dallo stesso viadotto stradale, che si pone come elemento di interferenza nella fruizione della struttura urbana e del paesaggio da e verso la valle.

- **Area della Rinascente**, interessata da criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico, insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, vetustà e degrado del patrimonio edilizio esistente, con diffusa presenza di edifici abbandonati e/o sottoutilizzati.

Per quanto riguarda invece gli ambiti non urbanizzati, potenzialmente utilizzabili per interventi di rilocalizzazione e/o trasferimento di volumetrie esistenti, è stata effettuata una prima individuazione in base ad una pluralità di fattori quali:

- a) l'attuale regime urbanistico delle aree in base al PRG vigente;
- b) la coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale (inclusione nell'UTOE, ecc.);
- c) la compatibilità alla trasformazione dal punto di vista geologico-idraulico;

- d) l'organicità di relazioni con il tessuto urbano esistente, sia in termini di accessibilità e dotazione infrastrutturale che di inserimento nel contesto urbano e paesaggistico;

La verifica delle condizioni di fragilità idraulica e geologica, in particolare, ha costituito un fattore di forte limitazione all'individuazione di aree idonee ad ospitare nuovi interventi urbanistici, a causa della particolare condizione di vulnerabilità idrogeologica del territorio comunale.

La valutazione degli aspetti sopra richiamati, sia pure di ordine generale, ha determinato l'individuazione di alcuni ambiti spaziali teoricamente compatibili con ipotesi di trasformazione urbanistica, quali:

- l'area individuata dal vigente PRG come “**comparto di lottizzazione Pereta**”, rimasta inattuata rispetto alle previsioni originarie, di estensione pari a circa 125.000 mq;
- alcune aree poste in margine ovest al comparto di lottizzazione “**Case e Monti**” (in fase di attuazione), per circa 50.000 mq;
- alcune aree poste nella **zona di Cavernano**, a nord ovest del nucleo storico, costituenti ambiti interstiziali del tessuto residenziale esistente, pari a circa 20.000 mq.

Per tali aree la programmazione urbanistica dovrà predisporre una specifica disciplina di dettaglio volta a definire il tipo e l'entità degli interventi ammissibili sotto l'aspetto urbanistico, funzionale, ambientale e paesaggistico. Per l'area di Pereta, già interessata da previsioni di edificazione, potrà essere anche valutata la possibilità di attivazione all'interno di stralci anticipatori del R.U., quali programmi di rigenerazione urbana, ecc.

7) Quadro delle funzioni potenziali

Una nuova idea di città è il presupposto indispensabile per avviare quel processo di riqualificazione urbanistica, economica e sociale fortemente atteso dalla comunità locale. Chianciano deve ritrovare un proprio ruolo ed una propria identità non solo nel contesto territoriale di riferimento (l'ambito sub-regionale senese e della val di chiana) ma anche rispetto ai circuiti di relazioni a scala nazionale ed internazionale.

Il rinnovamento ed il rilancio del territorio e dell'economia chiancianese non è concepibile senza una riflessione profonda sul **futuro della città**. Tale riflessione 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.

E' ormai acquisizione condivisa che il tessuto socio-economico di Chianciano debba superare una condizione di monofunzionalità legata al turismo termale tradizionale per aprirsi ad una più ampia **vocazione di accoglienza**, ad una molteplicità non solo di "turismi" ma anche di funzioni pregiate collegate ai settori innovativi della cultura, della ricerca e dell'economia.

Le **risorse** possono divenire "punti di forza" attraverso su cui impostare le strategie di riqualificazione.

Facendo riferimento al precedente punto 3, ne richiamiamo alcune fondamentali:

- la ricchezza del patrimonio storico, culturale e paesaggistico del territorio;
- la consolidata tradizione termale, alla quale è associata anche l'immagine positiva di Chianciano nell'opinione pubblica nazionale ed internazionale;
- la posizione territoriale, all'interno di un contesto artistico e paesaggistico di richiamo internazionale (le terre di Siena) e vicina all'asse infrastrutturale Firenze-Roma;
- la presenza di un esteso patrimonio edilizio da riqualificare e valorizzare, che determina, insieme agli ovvi elementi di criticità, anche positive opportunità di investimento/trasformazione a costi contenuti.

Questi elementi assumono un valore strategico per l'elaborazione di programmi di riqualificazione.

In questo senso, il Piano Strutturale propone di far leva su una visione olistica dell'idea di salute e benessere, comprensiva degli aspetti legati alla cultura ed all'educazione alimentare, all'ambiente ed al paesaggio, allo sport, ecc.

In particolare, il Piano individua come opportunità strategica lo sviluppo dei seguenti settori e servizi:

Per Chianciano la scelta potrebbe essere quella di perseguire una visione rinnovata del termalismo estesa alla salute, all'ambiente ed al benessere in senso lato, proponendosi in prospettiva come **“città del benessere e dell'accoglienza”**, aperta alle nuove forme “verdi” del turismo, dell'economia e dell'abitare (tale connotazione, peraltro, si porrebbe in continuità storica con la visione di “città giardino” che guidato il piano urbanistico degli anni quaranta).

1) **città della cultura del benessere e del termalismo**

- Benessere (wellness, leisure, enogastronomia, ambiente)
- Salute (prevenzione, educazione alimentare, riabilitazione sportiva, soggiorni salute)

2) **città dell'innovazione e dell'accoglienza:**

- Turismo (cultura, paesaggio, sport, congressualità, eventi, tempo libero)
- Innovazione (ricerca, formazione, sviluppo di nuove attività e servizi, smart city - green city)
- Nuovi modelli abitativi e ricettivi (“vivere in albergo”, housing ecosostenibile)

Questa programmazione dovrà determinare 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.

L'appartenenza ad un contesto territoriale di eccellenza artistica e paesaggistica, di così forte attrazione internazionale, rappresenta anche per Chianciano un'opportunità.

All'interno di questo sistema Chianciano può svolgere il ruolo per affermare il **dialogo tra contemporaneità e paesaggio**, nel quale l'offerta di servizi culturali e tecnologici avanzati potrà trovare una sua congiunzione con il rispetto dell'identità dei luoghi e la continuità della storia collettiva.

In quest'ottica una nuova visione del paesaggio, quale ambiente di vita, può essere l'elemento di profondo rinnovamento necessario per guidare i processi di trasformazione e riqualificazione urbana senza cedere alla ricorrente tentazione di affidarsi all'intervento episodico e magniloquente di più o meno celebrate “archistar”. **Partendo dagli esempi delle eco città europee e delle smart city Chianciano può sperimentare soluzioni d'avanguardia come modello contemporaneo di “città ideale”.**

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.

In particolare facciamo riferimento a:

- il Piano Strutturale in corso di adozione, con il relativo quadro conoscitivo;
- il rapporto dell'Osservatorio turistico di destinazione.

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.

Appare opportuno, al fine di delineare scenari di possibile attuazione, procedere nel modo seguente:

- **Attivazione di un percorso di lavoro al quale far partecipare i servizi regionali e le agenzie competenti, in particolare in materia di fondi europei, attività produttive, turismo;**

Coinvolgimento delle attività:

- di programmazione del nuovo ciclo di fondi strutturali, che compete all'autorità di gestione;
- di programmazione nel settore sanitario;
- di ulteriore riflessione e definizione di azioni (anche a carattere formativo e di animazione), previste dal progetto "STIMA";
- relative alla politica di attrazione degli investimenti, che fanno capo alla agenzia toscana promozione ed alla presidenza della giunta regionale (in particolare ci riferiamo alle attività di monitoraggio e scouting affidate ad una importante società specializzata in questo settore a livello internazionale);
- di promozione turistica (e relative attività di assistenza e formazione) che fanno capo alla fondazione Sistema Toscana.

- **Individuazione degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale rispetto alle potenzialità di sviluppo**

Individuazione delle potenzialità e delle opportunità di sviluppo socioeconomico individuando temi e strategie per il rilancio di Chianciano nel mercato locale e globale.

- **Territorializzare le opportunità di sviluppo**

Valutazione dei temi e delle strategie individuati rispetto alle risorse territoriali ed al loro sistema di relazioni, specificando per ciascun tema le potenzialità e le fragilità connesse allo stato delle risorse interessate ed ai possibili effetti su di esse, nonché le possibili sinergie.

- **Individuare ed indirizzare vari filoni/temi di finanziamento**

Individuazione delle risorse economiche e delle opportunità di finanziamento per i singoli temi ed azioni, e delle rispettive connessioni strategiche (da esplicitare nelle successive schede progetto), attraverso l'attivazione di specifici tavoli.

- **Sviluppo di proposte coordinate tra il gruppo di lavoro e ciascuno dei soggetti sopra richiamati,**

- **Azioni territoriali / Masterplan**

Individuazione di azioni progettuali finalizzate all'attuazione delle strategie delineate, nel quadro di un progetto unitario ed organico che tenga conto degli aspetti territoriali, urbanistici e socio economici, nonché delle soglie di fragilità ambientale, attraverso la redazione di schede progetto per temi ed ambiti di intervento.

- **Condivisione scenario – partecipazione**

Attivazione di un processo partecipativo per l'approfondimento e la condivisione delle azioni progettuali, aperto non solo alla cittadinanza, agli attori economici e sociali, ma anche ad eventuali soggetti esterni interessati.

- **Individuazione di Aree Progetto oggetto di potenziali bandi/protocolli**

Individuazione di specifici ambiti territoriali e/o settori tematici di riqualificazione/rigenerazione funzionale ed urbanistica sui quali attivare procedure concorsuali di selezione delle proposte di intervento da parte di operatori pubblici e/o privati, da disciplinare mediante specifici protocolli qualitativi e prestazionali.

- **Strumenti e procedure per l'attivazione di programmi di rigenerazione urbana**

Da svolgere in collaborazione con gli Uffici della Regione.

In via preliminare suggeriamo:

- ✓ Attivazione di programmi pubblico/privato (project financing, società di trasformazione urbana, fondi di investimento immobiliare)
- ✓ Attivazione di “contratti” pubblico/privato
- ✓ Bandi di rigenerazione urbana (LR 1/05)
- ✓ Strumenti perequativi e partecipativi all'interno del RU
- ✓ Piani Particolareggiati/progetti convenzionati
- ✓ Semplificazione delle procedure e modifiche/integrazioni ai Regolamenti e/o Normative comunali per interventi da intendere in maniera prestazionale tali da garantire qualità.
- ✓ Accesso a linee di finanziamento differenziate nel contesto di una visione coerente ed unitaria di riqualificazione e sviluppo socioeconomico, urbanistico e territoriale.

Il masterplan si configurerà quale strumento di programmazione territoriale innovativo che appare opportuno collocare tra il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, in modo tale che, in coerenza con lo studio di fattibilità, possa esplicitare in modo organico la complessità delle azioni e la visione di idea di città. Attraverso questa strategia potranno essere catalizzate le attività di programmazione dei diversi settori riferiti ad azioni di finanziamento, in modo tale che siano evidenti le opportunità ed i tempi del processo di attuazione del Piano.

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, nonché a contrarre le tempistiche, in quanto la fase di condivisione dei possibili scenari viene anticipata rispetto al Regolamento.