



COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)



**PROPOSTA PRELIMINARE
SETTEMBRE 2011**

PIANO STRUTTURALE

(ai sensi L.R. 1/05)

RELAZIONE DI SINTESI

Sindaco

Gabriella Ferranti

Assessore all'Urbanistica

Marco Rossi

*Responsabile Servizio Urbanistica,
Edilizia privata, Mobilità*

Ing. Giuliano Solfanelli

Responsabile del procedimento

Arch. Anna Maria Ottaviani

Ufficio garante della comunicazione

Giovanna Poggiani

Patrizia Mari

Responsabile del progetto di PS

Arch. Mauro Ciampa

Collaboratori:

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Arch. Elisa De Ranieri

Geom. Arianna Gorini

Economia territoriale

Prof. Nicola Bellini

Collaboratore:

Dott.ssa Anna Loffredo

Diritto amministrativo

Prof. Avv Paolo Carrozza

Paesaggio - territorio rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori:

Barbara Burichetti

Dott. Benedetta Saviozzi

Valutazione integrata

Arch. Sonia Occhi

Geologia

Geol. Marcello Palazzi

Mobilità

Ing. Massimo Ferrini

PIANO STRUTTURALE DI CHIANCIANO TERME

Note integrative alla relazione allegata alla proposta preliminare del 25.05.11

1. L'IDEA DI CITTA'

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.

La cultura dell'accoglienza può essere interpretata anche attraverso nuove forme di attrattività residenziale, in grado di invertire il declinante trend demografico e di consentire alle generazioni più giovani di fare di Chianciano il loro luogo di abitazione e di lavoro. Ciò può avvenire a condizione che vengano offerti **modelli residenziali adeguati ed innovativi**, in particolare sotto il profilo ambientale ed energetico. In questo senso costituisce un riferimento fondamentale l'esperienza europea degli "ecoquartieri", la cui applicazione potrebbe contribuire a innescare un efficace processo di riqualificazione dell'ingente patrimonio edilizio urbano.

Le **risorse**, individuate dal gruppo degli economisti, che costituiscono i “punti di forza” sui quali fondare le strategie di riqualificazione sono sintetizzabili in:

- 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 possono rivestire un fondamentale valore strategico per l’elaborazione di un **percorso condiviso di rinnovamento della città**, purché siano letti e reinterpretati con un atteggiamento di attenzione ed apertura verso il mondo esterno e le sue dinamiche culturali, sociali ed economiche.

Il presupposto per l’elaborazione di una **nuova immagine territoriale** in grado di innescare processi positivi di sviluppo e valorizzazione è ovviamente che tale immagine corrisponda effettivamente ad una nuova identità percepita e condivisa in primo luogo dalla comunità e dagli operatori economici locali, in modo che l’immagine *interna* con la quale la città si autorappresenta corrisponda effettivamente all’immagine *esterna* che si vuole proiettare.

All’interno del processo di formazione del Piano Strutturale è stato ricomposto un quadro analitico dettagliato delle risorse del territorio, della sua storia, della sua evoluzione urbana e socio-economica, nonché, attraverso i momenti di consultazione/partecipazione, delle aspettative, delle esigenze e dei progetti avanzati dalla comunità locale.

A partire da questo patrimonio conoscitivo, è possibile prefigurare una **prima prospettiva di sviluppo e riqualificazione** della città da sottoporre al confronto ed alla discussione pubblica.

Il patrimonio di servizi ed infrastrutture esistente, seppur da riqualificare ed innovare, unitamente alle potenzialità offerte dall’ubicazione e dal contesto territoriale, può consentire l’attuazione di strategie rivolte alla:

- **attrazione di attività economiche** non direttamente collegate al comparto turistico-ricettivo, con particolare riferimento a quelle della cosiddetta “economia della conoscenza” e dell’innovazione tecnologica, attraverso l’offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle *vocazioni del territorio* (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.); è da valutare con attenzione anche la possibilità di potenziare il settore commerciale come fattore di riqualificazione urbana (città commerciale, dello shopping, ecc.);
- **diversificazione ed ampliamento delle tipologie di offerta turistica**: a partire dalla *consolidata vocazione termale* (da rinnovare e riqualificare), è possibile potenziare l’offerta ed i servizi legati al turismo culturale, congressuale, ricreativo-sportivo, del benessere, sia attraverso la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture e delle attività esistenti (alcune hanno già avviato un proprio percorso di riqualificazione) che attraverso la possibile realizzazione di interventi “attrattori” di nuovi tipi di utenza (polo congressuale, parchi tematici, eventi, campo da golf, ippovie ecc.);
- **sperimentazione di nuovi modelli residenziali** attraverso i quali invertire il declino demografico e favorire il *ricambio generazionale nella comunità*, nonché favorire un generale processo di riqualificazione urbana ed insediativa. La specificità della struttura urbana di Chianciano può infatti determinare le condizioni per sperimentare operazioni di rinnovo urbano rivolte alla realizzazione di modelli residenziali innovativi (vedi le esperienze europee in tema di ecoquartieri e social-housing).

L’apertura a queste nuove funzioni urbane non può essere ovviamente intesa come mera sommatoria di attività o di utenze, ma deve inserirsi in uno scenario di coerenza con una immagine territoriale caratterizzata e credibile.

In altre parole, le diverse opzioni strategiche devono comporsi all’interno di un **sistema di sinergie** e rafforzamento reciproco, tale da costituire il fondamento unitario di una rinnovata identità urbana.

Per Chianciano la scelta potrebbe essere quella di perseguire la sostenibilità ambientale congiuntamente all’innovazione culturale e tecnologica, proponendosi in prospettiva come **“città dell’ambiente e dell’innovazione”** 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).

L'appartenenza ad un contesto territoriale di eccellenza artistica e paesaggistica e di così forte attrazione internazionale può consentire una connotazione della città in chiave *"complementare"* al circuito dei centri d'arte vicini, offrendosi come luogo di elaborazione di un **dialogo tra contemporaneità e paesaggio**, nel quale l'offerta di servizi culturali e tecnologici avanzati si coniughi con il rispetto dell'identità dei luoghi e la continuità della storia collettiva.

In quest'ottica una *nuova visione del paesaggio* in termini di *"percezione sensoriale dell'ambiente urbano"* 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"*.

In sintesi, il modello di città a cui Chianciano dovrebbe tendere è quello di una città fondata in primo luogo su di un **rinnovato concetto di "qualità della vita"**, ovvero sulla capacità di rafforzare i *"desideri ordinari"* della vita urbana, sull'esempio delle eco-città europee: *"il tempo che si rallenta, i servizi che funzionano, la facilità di raggiungere le funzioni e le attività cittadine, un generalizzato senso di benessere e di orgoglio di appartenenza ad un luogo"*. Elementi di facile propagazione, e che, se congiunti ad una illuminata visione politica, riescono a configurarsi anche come *"nuovi attrattori"* di talenti e creatività.

2. LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il rinnovamento e lo sviluppo socioeconomico della città in chiave di *città dell'accoglienza* hanno come presupposto indispensabile l'attuazione di una efficace politica di **riqualificazione urbana**.

L'attuale tessuto urbanistico agisce infatti da fattore di impedimento delle potenziali trasformazioni della città, in quanto presenta elevati livelli di densità edilizia, una generalizzata assenza di qualità architettonica, frammentazione ed inefficienza 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 e di settori economici innovativi.

La riqualificazione dello spazio urbano, nella sua *articolazione pubblico/privato*, è l'elemento centrale di questo processo, che dovrà essere comunque guidato e controllato dal soggetto pubblico quale garante dell'**equilibrio tra interessi privati ed interessi collettivi**.

La capacità di pianificazione dell'amministrazione pubblica 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 in tal senso 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.

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 portatrici 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); importanza fondamentale a questo riguardo rivestono: la riqualificazione ed il recupero del centro storico, da attuarsi mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; la valorizzazione del patrimonio archeologico, mediante il potenziamento degli spazi culturali ed espositivi nel territorio, la realizzazione di parchi ed itinerari tematici, eventi, ecc (in questo senso occorrerà dare piena valorizzazione al polo museale che comprende oltre al Museo Civico il laboratorio di Restauro e Villa Simoneschi).
- **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" (pedonali, ciclabili, ecc.); l'apertura dei parchi termali alla 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 vità sociale e “promenade urbana” da valorizzare favorendone la progressiva pedonalizzazione ed il suo inserimento nel sistema complessivo del verde che il Piano Strutturale intende programmare.
- **Riorganizzazione del sistema della mobilità urbana** attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, anche attraverso un piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale; in questo settore, sarà necessario procedere ad una azione di “ottimizzazione”, anche capillare, della viabilità esistente piuttosto che pensare a nuove arterie viarie di problematica realizzazione e limitata utilità dato il carattere fondamentalmente urbano dei flussi veicolari. Il potenziamento del trasporto pubblico può rivelarsi strategico, soprattutto tenendo conto della conformazione pressochè lineare della struttura urbana.
- **Qualificazione e adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti**, anche attraverso l’individuazione di premierità 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 ed ambientale/energetica del patrimonio edilizio esistente; gli interventi di rinnovo del tessuto urbano dovranno costituire l’occasione per sperimentare modelli insediativi e tecnologici di avanguardia, in linea con le più avanzate esperienze di “eco-quartieri”; 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.

- **Apertura a funzioni con potenzialità attrattive** e ad alto valore aggiunto, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, polo congressuale, parco tematico, 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 non dovranno essere affrontate quali interventi episodici ma 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.

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.

Ricordiamo infine, oltre al tema centrale della riqualificazione urbana, l'aspetto altrettanto importante della **tutela e della valorizzazione del paesaggio rurale**, da perseguire favorendo la nascita ed il consolidamento di funzioni coerenti e compatibili collegate ai settori dell'agricoltura, dell'accoglienza, del tempo libero.

Questi obiettivi si raggiungono attraverso azioni quali:

- sostegno all'agricoltura multifunzionale, dando agli agricoltori la possibilità di svolgere funzioni non strettamente agricole ma compatibili con l'agricoltura e soprattutto legate al territorio es, cure per il corpo legate alle Terme (acqua fanghi etc.e) ed al vino;
- sostegno a chi, nel praticare agricoltura a qualunque titolo, si impegni a recuperare componenti del territorio e del paesaggio: es. dimensione sostenibile dei campi, viabilità storica o di collegamento con percorsi turistici;

- incentivazione agli imprenditori agricoli che svolgono attività sociali o di educazione ambientale o alimentare, anche permettendo la realizzazione di spazi necessari per lo svolgimento di tali attività;
- individuazione di interventi sostenibili per la tutela dell'ambito rurale a corona del centro storico, che per il suo valore di integrazione paesaggistica assume significato di invariante strutturale.

Riguardo alla valorizzazione del paesaggio andrà considerato con attenzione il tema delle **energie rinnovabili**, quale fattore di sviluppo potenzialmente funzionale alla prospettiva di evoluzione sostenibile del territorio comunale, purché in coerenza con i valori ambientali e paesaggistici presenti. In questo senso, dovranno essere privilegiate localizzazioni connesse alle operazioni di rinnovo urbano ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti.

3. IL RUOLO DEL PIANO

“Un Piano Strutturale ha una valenza di politica economica limitata, se non per l’attenzione a non frapporre vincoli ingiustificati ad opzioni di sviluppo, che potrebbero non essere ancora razionalizzate o persino immaginabili (ad esempio, perché derivanti da opportunità del tutto esogene). Soprattutto i tempi della formazione del piano sono troppo dilatati rispetto all’incalzare della crisi ed all’urgenza di azioni di politica economica. Se gestito in modo appropriato, tuttavia, il processo stesso di definizione del piano strutturale può essere utile nel chiarire e condividere obiettivi, opportunità, relazioni. In quanto tale il processo può introdurre positivi elementi di certezza nelle aspettative degli attori economici” (dalla relazione del Prof. Bellini). A tal fine andrà previsto un piano energetico comunale coerente con le normative regionali in vigore.

Sulla base di questa premessa, la proposta preliminare di Piano Strutturale intende offrire alla comunità di Chianciano alcuni elementi di riflessione per l’elaborazione di un **progetto condiviso di evoluzione sostenibile della città e del suo territorio**.

Per far questo, il Piano individua, in coerenza con le indicazioni regionali in materia, alcuni elementi fondamentali per una coerente ed efficace definizione degli atti di governo del territorio che guideranno e regoleranno le azioni dei soggetti pubblici e privati nei prossimi anni.

Gli elementi attraverso i quali il Piano Strutturale agisce sono, in estrema sintesi i seguenti:

- Le Invarianti Strutturali, quali risorse cardine dell'identità dei luoghi e del patrimonio culturale, sociale ed economico della comunità, la cui integrità deve essere tutelata per le generazioni future;
- I Sistemi territoriali e funzionali, intesi come articolata struttura di relazioni tra le diverse componenti territoriali, ambientali, insediative ed infrastrutturali (materiali ed immateriali), la cui complessità è per necessità di pianificazione e gestione scomposta in sub-sistemi ed ambiti tematici oggetto di specifici indirizzi di programmazione e disciplina (insieme alle Invarianti, i sistemi costituiscono la cosiddetta *componente statutaria* del Piano);
- Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), ovvero gli ambiti ed i sub-ambiti territoriali all'interno del quale il Piano definisce un bilancio delle risorse, dei fabbisogni e delle trasformazioni in relazione agli obiettivi prefissati;
- Il dimensionamento delle trasformazioni, ovvero la definizione della soglia massima del carico urbanistico ammissibile in relazione alle diverse U.T.O.E., risultante dalla valutazione della disponibilità e dello stato delle risorse rispetto agli obiettivi di Piano, ed articolato nelle diverse funzioni (insieme alle U.T.O.E., il dimensionamento costituisce la cosiddetta *componente strategica* del Piano).

La proposta preliminare individua già, sia pure in linea di massima, l'articolazione del territorio in sistemi e subsistemi territoriali e funzionali, le Invarianti Strutturali e le **U.T.O.E.**

Riguardo a queste ultime, è importante sottolineare la scelta di ricomprendere l'intero insediamento di Chianciano in un'unica U.T.O.E., sia pure articolabile in sub-ambiti distinti, per la sua natura di organismo urbano unitario benché complesso. Tale carattere di unitarietà renderebbe artificioso definire programmi, funzioni, bilanci e dimensionamenti specifici per singole parti dell'insediamento, correndo il rischio di irrigidire ulteriormente una struttura urbana invece bisognosa della massima "apertura" e flessibilità nell'ottica della riqualificazione e dell'integrazione tra le sue diverse identità.

L'altro tema fondamentale per la definizione delle strategie di riqualificazione è quello del **dimensionamento**, per il quale la proposta preliminare fornisce indirizzi e criteri, in attesa

dalla definizione del quadro delle risorse all'interno del processo valutativo, e della conseguente determinazione delle scelte.

La proposta urbanistica è che **il dimensionamento del Piano sia ancorato ai processi di riqualificazione della struttura urbana** (e riferito ai risultati del quadro conoscitivo) e non ad una mera percentuale o ad un numero complessivo di abitanti da insediare stabilito a priori.

Ciò vuol dire, in sintesi, che la soglia delle trasformazioni ammissibili dovrà essere determinata in funzione delle potenzialità di trasformazione/riconversione del patrimonio urbanistico in relazione alle diverse destinazioni, e valutata in relazione alla capacità di carico delle risorse ambientali, insediative ed infrastrutturali. In questo senso, *il dimensionamento del Piano Strutturale non è espresso da un fabbisogno, ma da un obiettivo sostenibile di sviluppo del territorio.*