



Regione Toscana



Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE



COMUNE DI CHIANCIANO TERME



Ufficio comunale di Piano per la redazione
del Piano Strutturale e del regolamento
Urbanistico istituito con Delibera di Giunta
Comunale n.274 del 21.12.04

Responsabile di procedimento:
Arch. Anna Maria Ottaviani

Responsabile Servizio Urbanistica,
Edilizia privata, Grandi opere, Mobilità:
Ing. Giuliano Solfanelli



AGGIORNAMENTO
QUADRO
CONOSCITIVO

Relazione generale

Novembre 2010

Arch. Mauro Ciampa (Responsabile del progetto di P.S.- Urbanistica)

Prof. Nicola Bellini (Economia territoriale)

Dott.Agr. Elisabetta Norci (Paesaggio - Territorio rurale)

Prof. Avv. Paolo Carrozza (Diritto amministrativo)

Comune di Chianciano Terme

Provincia di Siena

Piano Strutturale

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo

Novembre 2010

I. Aspetti Urbanistici

II. Aspetti Socioeconomici

III. Territorio rurale

Aggiornamento Quadro Conoscitivo

Aspetti Urbanistici

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Collaborazione

Eleonora Brizzi

Arianna Gorini

Massimiliano Ugolini

| | |
|---|---------|
| PREMESSA | pag. 1 |
| EVOLUZIONE URBANISTICA DI CHIANCIANO TERME | pag. 4 |
| RICOGNIZIONE DEL PRG VIGENTE | pag. 44 |
| ANALISI DELLE STRUTTURE RICETTIVE | pag. 56 |
| RICOGNIZIONE PIT E PTC | pag. 61 |

Comune di Chianciano Terme – Piano Strutturale
Aggiornamento Quadro Conoscitivo – Aspetti Urbanistici

1. PREMESSA

Premessa

La ricognizione e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo approvato dall'Amministrazione Comunale nel 2007 per la formazione del nuovo Piano Strutturale è stata condotta, per la parte relativa agli aspetti urbanistici, verificando la congruità e l'esattezza delle analisi e degli studi già predisposti e redigendo, laddove ritenuto necessario e opportuno, specifici approfondimenti tematici.

Questi approfondimenti sono relativi sia ad aspetti che richiedevano obbligatoriamente un aggiornamento in relazione alla mutata situazione normativa e territoriale (ricognizione del nuovo PIT e del nuovo PTC, verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale), sia ad aspetti ritenuti significativi e non esaustivamente affrontati negli studi già a disposizione dell'Amministrazione Comunale (evoluzione storica dei piani urbanistici, tipologia e distribuzione delle attività ricettive).

Il lavoro di ricognizione ed aggiornamento è stato condotto con la fattiva collaborazione dell'Amministrazione e degli uffici comunali, che hanno fornito i dati di riferimento ed i documenti a loro disposizione.

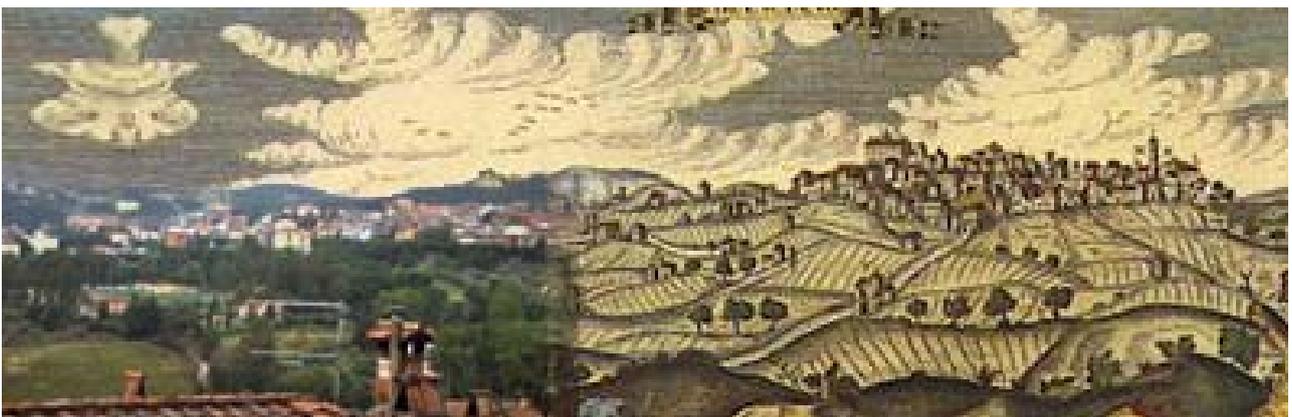
L'elaborazione cartografica e le relative stime quantitative sono state effettuate su cartografia vettoriale della Regione Toscana attraverso software GIS.

Il documento di aggiornamento degli aspetti urbanistici del quadro conoscitivo è relativo ai seguenti aspetti:

1. Evoluzione urbanistica di Chianciano Terme, attraverso la ricostruzione storica del processo di pianificazione comunale a partire dal primo novecento;
2. Ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente con verifica degli standard di cui al decreto DM 1444/68;
3. Analisi delle strutture ricettive, con particolare riguardo all'evoluzione del settore nel periodo 1987-2010;
4. Ricognizione degli strumenti di pianificazione a scala regionale (PIT) e provinciale (PTC) per gli aspetti inerenti il Comune di Chianciano Terme.

Per i punti 2 e 3 sono stati redatti, oltre ad una relazione descrittiva, specifici elaborati grafici che costituiscono parte integrante del presente lavoro.

**2. EVOLUZIONE URBANISTICA
DI CHIANCIANO TERME**



Sommario

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Inquadramento storico | 5 |
| 2. | Evoluzione della struttura urbana fra Ottocento e Novecento: primi passi verso la regolamentazione | 7 |
| 3. | Il Piano Regolatore del 1931 | 11 |
| 4. | Il dopoguerra | 20 |
| 5. | La variante generale del 1973 | 26 |
| 6. | La Variante al comparto "Rinascente" del 1981 | 31 |
| 7. | Il Piano Regolatore Generale del 1991 | 34 |
| 8. | Considerazioni finali..... | 41 |

1. Inquadramento storico

Chianciano porta il segno della sua antichità probabilmente anche nel nome: gli si può riconoscere la radice "clan" o "glan" dei linguaggi mediterranei, che starebbe a significare "zona vicina a fiume fangoso" (che potrebbe essere la Chiana) oppure la radice "clan" dal linguaggio etrusco, nel qual caso dovrebbe significare "figlio". Alcuni pensano che "Chianciano" derivi da "Cis Clanas" (al di qua della Chiana). Esistono dei reperti che testimoniano che il re etrusco Porsenna (VI sec. Avanti Cristo) venne alle terme chiancianesi "come a privilegiata zona di fecondissimi ozi e cure proficue"; ce lo narra una lapide del 1600 che afferma "*Balnea ista inter celebres Porsennae delicias insigna...*" ("*Questi bagni, insigni tra le celebri delizie di Porsenna...*"); in aggiunta alla lapide, la presenza della popolazione etrusca è documentata dagli scavi e dagli oggetti ritrovati nel territorio.



"Queste Acque entrarono a far parte della storia

nell'epoca dell'Impero Romano, per la testimonianza di scrittori e di poeti come Varrone, Tibullo e Orazio: quest'ultimo, nell' Epistola 15 del I libro, compatisce il povero malato che deve sciacquarsi lo stomaco e fare il bagno alle "Fonti chiusine". Le "Fontes Clusinae" pare non possano essere che queste attuali Terme di Chianciano (essendo poco distanti da Chiusi ch'era la città più importante), anche perché sono stati ritrovati resti di costruzioni balneari, tubature in piombo, una bellissima statua in bronzo chiamata "Apollo salutare", un'altra in pietra chiamata "Mater Matuta" e la biga di Diana Sillene (III-IV secolo avanti Cristo), ora al museo archeologico di Firenze" (Estratto da: "Guida di Chianciano Terme e dintorni" autrici le prof.sse S.Orienti - G.Vagaggini Pop).

L'area in cui sono stati ritrovati i reperti romani si chiama ancora "Sillene": il nome potrebbe derivare da Diana o da Sethlas, Dio etrusco. Alcuni storici hanno anche pensato che la denominazione della zona potesse derivare da Silla, che si fermò nella zona con le sue truppe. "Sulla via Cassia, ai tempi dell'Impero Romano, una stazione tra Arezzo e Chiusi portava direttamente alle Terme, fino a che non fu aperta, ai tempi di Carlo Magno, la via che va da Firenze a Siena (e prosegue poi per Radicofani) e, nel 1300, da M'esser Ermanno di Corrado Monaldeschi, la strada da Orvieto" (Estratto da: "Guida di Chianciano Terme e dintorni" autrici le prof.sse S.Orienti - G.Vagaggini Pop).

Nella Relazione del Piano Regolatore Generale del 1991 si legge: "...Solo a partire dalla prima metà del XII sec. (1139) si hanno notizie del Castrum altomedioevale, poi Castello dei Manenti

di Sarteano. Lungo la strada di costa si venne formando successivamente il primo insediamento murato, con la pieve a oriente ed il castello verso occidente a seguito dell'estendersi dell'abitato verso il pendio meridionale; per l'accresciuta importanza dei collegamenti verso Chiusi venne aperta una terza porta (Porta al Sole). Questa struttura a tre porte si mantiene anche nei successivi ampliamenti della cinta delle mura del '400. [...] La tipologia urbanistica del centro storico di Chianciano risente della sua particolare localizzazione sulla strada di crinale, in quanto l'insediamento stesso nasce in tempi molto antichi come momento di controllo del passaggio su questo importante dorsale... Documenti storici (a partire dalla fine del 1200) confermano già l'esistenza dei Bagni di Sellene (lo Statuto è emesso nel 1287 per tutelare la sorgente) dove nell'omonimo poggio, dice nel 1755 il Palazzi, esisteva quella che nell'alto medioevo era chiamato il Bagno (ai suoi tempi il Bagno Grande, poi S.Agnese, oggi Sillene) e più in basso la sorgente detta dell'Acqua dello Stagno di Sillene (ai suoi tempi dell'Acqua Santa, oggi stabilimento o parco dell'Acqua Santa o delle Terme). Una stampa settecentesca fa vedere come la terra di Chianciano fosse dominata dall'abitato antico da cui si dipartono le strade che escono dalla Porta al Sole e da Porta Rivellini verso il Bagno Grande e l'Acqua Santa; il versante meridionale è punteggiato da edifici sparsi, più frequenti lungo la strada in direzione delle Terme..."

I tratti caratteristici del periodo medioevale sono ancora dominanti nella struttura urbana del nucleo antico, la cui particolare conformazione "a fuso" è portata ad esempio da Luigi Piccinato nel suo studio *Urbanistica medievale* (Firenze 1943), ma si possono notare anche alcuni segni di epoca rinascimentale dovuti ad interventi di ricostruzione a seguito delle distruzioni belliche nelle guerre mediche.

"La storia di Chianciano è legata da sempre alle sue acque e alla rinomanza che nei secoli hanno avuto presso i popoli abitatori della zona. Il nome della cittadina appare, insieme con le fonti denominate "Santa" e "Sillene", nel 1171 in un atto di donazione; risalgono invece al 1287, anche se pubblicati molto più tardi, i primi Statuti Chianciani che si occupavano anche della manutenzione delle terme. "Ciò che è certo si è, che santa Agnese vi si recò nel 1317 e lasciò il suo nome al Bagno", questa perentoria affermazione dello Schivardi è confermata anche da fra' Raimondo da Capua, biografo della Santa. Il passaggio della città sotto il potere senese non sminuì l'importanza delle acque, che continuarono a essere citate in vari testi dell'epoca: nel 1631 Paolo Maria da Forti lasciò come eredità "non oro, né argento né terre, ma l'istruzione sull'uso dell'Acqua Santa di Chianciano".

"Il primo intervento rilevante per quanto riguarda gli impianti termali è del 1674, quando venne eretto lo stabilimento dell'Acqua Santa; circa un secolo dopo, in seguito alle analisi eseguite dal Baldassarri che nel 1756 "ne diede una buona relazione", il granduca Pietro Leopoldo fornì i mezzi necessari per attrezzare l'allora Bagno di Sant'Agnese. Per quanto riguarda l'Ottocento, la testimonianza dello Schivardi riporta l'esistenza di quattro fonti, oltre

alle due già citate: si parla della sorgente "della strada", vicinissima all'Acqua Santa e della "sorgente del Casuccini" (Estratto da: ["http://www.italyguide.com/TERME/httosca.htm"](http://www.italyguide.com/TERME/httosca.htm)).

Il tessuto moderno, denominato Chianciano Terme, è la parte che si è sviluppata principalmente dai primi decenni del novecento intorno alle sue quattro fonti termali dislocate sul crinale di un rilievo che domina la Val di Chiana.

2. Evoluzione della struttura urbana fra Ottocento e Novecento: primi passi verso la regolamentazione

E' soprattutto a partire dalla seconda metà del secolo XIX che prende avvio un significativo processo di crescita e trasformazione dell'insediamento di Chianciano, soprattutto in relazione alla sua progressiva affermazione come importante stazione termale.

Nella ricostruzione della vicenda urbanistica è fondamentale l'ausilio della ricerca *"Cronologia degli interventi, dei progetti e delle elaborazioni urbanistiche (1807-1950)"* condotta dall' Arch. Nello Manganelli attraverso la consultazione dell'Archivio storico comunale e dell'Archivio dell'ufficio tecnico comunale, e facente parte della Relazione del Piano Regolatore Generale 1991. La ricerca permette di individuare molti degli atti e delle deliberazioni comunali all'origine di importanti interventi di carattere urbanistico ed edilizio.

In una delibera del febbraio 1891 si legge: (progetto lavatoio) *"Al seguito della tendenza delle epidemie di forma infettiva che da qualche tempo si è manifestata in Chianciano sorse il dubbio che una delle cause di tale inconveniente fosse il pubblico lavatoio nel quale le acque stagnano e si rendono specialmente in estate fetentissime l'amministrazione decide perciò di rimediare a tale inconveniente"* (Fonte: ACC, deliberazioni, P2. Feb27).

Il primo **Regolamento Edilizio** del Comune di Chianciano risale al **1896**, con il documento approvato dal consiglio comunale con deliberazione il 31 ottobre 1893, approvato dalla giunta provinciale nel 1894, poi modificato dal consiglio comunale nel 1895 e approvato definitivamente dalla giunta provinciale nel 1896.

Il documento si compone di quaranta articoli, oltre alle disposizioni generali, dove si delineano i casi in cui è necessaria l'autorizzazione da parte dell'autorità municipale, a chi si possono delegare le opere, alcuni accorgimenti su coperture e pluviali; si parla di monumenti e oggetti d'arte; nel terzo capitolo si tratta dell'ornato, citando le decorazioni degli edifici, le aperture delle porte di case e botteghe, oltre che a inferriate e finestre, colori degli intonaci e esposizione di inserzioni. Il quarto capitolo tratta l'altezza degli edifici e le dimensioni delle sporgenze, in cui si ordina che *"le case o gli edifici non potranno superare per altezze un terzo di più della larghezza della via che prospettano"* (Fonte: **Regolamento Edilizio**, Comune di Chianciano, Provincia di Siena, 1895) ma già nell'articolo successivo si concedono maggiori elevazione per interesse pubblico o

per ragioni estetiche; in seguito si tratta della solidità e sicurezza dei fabbricati, si parla di sicurezza nell'esecuzione dei lavori, contravvenzioni e pene e disposizioni transitorie che richiedono di adeguare e colorare convenientemente entro due anni le facciate prospicienti via Emanuele, Solferino .. si dice inoltre che *"Il presente regolamento entrerà in vigore un mese dopo l'approvazione e la regolare pubblicazione"* (Fonte: **Regolamento Edilizio**, Comune di Chianciano, Provincia di Siena, 1895).

Nel 1897 attraverso deliberazione del 4 maggio si dà in concessione l'appalto per i lavori di costruzione dell'acquedotto (Fonte: ACC, deliberazioni, E9. Mag.4).

Nel 1901 il Consiglio approva il progetto per la costruzione di una tettoia sopra la vasca centrale del lavatoio pubblico (Fonte: ACC, deliberazioni, A8. Mag.11).

Nel 1902 a maggio *"Vista la deliberazione ... con la quale questo Consiglio approvando le proposte di nuove costruzioni fatte dal signor Ettore Guardini conduttore dello stabilimento dei Bagni, assumeva l'onere del pagamento del terreno che andava ad espropriarsi ai signori fratelli Torriti... il Consiglio autorizzava il pagamento..."*; nel luglio dello stesso anno viene approvato anche l'acquisto del terreno per realizzare il piazzale delle vetture allo stabilimento dell'Acqua Santa e la Giunta propone di eseguire subito i lavori, si dice *"non solo per assicurare il regolare stazionamento delle vetture"* (Fonte: ACC, deliberazioni, A8. Mag.7).

Nell'aprile del 1903 in merito al regolamento edilizio il consigliere Lucherini *"rileva che mentre Chianciano per la sua particolare condizione di stazione balneare dovrebbe curare la maggiore pulizia ed eleganza possibili nella parte estetica, si trova invece al di sotto di paesi e villaggi di minore importanza e ciò perché non si fa osservare dai proprietari di fabbricati l'obbligo dell'esecuzione delle facciate conforme dispone l'art.40 del regolamento edilizio"*, questa presa di posizione sottolinea che il piano regolatore non è stato sufficientemente attuato e che la pulizia della città non è adeguata per rappresentare una località *"balneare"* che si rispetti (Fonte: ACC, deliberazioni, S3. Apr.17).

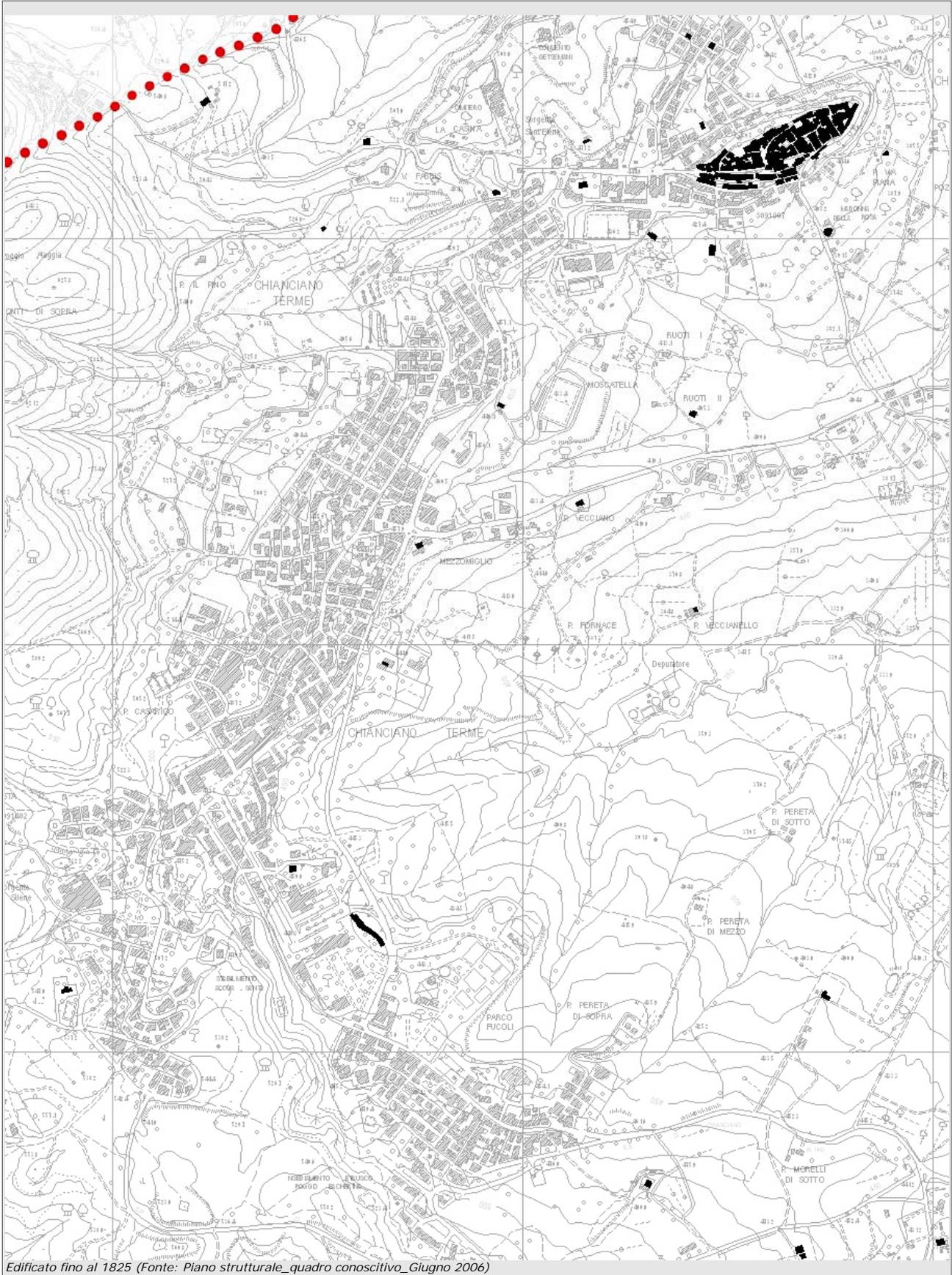
Nell'agosto del 1905 viene inaugurato il nuovo Grand Hotel, si legge negli atti di un consiglio comunale *"... interpretando i sentimenti unanimi di tutte le gradazioni della cittadinanza, alla vigilia della inaugurazione del Grand Hotel, opera grandiosa dovuta al pensiero ed al cuore dei Conti Bastogi, che procurò lavoro ed onesta mercede agli artigiani chiancianesi assicurando la fortuna del paese, il Consiglio incarica il Sindaco di esprimere ai benemeriti filantropi la sua sincera riconoscenza"*, nello stesso periodo si cerca di provvedere ad una più igienica e razionale captazione dell'acqua dalle sorgenti di Acqua Santa e Strada (Fonte: ACC, deliberazioni, A9. Ago.12 e Ago.21).



Catasto storico 1826 (Piano Regolatore generale 1989 – Tavola 10)



Catasto storico 1826 (Piano Regolatore generale 1989 – Tavola 10)



Edificato fino al 1825 (Fonte: Piano strutturale_quadro conoscitivo_Giugno 2006)

Attraverso un atto del giugno del 1907 si può leggere una proposta del Consigliere Marzocchelli che indica il possibile utilizzo, dell'ex Convento di S.Michele Arcangelo, per ingrandire gli annessi locali scolastici e per la realizzazione di case operaie, alla luce del fatto che a Chianciano mancano abitazioni per la suddetta classe sociale e quelle esistenti non si trovano nelle condizioni volute dalle più elementari regole d'igiene. Nello stesso periodo fu realizzato anche il pubblico acquedotto, il serbatoio fu costruito nel terreno del podere Poggio (Fonte: ACC, deliberazioni, 48. Giu.14).

Risale al marzo del 1908 una integrazione, al Regolamento Comunale d'igiene del 21 maggio 1894, di disposizioni relative alle abitazioni rurali, con indicazioni relative alle dimensioni delle stanze, al focolaio, alla latrina e le relazioni con gli animali (Fonte: ACC, deliberazioni, 103. Mar.3).

Nell'agosto del 1909 il Consigliere Lucherini rileva, nuovamente, le possibilità che si verrebbero a creare utilizzando l'ex Convento di S. Michele Arcangelo, si sottolinea infatti che *"...è generale la convinzione che con una spesa modesta si potrebbero...risolvere almeno in parte due grandi problemi per il nostro Paese, la sistemazione cioè dei locali scolastici e la mancanza di case di abitazione."* (Fonte: ACC, deliberazioni, 211. Ago.26).

Nel primo decennio del 1900 si continua ravvisare un bisogno di abitazioni per dare risposta ai circa 2900 abitanti censiti (fonte: ISTAT).

3. Il Piano Regolatore del 1931

L'impulso decisivo per lo sviluppo Bagni arriva nel **1915**, quando la gestione fu ceduta alla Società delle Terme di Chianciano, costituita dal sig. Angelo Banti; nel periodo che va dal 1915 al 1929 viene redatto un piano regolatore, si realizza la costruzione del primo stabilimento moderno per l'imbottigliamento dell'acqua e viene rifatto il vecchio stabilimento dell'Acqua Santa (Fonte: Toscana, guida d'Italia; Touring Club Italiano).

Nel 1917 nasce la necessità di compilare un **regolamento d'igiene** e di un **regolamento di edilizia** *"... dei quali è stata la necessità ora che a Chianciano saranno per essere sviluppate come è da augurarsi costruzioni edilizie. La società delle Terme ritiene che il Sindaco anzi il commissario Prefettizio, quale caso non più di un comune rurale ma di un comune che comprende una promettente stazione termale, debba sentire la conseguenze onerose del nuovo stato di cose."* (Fonte: ACC, deliberazioni, S 16. Ott.23). Il Regolamento edilizio verrà approvato nel 1924.

Nel 1925 a gennaio si ottiene l'autorizzazione per la redazione del **"Piano regolatore per sistemazione edilizia codeste Terme"** (Fonte: ACC, deliberazioni, S 27. Gen.23), in deroga alle leggi vigenti che ne prevedono l'obbligo solo per comuni sopra i 10.000 abitanti, in considerazione

della necessità di una *“sistemazione igienico-edilizia della stazione di cura”*. Il provvedimento è significativo della crescente importanza del centro termale, nonché della volontà di rinnovarne l'assetto urbanistico complessivo per garantirne un adeguato sviluppo.

Nel 1927 si approva l'aumento della dotazione idrica per la frazione di Bagni, attraverso la diramazione dell'acquedotto pubblico; in oltre si approva il **progetto dell'ing. Quintaniche**[9] che prevede di **rendere più ampio il piano stradale della via che conduce ai Bagni e di creare una zona di protezione per i pedoni**. A maggio il consiglio discute anche dell'allargamento della strada del Bagno, considerando l'ubicazione degli alberghi esistenti e l'impossibilità di spostare la strada, per non creare un danno economico agli albergatori, si prevede di allargare la sede stradale sul lato destro, dall'inizio della via fino all'albergo Terme, mentre si procederà all'ampliamento sul lato sinistro della carreggiata, dall'albergo Terme sino al ponte presso ai bagni; allargando anche due ponticelli (Fonte: ACC, deliberazioni, S 29. Mag.10).

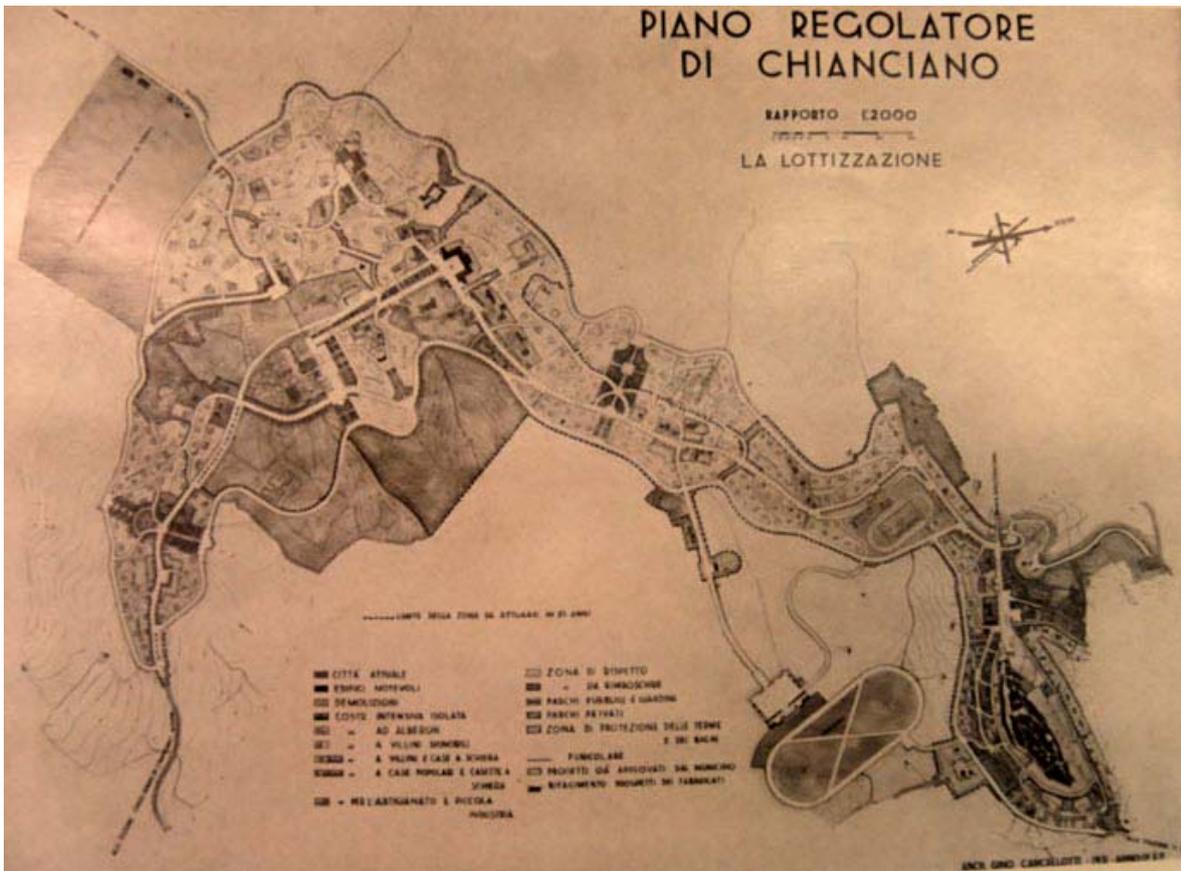
Viene realizzato da Giuseppe Cignozzi[10] **lo stabilimento di S. Elena**.

Agli inizi del 1928 si rinnova, attraverso il Consiglio comunale, l'urgenza di redigere un Piano Regolatore e di risanamento igienico della zona dei Bagni, soprattutto dove sorgono le importanti stazioni *“idro-balneare-climatica”*, questo per risolvere anche l'annosa questione della soppressione delle gore per i mulini, che anche secondo l'Autorità Sanitaria Provinciale rappresentano un *“grave turbamento igienico ed estetico nel centro della zona alberghiera e balneare”* (Fonte: ACC, deliberazioni, 63. Gen.28). L'opera più importante per migliorare la situazione igienica della zona Bagni è la **copertura del “Fosso di Chianciano”** che lambisce lo stabilimento dei Bagni di Sillene, ne raccoglie le acque di risulta e i rifiuti delle latrine e finisce nel Fosso delle Ribussolaie, a valle dello stabilimento dell'Acqua Santa. Tra i lavori che il Comune intende mettere in atto per il miglioramento della situazione igienico-sanitaria ed estetico è compresa la **realizzazione del primo tratto del Viale di accesso allo stabilimento dell'Acqua Santa**, con annesso piazzale per la sosta dei mezzi e delle vetture pubbliche *“in sostituzione dell'attuale, antica, insufficiente e indecorosa strada di accesso”* (Fonte: ACC, deliberazioni, 86. Nov.15 e 95. Dic.15), in considerazione anche degli importanti lavori eseguiti ed in opera da parte della Società delle Terme.

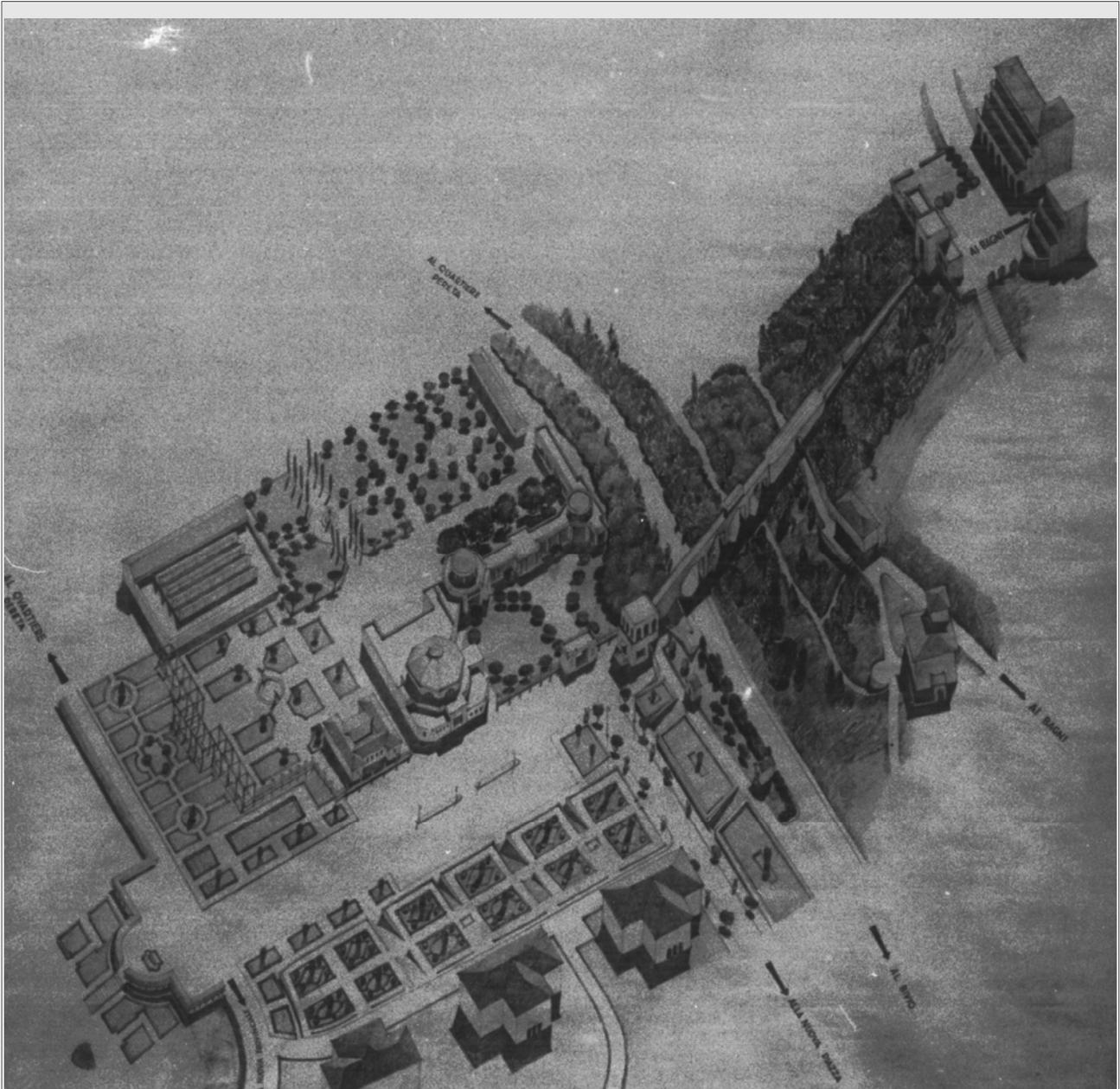
All'inizio del **1929** si cura il progetto per la sistemazione delle vie d'accesso alla città (Fonte: ACC, deliberazioni, 96. Gen.30), essendo strada provinciale c'è stato un accordo con la Provincia per la spesa dell'opera.

In una delibera di dicembre si legge *“Per la compilazione del progetto per il piano regolatore del comune, obbligatorio per legge, ed indispensabile per disciplinare e regolare la viabilità pubblica, lo sviluppo edilizio e la sede delle diverse opere di miglioramento, abbellimento ed ampliamento che sorgeranno nel progresso del tempo, in questa importante stazione di cura; ... delibera affidare l'incarico della compilazione del piano regolatore completo per il Comune al valente professionista sig. Gino Cancellotti[11], architetto civile del gruppo degli Urbanisti di*

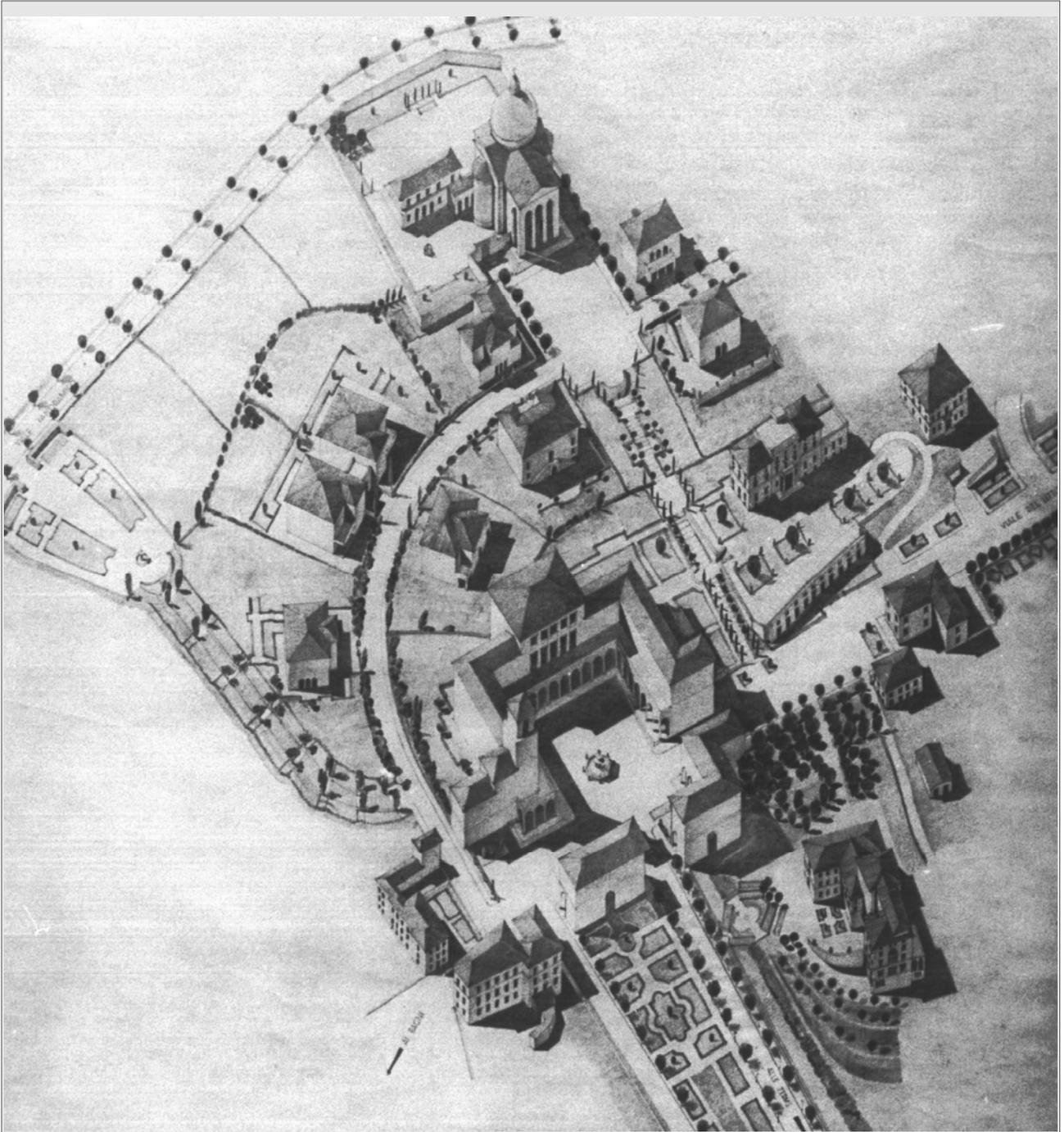
Roma" (Fonte: ACC, deliberazioni, 151. Dic.24). **Nell'aprile del 1931 vi è l'adozione del Progetto per il Piano Regolatore**, negli atti si può leggere che: "...Tenute presenti le necessità in cui trovasi questo Comune, sede d'importantissima Stazione balneo climatica, in continuo ritmo di ascensione, far provvedere, sia pure in proseguito di tempo a tutte le difese ed a tutti i completamenti igienici, all'ordinamento ed all'estetica del suo sviluppo edilizio, alla sapiente ed opportuna distribuzione delle zone destinate ad una o ad altra sede di costruzioni; ...ritenuto che alla spesa occorrente per la esecuzione delle opere di competenza comunale, comprese nella zona da eseguirsi nel primo venticinquennio l'amministrazione provvederà, nel corso del venticinquennio stesso, gradatamente, con i finanziamenti che saranno resi possibili ... delibera: **adottare in ogni sua parte, il progetto dell'architetto Gino Cancellotti di Roma, per il Piano Regolatore del Comune di Chianciano** nella zona segnata con grosso tratteggio nero, da eseguirsi nel periodo di venticinque anni..." (Fonte: ACC, deliberazioni, 139. Apr.3). In aprile, tra gli atti del Comune, si legge: "Visto il progetto del nuovo Regolamento edilizio, necessario coronamento alla grandiosa opera testé decisa con l'approvazione del Piano Regolatore, al quale il progetto di Regolamento suddetto è coordinato, atteso che il Regolamento stesso può essere senz'altro applicato, anche nelle more delle pratiche per l'approvazione ed attuazione del Piano Regolatore, ... delibera approvare ... lo **schema del nuovo Regolamento edilizio** ... composto di N.73 articoli ... che andrà a sostituire l'attuale Regolamento approvato dal Consiglio Comunale il 19 dicembre 1924..." (Fonte: ACC,deliberazioni, 194. Apr.3).



Piano Regolatore Arch. Cancellotti – Planimetria di lottizzazione e Pianta schematica delle arterie di traffico - Fonte: Architettura-Rivista del sindacato nazionale fascista architetti-Annata XII_Gennaio_1933



Piano Regolatore Arch. Cancellotti – Veduta assonometrica della zona delle fonti_Fonte: Architettura-Rivista del sindacato nazionale fascista architetti-Annata XII_Gennaio_1933



Piano Regolatore Arch. Cancellotti – Il centro dei negozi della zona termale_Fonte: Architettura-Rivista del sindacato nazionale fascista architetti-Annata XII_Gennaio_1933

Sul Piano Regolatore di Chianciano interviene, nel 1933, l'architetto e urbanista **Luigi Piccinato**, che aveva già realizzato a Chianciano Villa Scarfella nel 1924 (fonte: "**Luigi Piccinato Architetto**", di Cesare De Sessa, edizioni Dedalo), con un articolo sulla rivista "Architettura" (Rivista del Sindacato Nazionale Fascista Architetti - Annata XII - Gennaio 1933 - XI - Fascicolo I).



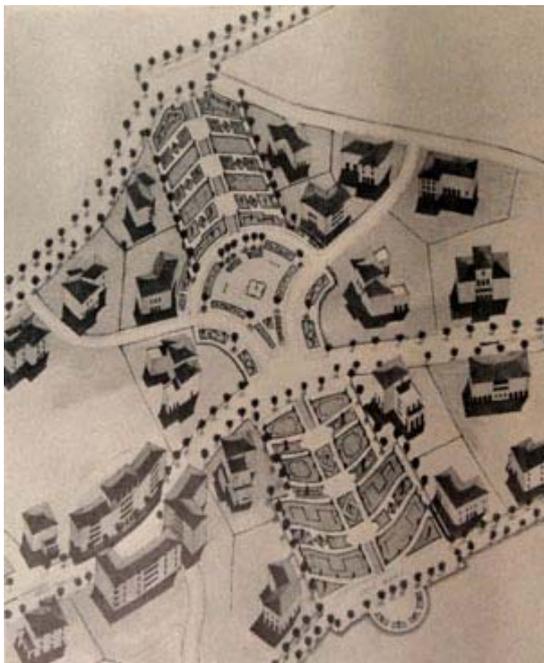
E' interessante evidenziarne alcuni passaggi:

*"Il Piano regolatore di una zona termale è qualche cosa di speciale: esso si allontana notevolmente dall'ordinario tipo di piano regolatore per costituire una categoria a sé tipica di caratteristiche. Speciali esigenze devono guidare l'urbanista in questo suo lavoro: popolazione fortemente fluttuante a seconda della stagione e a seconda della durata della cura; l'unità edilizia costituita dall'albergo e della pensione più che dell'abitazione ordinaria; grandi zone per le cure termali già ben definite e non suscettibili di spostamenti; luoghi di divertimento ben necessari e sopportare le fatiche delle cure; allontanamento di tutto ciò che può disturbare la quiete ed il silenzio (traffici, mercati ecc.). E accanto a tutto questo, o meglio dissimulato in questo, tutta la complessa rete dei servizi pratici indispensabili al funzionamento delle zone: approvvigionamento, trasporti, zone di abitazione locale stabile. E sotto un altro aspetto è interessante il piano di una zona termale: sotto quello della **creazione ex novo di un centro urbano**. Infatti anche qui è tutta una nuova città che sta per sorgere là dove fino a pochi anni or sono non era che campagna." [...]* "Intorno alle terme già si pigiano disordinatamente alberghi grandi e piccoli; qualcuno sorto con una certa grandezza di idee, il maggior numero nato da adattamenti di case preesistenti oppure formato da successivi ampliamenti di alberghetti minori. Inoltre, piano piano, con l'andar degli anni, dal paese di Chianciano un

edilizia minore di case, e pensioni si è avanzata sporadicamente disponendosi lungo la strada provinciale. La mancanza fino ad oggi di un piano regolatore ha portato con sé disordine edilizio e disordine nei traffici, mentre l'incremento fortissimo delle "presenze" degli ospiti in cura avrebbe richiesto un più tempestivo intervento dell'urbanista."

Piccinato individua nel Piano **tre temi principali: il riordinamento dei traffici, l'assetto edilizio della zona delle terme, la creazione delle nuove zone di espansione.**

In particolare, si sofferma sul riordino urbanistico della zona delle terme: *"Tutta la zona termale è protetta dal vicolo di non costruzione e tutto intorno è prevista abbondanza di giardini e di piantagioni di rimboschimento che completeranno il verde attuale offrendo refrigerio durante il soggiorno estivo. Il tronco di viale di accesso attuale alle Terme viene prolungato (Viale Principale di Piemonte) demolendo il vecchio albergo "Centrale" fino a raggiungere la strada di Chianciano in una grande piazza porticata di fondale che costituirà, per così dire, il centro cittadino della zona termale. Qui troveranno posto magazzini, negozi esposizioni e caffè con ubicazione adattissima giacché qui infatti confluiscono le comunicazioni da Chianciano, dalle Terme, dai Bagni. Sopra questa piazza, sulla collina, collegata con una lunga cordonata a giardini e con una nuova strada, è la chiesa. Intorno a questo centro a alle Terme e ai Bagni si svolge la zona delle residenze composta per la massima parte da alberghi e pensioni."*



Piano Regolatore Arch. Cancellotti – Piano del Quartire di Pereta e sistemazione della zona dei Bagni - Fonte: Architettura-Rivista del sindacato nazionale fascista architetti-Annata XII_Gennaio_1933

Infine, conclude:

"Il piano regolatore di una tale città, tenendo conto di una situazione così dinamica deve

appunto adagiarsi anche ad una economia semiagricola. Di qui la necessità di quella edilizia aperta ed estiva, anziché chiusa ed intensiva, che acconsente una vita permanente ed uno sviluppo economico continuo. In questo piano di Chianciano l'arch. Cancellotti ha intuito, ci sembra, precisamente i due aspetti della vita urbana della nuova città termale, raggiungendo poi il giusto equilibrio tra l'economia "industriale" estiva, vasta e oscillante, e quella "agricola" invernale, più povera ma più continua. E proprio di questi presupposti di base, pratici e funzionali non può fare a meno lo spirito di un buon piano regolatore moderno". (Fonte: Luigi Piccinato:

Il Piano Regolatore di Chianciano – Architettura -Rivista del Sindacato Nazionale Fascista Architetti - Annata XII – Gennaio 1933 – XI – Fascicolo I).

L'obiettivo principale dell'architetto Cancellotti per il Piano Regolatore di Chianciano è quello di realizzare appunto un equilibrio fra le due identità di Chianciano, quella rurale e quella termale, attraverso la previsione di una "città lineare" con due distinti poli di interesse. Lo sviluppo della città, secondo il disegno del Cancellotti, deve avvenire tra i due poli, lungo la strada provinciale, attraverso un disegno ordinato e sviluppato secondo precise indicazioni architettoniche (vedi i dettagliati progetti di sistemazione allegati al Piano). La zona delle terme, dovendo dare un senso di pulizia e ordine, è studiata con ampie zone a verde, dalla forte impostazione geometrica.

Cancellotti interviene anche sulla viabilità, prevedendo una variante alla strada provinciale di collegamento con Montepulciano che alleggerisca i viali della zona termale e alberghiera dal traffico di passaggio.

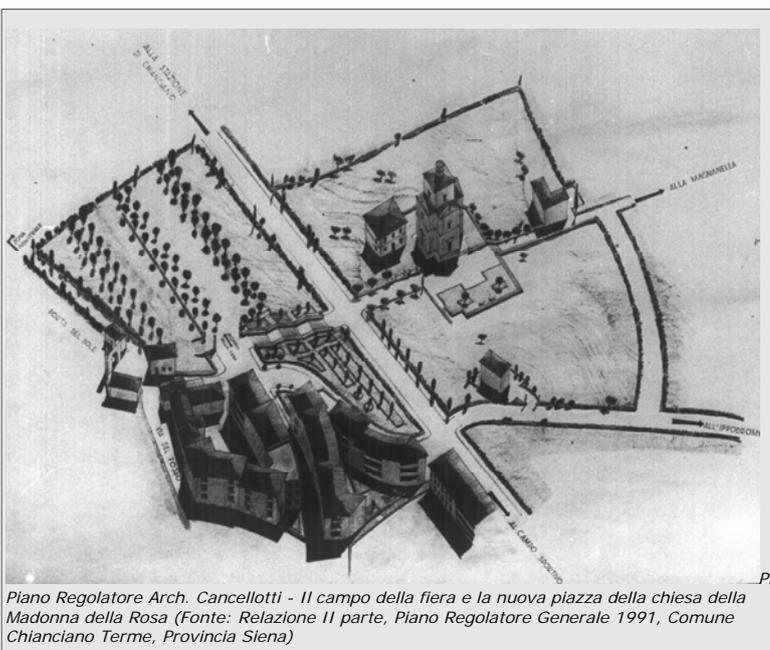
Con delibera del marzo del '32 si aggiungono alcune norme di edilizia antisismica al regolamento comunale edilizio (Fonte: ACC, deliberazioni, 33. Mar.31).

Ad ottobre 1933 è approvato con deliberazione Podestarile il Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano (Fonte: Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano, approvato con

deliberazione Podestarile il 26-10-1933, n°80), atto che cerca di regolamentare alcuni standard di comportamento per elevare la situazione igienica del Comune ad un livello accettabile per i tempi e per il livello di salubrità che dovrebbe avere una città con una importante stazione "idro-balneare-climatica". Nel regolamento d'igiene si pone grande attenzione all'uso delle acque, vi sono restrizioni per impedire l'innalzamento o l'inquinamento della falda, molti articoli si concentrano sulle situazioni per evitare il ristagno dell'acqua. Un capitolo è dedicato a "Igiene del suolo nel Capoluogo e centri abitati" (Fonte: Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano, approvato con deliberazione Podestarile il 26-10-1933, n°80) dove vengono stabilite alcune regole relative alla pulizia del suolo pubblico, della raccolta dei rifiuti e della raccolta e smaltimento delle acque nei centri urbani; nel capitolo dedicato all'altezza delle case, si prescrive che l'altezza dell'edificio non potrà essere superiore alla larghezza delle vie e delle aree, sulle quali prospetta; l'altezza netta dei vani non può essere minore di 3 metri, si prescrivono i minimi per rendere abitabile un vano posto sottoterra, ma anche i rapporti aereo-illuminanti dei vani; per mantenere il disegno urbanistico unitario, all'articolo 126 del Regolamento locale d'igiene, si indica che: "Le facciate

delle case e qualunque altro muro o fabbricato prospiciente su suolo pubblico dovranno essere, a cura dei proprietari tenute costantemente pulite ed in buono stato. I restauri dovranno essere fatti ogni volta che il Podestà ne riconosca la necessità" (Fonte: Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano, approvato con deliberazione Podestarile il 26-10-1933, n°80).

Capitolo a parte è riservato ad alberghi e dormitori, visto anche l'importanza che doveva avere il settore ricettivo per lo sfruttamento della stazione termale; si legge all'articolo 129 del Regolamento locale d'igiene: "I locali adibiti ad uso di alberghi o locande dovranno rispondere a tutte le condizioni prescritte dall'igiene. La loro altezza non dovrà essere inferiore a m.3 e la cubatura a mc.25 per persona. Dovranno essere tenuti con la massima pulizia in tutte le loro parti e si dovrà curare la rimozione d'ogni causa d'insalubrità. Inoltre dovranno rispondere a tutti i requisiti voluti dal presente regolamento per le abitazioni private, tenuto conto in più del numero massimo di persone che vi potranno essere alloggiate e che, chi intende aprire tali locali, dovrà dichiarare nella sua domanda, ed alle disposizioni, di cui nel Regolamento 24 maggio 1925, n. 1102" (Fonte: Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano, approvato con deliberazione Podestarile il 26-10-1933, n°80); mentre all'articolo 130 si legge: "...i locali dove può verificarsi notevole affluenza di persone, debbono essere bene areati e, quando occorra, anche con speciali apparecchi di ventilazione; avere latrine in quantità sufficienti, poste in luogo appartato e riceventi luce ed aria dall'esterno e provviste d'acqua in quantità sufficiente per mantenervi una scrupolosa pulizia" (Fonte: Regolamento locale d'igiene del Comune di Chianciano, approvato con deliberazione Podestarile il 26-10-1933, n°80). Nel regolamento d'igiene sono presenti anche una serie di articoli che trattano: l'allontanamento dei rifiuti domestici e delle acque immonde, sulle proprietà del focolare, dell'igiene in ambito rurale, in cui si può sottolineare il fatto che vengono indicati i materiali per la loro realizzazione, la distanza da colline o terrapieni, l'altezza minima degli ambienti (2,8 m mentre in centro 3 m), tutti gli ambienti devono essere intonacati, come le facciate esterne (eccetto che siano totalmente costruite in mattone o in pietra) e articoli su stalle e depositi; in oltre sono presenti articoli in merito alla abitabilità delle case di nuova costruzione e dichiarazione di inabitabilità, gli altri capitoli si riferiscono alle strutture di produzione e di vendita, soprattutto di prodotti alimentari.



Piano Regolatore Arch. Cancellotti - Il campo della fiera e la nuova piazza della chiesa della Madonna della Rosa (Fonte: Relazione II parte, Piano Regolatore Generale 1991, Comune Chianciano Terme, Provincia Siena)

Nel 1933 l'Ufficio del Genio Civile di Siena relaziona sul Piano Regolatore, avanzando alcune richieste di chiarimento.

Dalla relazione si evincono alcune significative informazioni: Chianciano è in massima parte rurale e non ha industrie, ad eccezione di alcune fornaci di laterizi e di calce che sono sorte in seguito al forte incremento costruttivo dell'ultimo periodo; la popolazione stabile agglomerata è di circa 1400 abitanti e quella totale di circa 3400. La frazione di Bagni di Chianciano sorge a tre chilometri dal capoluogo e conta di una popolazione stabile assai esigua, ma la popolazione occasionale, specialmente nei mesi tra maggio e ottobre, è assai rilevante e dalle statistiche risulta che è in continuo aumento (Fonte: *Relazione del Corpo Reale del Genio Civile, Ufficio di Siena, relativo a "Progetto per il Piano Regolatore di Chianciano", n°1963, Siena 7 giugno 1933*).

Secondo l'estensore Ing. De Luise, la località di Bagni di Chianciano stava sorgendo in modo alquanto disordinato, *"si rendeva pertanto necessario addivenire alla compilazione di un piano di ampliamento, per disciplinare l'ubicazione delle nuove costruzioni e predisporre che le costruzioni stesse sorgano in modo che in definitiva la frazione Bagni di Chianciano diventi una graziosa Cittadina"*.

L'ampliamento della località Bagni si svilupperà lungo la strada provinciale, verso il capoluogo; nel progetto dell'architetto è prevista una variante per deviare il traffico, a valle e parallelamente alla strada provinciale: *"detta variante dovrà nascere di fronte al nuovo quartiere Perets e quindi mantenedosi a valle e parallela alla provinciale esistente, ricongiungendosi a questa poco prima del bivio per Montepulciano"*.

Nella relazione viene contestata la dimensione di alcune strade, che dovrebbero essere portate dagli 8 metri di sezione previsti ad almeno 10 metri, per garantirne l'effettiva fruibilità. Vengono rilevate alcune mancanze, come le sezioni delle strade (che impediscono di valutare correttamente la spesa per la loro realizzazione), la segnalazione sulle planimetrie di quote altimetriche e capisaldi, reti di distribuzione dell'acqua e delle fognature oltre ad una corretta analisi dei costi e una pianificazione dei finanziamenti nel venticinquennio (Fonte: *Relazione del Corpo Reale del Genio Civile, Ufficio di Siena, relativo a "Progetto per il Piano Regolatore di Chianciano", n°1963, Siena 7 giugno 1933*).

Nel 1936 viene redatta la seconda relazione del Ministero dei Lavori Pubblici in cui si può constatare che nel progetto di Piano Regolatore del 1931, pervenuto agli uffici non erano stati trasmessi alcuni documenti, come la copia della Legge Speciale 27 dicembre 1925 n°2405 che autorizza il comune di Chianciano, pur non avendo esso 10000 abitanti, a compilare il Piano Regolatore, oltre ai vari allegati in cui venivano indicate le sezioni delle strade, la rete di distribuzione dell'acqua e delle fognature, per cui *"questo Ufficio non ha altro da osservare ed esprimere parere favorevole per l'approvazione del progetto generale del Piano Regolatore di Chianciano"*, ma con alcune riserve, tra cui la mancanza di un piano finanziario particolareggiato per la realizzazione delle opere del Piano (Fonte: *2° Relazione, Ministero dei Lavori Pubblici, Corpo Reale del Genio Civile, Ufficio di Siena, relativo a "Progetto per il Piano Regolatore di Chianciano", n°1963, Siena 18 agosto 1936*). Nel '37 la

Prefettura di Siena comunica che: *"...ritenuto che le condizioni finanziarie del Comune, escludono oggi ogni possibilità per dar corso al piano regolatore in oggetto e che d'altro lato non è nemmeno dimostrato, come ed in quale modo si intende di realizzare l'imposta o contributo di miglioria non essendo stata presentata la matricola dei contribuenti, né il piano particolareggiato relativo, ordina, il rinnovo delle deliberazione 10 gennaio 1935 per le ulteriori determinazioni dell'Amministrazione Comunale di Chianciano", da allora l'Amministrazione Comunale non ha inviato nessuna nuova proposta di piano finanziario (Fonte: "Memoria per il Marchese Antonio Origo, Sindaco di Chianciano", lettera dell'Arch. Gino Cancellotti relativa al Piano Regolatore di Chianciano, 30 agosto 1944).*

Tra gli anni '39 e '40 lo Stato acquista le Terme e il Demanio redige e approva il piano di massima ed il progetto delle opere e delle espropriazioni occorrenti per la sistemazione del Compendio della R. Azienda di Chianciano (esposto nel Maggio del 1943 nell'albo del Comune). L'arch. Cancellotti nel 1944 ritiene che: *"...sarebbe necessario inserire detto piano nel piano regolatore redatto nel 1931, onde avere un progetto tutto armonico" (Fonte: "Memoria per il Marchese Antonio Origo, Sindaco di Chianciano", lettera dell'Arch. Gino Cancellotti relativa al Piano Regolatore di Chianciano, 30 agosto 1944).*

4. Il dopoguerra

Dopo il 1942 il piano regolatore, non ancora approvato dalla Provincia, risulta insufficiente, visto che con la nuova legge urbanistica il piano deve considerare la totalità del territorio comunale, e non solo l'aggregato urbano e la sua immediata zona di espansione, come prescrivevano le leggi precedenti. Con l'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 1942 inoltre non è più necessario presentare un piano finanziario relativo al piano regolatore generale del Comune (il piano finanziario è l'elemento che ha ostacolato tutte le fasi di approvazione, da parte della Provincia, del piano regolatore del 1931).

In una lettera, del 30 agosto 1944, denominata "Memorie per il Marchese Antonio Origo, Sindaco di Chianciano", l'arch. Gino Cancellotti afferma: *"Tuttavia dal 1931 ad oggi sono state realizzate le seguenti opere conformemente al piano regolatore: prolungamento del viale Principe di Piemonte, creazione della Piazza di fondale al Viale stesso, sistemazione dell'ingresso di Sant'Elena, piazza antistante alla Chiesa e relativa costruzione, costruzione della strada Ingegnoli e della strada delle case popolari in prossimità della città. Il Comune inoltre ha provveduto alla costruzione di un collettore di grandi dimensioni che raccoglie le acque del quartiere delle Terme e dei Bagni ed altre opere igieniche. Il Comune è in possesso del progetto completo del Campo Sportivo che, come è stato indicato nel piano regolatore, trovasi nei pressi di S. Elena" (Fonte: "Memoria per il Marchese Antonio Origo, Sindaco di Chianciano", lettera dell'Arch. Gino Cancellotti relativa al Piano Regolatore di Chianciano, 30 agosto 1944).*

Sempre nella stessa lettera, Cancellotti avanza i suoi dubbi e perplessità in merito alla espansione possibile con la ripresa dell'edilizia nell'immediato dopoguerra, soprattutto porta in

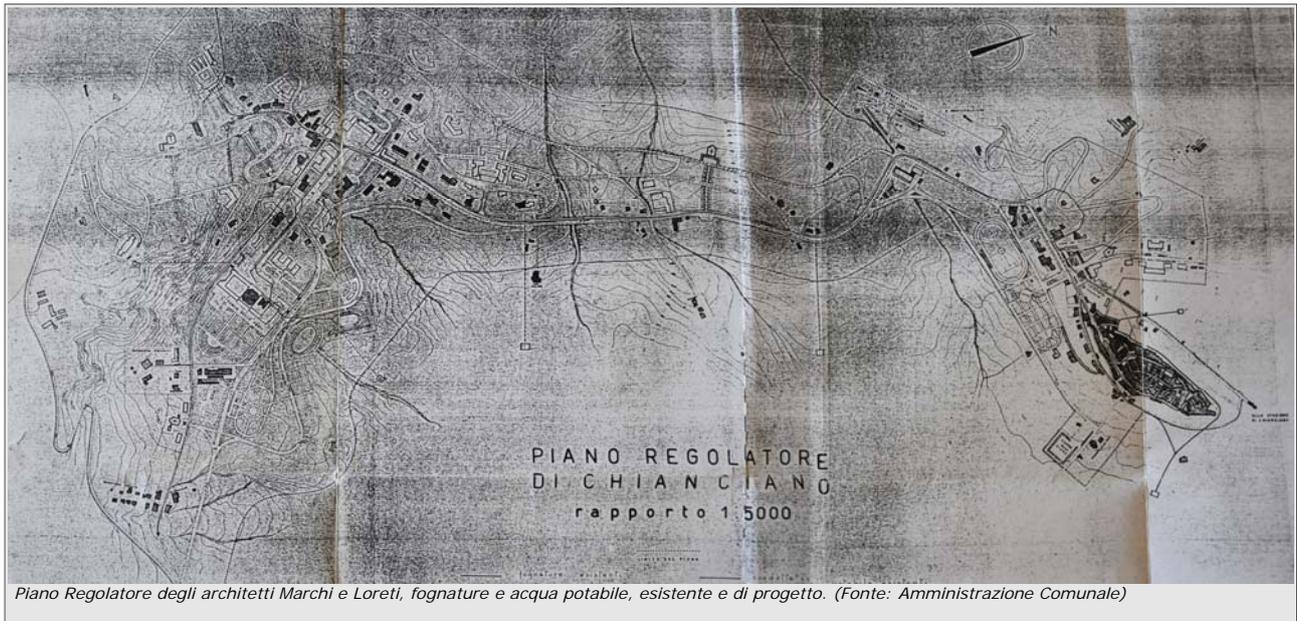
luce la **necessità di riscrittura e di approvazione di un piano regolatore generale, per evitare una attività edilizia incontrollata** come quella che caratterizzò lo sviluppo nel periodo a seguito della guerra del 1915-1918.

A conferma delle tesi sostenute da Cancellotti, nell'ottobre del 1950 attraverso un atto presentato al Consiglio Comunale si prende atto che la zona termale si è sviluppata in modo sporadico e disordinato, con allineamenti imprecisi, arretrati in modo differente rispetto al filo stradale e altezze differenti, il complesso è alquanto disarmonico e rischia di diventare irrimediabile senza l'esistenza di un piano regolatore o di un regolamento edilizio che disciplini le nuove costruzioni, si legge: *"...le costruzioni sorte hanno andamento oltremodo disordinato, ci siamo imposti nello studio del piano di evitare al massimo le demolizioni, senza però rinunciare ad una impostazione del piano di largo respiro, e che potesse fare del compendio termale di Chianciano una stazione di cura di carattere internazionale come la fama mondiale delle sue acque richiede e come sicuramente è destinata a divenire. Con questa visione e con questa certezza ci siamo accinti allo studio del piano regolatore, progettando sistemazioni urbanistiche e architettoniche che in dipendenza dei dislivelli esistenti hanno assunto un carattere scenografico che daranno alla futura Chianciano una fisionomia propria e inconfondibile..."* (Fonte: ACC, Piano Regolatore e di Ampliamento. Ott. 18).

In data **13 ottobre 1949** viene adottato con deliberazione del Consiglio Comunale il **Regolamento Edilizio Urbanistico (Piano Regolatore e di Ampliamento)**, che poi verrà successivamente modificato in base alle proposte del Provveditorato alle OO.PP. della Toscana con nota n. 21254 del 12 luglio 1954 e del Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n. 1572 del 1 settembre 1954, nonché in base ai ricorsi accettati dal Ministero dei LL.PP., e quindi adottato definitivamente dal Consiglio Comunale in data 30 giugno 1958 e approvato con qualche stralcio con Decreto presidente della repubblica il 5 luglio 1961.

Il Piano Regolatore degli architetti Marchi[13] e Loreti[14], elaborato negli anni dell'immediato dopoguerra, riprende le intenzioni di Cancellotti nella parte delle terme, in cui lascia ampie zone a verde e ripropone come area di sviluppo estensivo l'area tra i due poli, più un'area a sud delle terme (futura "*Rinascente*"); a monte della città antica individua una zona di sviluppo per edilizia popolare e a valle un'ampia zona artigianale. Il Piano però non propone un disegno di verde urbano nelle zone di espansione (forse perché costretto a prendere atto delle trasformazioni edilizie nel frattempo intervenute), ma concentra le aree a parco pubblico e sportive in una fascia parallela alla strada provinciale, a valle dell'edificato. Gli spazi verdi non sono concepiti come parte integrante del costruito, ma vengono isolati, spinti verso il fondovalle.

In alcune tavole del Piano Regolatore si può individuare una zona dedicata ad un aeroporto, ma la documentazione non permette di capire se fosse già pensata dall'Arch. Cancellotti o se rientra nel progetto degli architetti Marchi e Loreti.



Piano Regolatore degli architetti Marchi e Loreti, fognature e acqua potabile, esistente e di progetto. (Fonte: Amministrazione Comunale)

Dopo il periodo e i danni della guerra viene rifatto lo stabilimento per l'imbottigliamento e il complesso dei fabbricati relativi allo stabilimento dell'Acqua Santa, per arrivare al 1957, anno in cui fu completata la costruzione del palazzo destinato ad ospitare la Direzione sanitaria, presso la quale funzionano i laboratori per la ricerca sulle proprietà terapeutiche delle acque e le indagini cliniche.

Lo stabilimento dell'Acqua Santa, ricostruito nel secondo dopoguerra, è dotato di un vasto salone per le feste di forma ellittica con il soffitto a doppia volta progettato da **Pier Luigi Nervi**[15] (1952-1961); soluzione articolata, dove l'intensità della luce si gradua con il progressivo allargarsi del reticolo delle nervature verso l'esterno.



Soffitto del salone delle Feste, progetto Pier Luigi Nervi (1952)

Lo **strumento urbanistico approvato nel 1961** classifica il territorio comunale in dodici aree con caratteristiche differenti:

A-Edifici e sistemazioni esistenti: riferito soprattutto alla parte storica di Chianciano, indica la possibilità di sopraelevare gli edifici esistenti solamente per raggiungere miglioramenti igienici ed estetici, comunque non è possibile superare l'altezza di 14 metri (computata facendo la media delle quote fra il piazzale e la strada più alta e quella più bassa), gli spazi liberi tra i fabbricati dovranno essere sistemati a giardino, in cui si potranno edificare edifici di servizio per massimo 1/6 della superficie libera;

B-Edifici a particolare vincolo, destinazione o di carattere pubblico: per queste zone vengono segnalate le distanze minime e l'altezza massima corrispondente a 12 metri (computata facendo la media delle quote fra il piazzale e la strada più alta e quella più bassa);

C-Zone per alberghi con parco: prevede la costruzione di un albergo che possa coprire al massimo 1/8 dell'area totale del lotto, costituito al massimo da cinque piani (compreso il piano terra), con altezza massima di 22 metri calcolata come per gli edifici esistenti, vi è la possibilità di edificare costruzioni accessorie, ma dovranno coprire al massimo 1/10 della superficie coperta dall'edificio principale e altezza non superiore ai 4 metri;

D-Grandi alberghi zona panoramica: in questo caso la superficie massima che l'edificio può occupare è 1/16 dell'area totale, in oltre l'altezza massima è di 22 metri, gli edifici accessori possono occupare una superficie pari a 1/6 di quella occupata dall'edificio e potranno avere anche due piani fuori terra, sempre che non superino gli 8 metri;

E-Zone per le costruzioni estensive: gli edifici da edificare in suddetta zona sono villini, ville e piccole pensioni, per i villini la superficie massima è di 1/5 della superficie totale, con massimo tre piani fuori terra, altezza massima di 12 metri, superficie coperta superiore a 120 mq, nelle aree libere non è possibile costruire tenditoi, legnaie o bucata scoperti; per le ville l'area coperta non può superare 1/8 della superficie del lotto, altezze massima 13 metri e superficie coperta inferiore ai 200mq;

F-Zone semintensive: le costruzioni in queste aree sono destinate ad abitazioni private, collettive, pensioni o alberghi, l'altezza consentita è di 16 metri (calcolati come per gli edifici esistenti) per la realizzazione di massimo quattro piani fuori terra, vengono dati i distacchi minimi e indicato che il fronte non può essere maggiore di 25 metri, ma non sono indicati la percentuale di lotto edificabile, nel caso negozi al piano terra, l'arretramento rispetto alla strada dovrà essere di 3 metri;

G-zone a carattere popolare: il fronte massimo degli edifici realizzati in queste aree non può superare i 20 metri, con distanza minima di 4 metri da strade e confini laterali, 8 metri sul retro, l'altezza massima dello stabile è di 10,5 metri rispetto alla strada su cui prospettano,

comunque non è possibile realizzare più di tre piani;

H-Zone a carattere artigiano: area per fabbricati da destinarsi esclusivamente a laboratorio artigiano con annessa abitazione, la superficie coperta non può essere inferiore ai 100 mq, ma non deve superare 1/5 dell'area del lotto, l'altezza massima è di 9 metri rispetto alla strada su cui prospetta, in ogni caso non si potranno avere più di due piani fuori terra.

I-Zone di sviluppo termale: l'ampliamento, le trasformazioni e la costruzione di nuovi edifici dell'Industria Termale, sono disciplinate dalle norme degli edifici con particolari vincoli e destinazioni, o di carattere pubblico;

L-Zone di rispetto delle sorgenti: zona in cui è vietata qualunque costruzione nonché il passaggio di fognature e cunicoli

M-Zone a parco pubblico: zone destinate all'esproprio con divieto di qualunque tipo di costruzione, nel caso di aree destinate ad attrezzature sportive può essere consentita la costruzione di piccoli fabbricati di limitata altezza ed estensione destinati a fini sportivi o ad alloggio del personale di custodia, comunque non più alti di 4 metri, inoltre si possono ricavare spazi destinati a posteggio pubblico;



N-Zone rurali: si intende il resto del territorio comunale, area destinata ad attività agricole e complementari, tuttavia entro una fascia di 500 metri oltre i limiti delle zone urbanizzate è vietato costruire stalle, concimaie e porcili, mentre è consentita l'attività agricola anche a civile abitazione su appezzamenti di almeno 5.000 mq, la superficie coperta non dovrà essere superiore a 1/20 di quella totale del lotto e l'altezza non deve superare i 10 metri.

Gli articoli 42 (Estetica degli edifici) e 43 (Tinteggiatura dei fabbricati) probabilmente non sono abbastanza stringenti e lasciano molti punti di interpretazione: *"Le fronti delle case ... prospettanti su vie o spazi pubblici ... debbono, ... corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, tanto per ciò che si riferisca alla corretta armonia delle linee, quanto ai materiali impiegati nelle opere di decorazione ed alle tinte..."* (Fonte: Regolamento Edilizio Urbanistico che ottenne l'Approvazione Ministeriale con Decreto Ministeriale n.1464 del 30/10/1961) mentre nell'art. 43 *"...è vietata l'applicazione ai prospetti dei fabbricati di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo della natura dell'edificio da tinteggiare e delle caratteristiche della località nella quale esso sorge"* (Fonte: Regolamento Edilizio Urbanistico che ottenne l'Approvazione Ministeriale con Decreto Ministeriale n.1464 del 30/10/1961).

In generale, le norme urbanistiche si rifanno ad una logica basata sulla zonizzazione e rivolta a favorire un forte sviluppo edilizio, senza porre le basi per la formazione di un disegno unitario della città.

5. La variante generale del 1973

Sul finire degli anni sessanta si comincia a percepire, sia da parte dell'Amministrazione locale che dei cittadini e degli operatori economici, l'eccezionalità delle trasformazioni economiche ed urbanistiche intervenute nei due decenni trascorsi, e l'esigenza di ridefinire il ruolo della città termale nel contesto del comprensorio locale e del paese.

Viene di conseguenza affidato agli **architetti Mario Ridolfi, Guido Ferrara e Wolfgang Frankl** l'incarico della revisione complessiva del PRG di Chianciano Terme.

La redazione del nuovo strumento di pianificazione viene peraltro preceduta dalla redazione di specifici studi di inquadramento territoriale e urbanistico, pubblicati nel 1970 in *"Comune di Chianciano Terme – Lo stato di fatto territoriale del comune e del comprensorio termale di Chianciano"* a cura di Ridolfi, Ferrara e Frankl.

La pubblicazione è significativa per gli approfondimenti legati agli aspetti urbanistici (sviluppo edilizio, dotazione e distribuzione degli standards a scala comunale e comprensoriale) e socioeconomici (con particolare riferimento al settore commerciale e alberghiero).

Sono da rilevare, in particolare, i seguenti dati:

La popolazione presente al 31.12.1968 è di 6489 abitanti; la ricettività alberghiera ed extralberghiera è di 12.162 posti letto; la dotazione di aree per il verde e lo sport pro capite (determinata ai sensi del D.M. 1444/68) è pari a 8,80 mq/ab (tenendo conto anche della popolazione turistica fluttuante).

I grafici e le tabelle allegate alla pubblicazione evidenziano la vertiginosa crescita dei servizi termali e delle attività alberghiere nel ventennio 1950-1970 (dai 2897 posti letto complessivi

del 1949 ai 10.584 del 1969): è da notare come lo sviluppo più significativo dal punto di vista numerico sia concentrato nel periodo 1949-1961, mentre il periodo 1961-1969 abbia rappresentato una fase di maggior consolidamento. Nel 1961 le attività alberghiere di Chianciano Terme occupano il 30% del totale provinciale degli addetti. (Fonte: "Comune di Chianciano Terme - Lo stato di fatto territoriale del comune e del comprensorio termale di Chianciano" a cura di Ridolfi, Ferrara e Frankl, 1970)

La proposta di PRG, poi concretizzatasi nella **variante adottata con Del. C.C. del 22 ottobre 1973** e successive varianti deliberate con atti del 14 giugno e 21 giugno 1974 e 17 febbraio 1975, suddivide il territorio comunale in ventitré zone omogenee (norme di attuazione art.1), che secondo il regolamento, dovranno essere rigorosamente rispettate in tutte le loro prescrizioni.

Le zone urbanistiche si articolano in:

A-Zone di rispetto: sono le aree in cui non è possibile alcuna costruzione, tra queste troviamo le strade, il cimitero, le sorgenti, per le costruzioni esistenti in queste aree sono di norma vincolate allo stato di fatto, ma sono possibili demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi già esistenti, le aree non edificate sono da mantenere a verde, non è possibile usarle come depositi di qualsiasi genere. Nelle zone di rispetto stradale è consentita la costruzione di parcheggi e attinenti il servizio viario con indice di fabbricabilità fondiario di 0,20 mc/mq e altezza massima di 5,5 metri.

B-Aree termali: zone in cui sono presenti le opere di captazione delle sorgenti termali, i manufatti e le attrezzature d'uso pubblico da realizzare a scopo termale e ricreativo, sono esclusi edifici di tipo alberghiero e residenziale, se non già esistenti al momento dell'adozione delle varianti. Eventuali nuove opere dovranno garantire la conservazione delle caratteristiche ambientali; i piani urbanistici dovranno prevedere adeguati spazi per i parcheggi di uso pubblico che comunque non potranno superare i 10 metri di altezza e tenere 10 metri di distanza dalle strade.

C-Parchi pubblici: aree in cui è vietata la costruzione, sono ammesse solo attrezzature per il soggiorno all'aperto e per i giochi per i bambini, da prevedersi a seguito del progetto particolareggiato di sistemazione dell'area verde. Sono consentiti piccoli chioschi di servizio con If di 0,05 mc/mq e altezza massima di 3,5 metri. Le aree suddette saranno acquisite dal Comune secondo i disposti di legge e nessuna trasformazione potrà essere eseguita dai proprietari.

D-Aree agricole: in cui è possibile edificare costruzioni al servizio dell'agricoltura, l'indice di fabbricabilità fondiario è pari a 0,025 mc/mq (0,01 mc/mq per aree in quali insiste il vincolo per la protezione delle bellezze naturali) con un'altezza massima di 7,5 metri.

E-Campagna parco tipo "a": sono aree con attività agricolao silvopastorale, ma possono accogliere parchi territoriali, attrezzature quali campi da golf, piste per il maneggio, piste

ciclabili o piccoli impianti sportivi, tali utilizzi devono essere progettati tramite piani di sistemazione del verde e del paesaggio. Gli edifici realizzati sono destinati a attrezzature sportive, servizio, bar e ristoro con il solo alloggio per il custode, l'indice di fabbricabilità fondiario è di 0,001 mc/mq con altezza massima di 7,5 metri.

F-Campagna parco tipo "b": zone soggette a tutta la regolamentazione della "Campagna parco tipo a", ma devono soddisfare anche l'Art. 1 della Legge Forestale 30/12/1923 n. 3267.

G-Aree con attrezzature sportive territoriali: sono aree in cui progettare attrezzature sportive specifiche a livello territoriale, è necessario redigere piani particolareggiati o di lottizzazione per la realizzazione di tali aree, l'If è di 0,04 mc/mq con una altezza di 10,5 metri.

H-Attrezzature sportive: aree adibite esclusivamente ad attrezzature di carattere sportivo, la definizione di tali aree è demandata ai piani particolareggiati d'esecuzione, con l'inserimento degli impianti sportivi, la viabilità interna, le zone a parcheggio e la sistemazione del verde. Le aree saranno acquistate dal Comune secondo i disposti di legge.

I-Aree fabbricabili intensive: sono zone destinate a nuova espansione edilizia alberghiera e residenziale, compresa l'edilizia economica e popolare, l'approvazione è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, nel piano sono indicate anche le attrezzature per i servizi pubblici, le zone verdi pubbliche e private, le attrezzature scolastiche e i parcheggi. Le tipologie edilizie sono edifici isolati ad uno o due piani, mentre nelle zone a volumi limitati, sono casa e schiera, ville e villini, ecc... con If 2 mc/mq. I piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata dovranno prevedere la conservazione delle zone attualmente boscate. Per la zona a volumi limitati (Zona I "a") il rapporto di copertura è pari ad 1/4 del lotto, con altezza massima di 14 metri, con un 30% dell'area totale destinata a verde ad alto fusto ed il 15% deve consistere in un unico appezzamento a verde; per le zone a volumi maggiori (Zona I "b") il rapporto di copertura è pari ad 1/6 del lotto, con altezza massima di 22 metri, dove la metà dell'area totale è destinata a verde ad alto fusto e il 25% deve consistere in un unico appezzamento a verde.

K-Aree edificabili semintensive: seguono le prescrizioni dell'Art.11 con If 1,5 mc/mq.

L-Aree edificabili estensive: seguono le prescrizioni dell'Art.11 con If 1 mc/mq e con un rapporto minimo tra spazi pubblici ed aree edificabili pari al 25%.

M-Aree edificabili semi-estensive: seguono le prescrizioni dell'Art.11 con If 0,75 mc/mq e con un rapporto minimo tra spazi pubblici ed aree edificabili pari al 25%.

N-Aree grandi alberghi: parti di territorio da riservare a complessi alberghieri di grande rilievo con rapporto di copertura pari a 1/5 e If di 1 mc/mq con altezza massima di 19,50 metri, mentre per la zona ad ovest della sorgente Acqua Santa oltre quota 520 l'altezza massima è di 16,50 metri.

O-Zona di saturazione edilizia tipo "a": aree parzialmente o totalmente edificate, nelle quali si può costruire con tipi edilizi liberi e destinazione edilizia alberghiera o residenziale, con If 4,2 mc/mq, rapporto di copertura di 1/3 e altezza di 16,5 metri.

P-Zona di saturazione edilizia tipo "b": valgono le prescrizioni dell'Art.16, con If 2,6 mc/mq, rapporto di copertura di 1/4 e altezza di 13,5 metri.

Q-Zona di saturazione edilizia tipo "c": valgono le prescrizioni dell'Art.16, con If 1,7 mc/mq, rapporto di copertura di 1/5 e altezza di 10,5 metri.

R-Aree urbane da valorizzare; sono zone che per motivi urbanistico ambientale devono essere valorizzate tramite un piano planivolumetrico particolareggiato di risanamento. Il piano dovrà perseguire: 1) ristrutturazione volumetrica dell'edilizia esistente; 2) revisione della viabilità e degli spazi pubblici per il parcheggio; 3) creazione di tracciati pedonali alberati di penetrazione; 4) impianto di nuovi spazi a verde pubblico. Il rapporto fra spazi pubblici ed aree pertinenti e pari al 25% mentre l'altezza massima è di 19,5 metri.

S-Centro storico e zone assimilabili: comprende il centro storico e le zone assimilabili, in queste zone sono consentiti soltanto restauri conservativi degli edifici ed opere di risanamento igienico, eventuali demolizioni dovute a cause accidentali potranno prevedere la ricostruzione, ma con un volume non superiore ai 4/5 di quello preesistente.

T-Attrezzature collettive e servizi: zone per la realizzazione di edifici pubblici, chiese, centri sociali, attrezzature commerciali di tipo pubblico, edifici per uffici, attrezzature ricreative, palazzo dei congressi, ecc... Per le attrezzature commerciali e per gli uffici di norma il piano interrato potrà essere destinato a garage, il piano terreno e il primo piano a negozi e uffici nella misura minima del 40%, il resto può essere adibito ad abitazione o all'edilizia alberghiera. Si preveder un indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc/mq, un rapporto di copertura pari alla metà del lotto e un'altezza massima di 16,5 metri.

U-Zona artigianale: aree per la realizzazione di stabilimenti o impianti artigianali ed agricoli, sono vietate le case di abitazione, eccetto un alloggio per il personale di custodia, purché la superficie abitabile sia inferiore a 120 mq. Il rapporto tra spazi pubblici ed area pertinente è del 20%, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 2,5 mc/mq, il rapporto di copertura è di 0,45 e l'altezza massima è di 10 metri.

V-Zone per parcheggi: riguarda le aree previste per lo stazionamento di automezzi pubblici e privati, per le aree di maggiori dimensioni devono essere predisposti dei progetti di dettaglio. Eventuali volumi inerenti alle necessità dei grandi parcheggi su più piani di tipo pubblico o privato dovranno essere trovati in locali seminterrati o interrati non essendo permesse in queste zone costruzioni fuori terra.

W-Zona per edifici scolastici: aree per l'attività scolastica primaria e secondaria, nonché per edifici da adibirsi ad attività culturali.



Z-Edilizia in demolizione: riguardo gli edifici in contrasto con la normativa della zona circostante, con le prescrizioni della viabilità o con l'estetica dell'ambiente urbano limitrofo, quindi da demolire. Tali immobili e le aree limitrofe potranno essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale sia mediante trattativa privata.

In generale, il Piano pone molta più attenzione al sistema del verde ed al territorio extraurbano rispetto agli strumenti urbanistici precedenti, introducendo anche disposizioni di tutela paesaggistica; il disegno dell'insediamento diventa più articolato e complesso, si cerca una commistione di funzionalità che nei precedenti Piani non era prevista; viene dato ampio spazio alla previsione di aree a standard e servizi pubblici, e si prevede un marcato potenziamento del sistema viario.

In linea con le prospettive di forte espansione demografica e turistico-termale, delineate dalla proiezione delle tendenze in atto, vengono previste anche estese zone di espansione urbanistica, sia a carattere residenziale che alberghiero e produttivo.

Non è presente però un disegno attuativo ordinatore in grado di incidere sulla qualità degli interventi urbanistici, si lascia ai processi economici il ruolo di guida all'espansione e alla saturazione. L'intensa attività edilizia avvenuta fino a tutti gli anni ottanta, non correttamente guidata, ha determinato una perdita della peculiarità urbana dell'insediamento, per lasciare

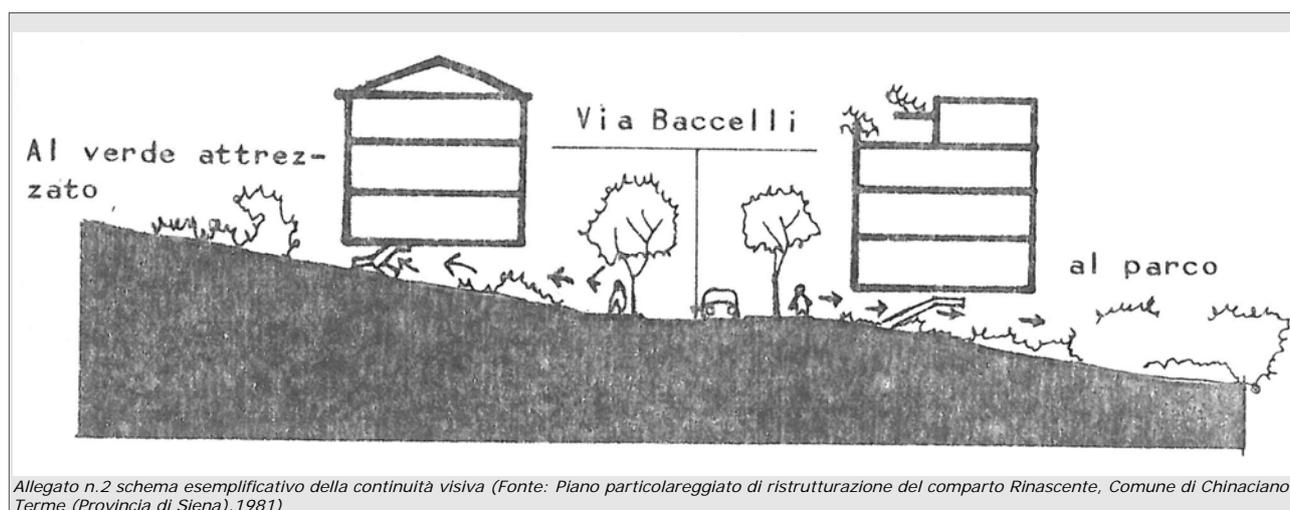
spazio ad uno stile indifferenziato, comune a tutte le periferie degli anni '60 e '70.

6. La Variante al comparto "Rinascete" del 1981

L'adeguamento del PRG lascia insoluti i problemi urbanistici, ormai evidenti, del cosiddetto comparto "Rinascete", ovvero l'area posta immediatamente a sud del complesso termale dell'Acqua Santa oggetto, a partire dall'immediato dopoguerra, di una proliferazione spontanea di strutture edilizie, prevalentemente strutture alberghiere di categoria popolare.

Le previsioni di risanamento urbanistico dell'area, caratterizzata da elevate densità edilizie, assenza di spazi e servizi pubblici, inadeguatezza infrastrutturale e scarsa qualità architettonica delle strutture esistenti, si concretizzano in un'ipotesi di ristrutturazione urbanistica da attuare per comparti o isolati, finalizzata all'adeguamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio da realizzare anche attraverso interventi di "diradamento" (demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi).

La **variante al PRG per la ristrutturazione del comparto "Rinascete"**, approvata nel 1981, si compone di cinque articoli che si riferiscono a:



Art.1 - Prescrizioni per il decoro estetico ed ambientale: si prescrive che il Sindaco, per fabbricati esistenti, può imporre ai proprietari l'esecuzione di opere ritenute necessarie al fine del decoro estetico ed ambientale; per edifici di nuova costruzione potrà prescrivere allineamenti stradali, anche diversi da quelli esistenti e le aree di risulta, verso gli spazi pubblici, dovranno essere sistemate a spazio attrezzato;

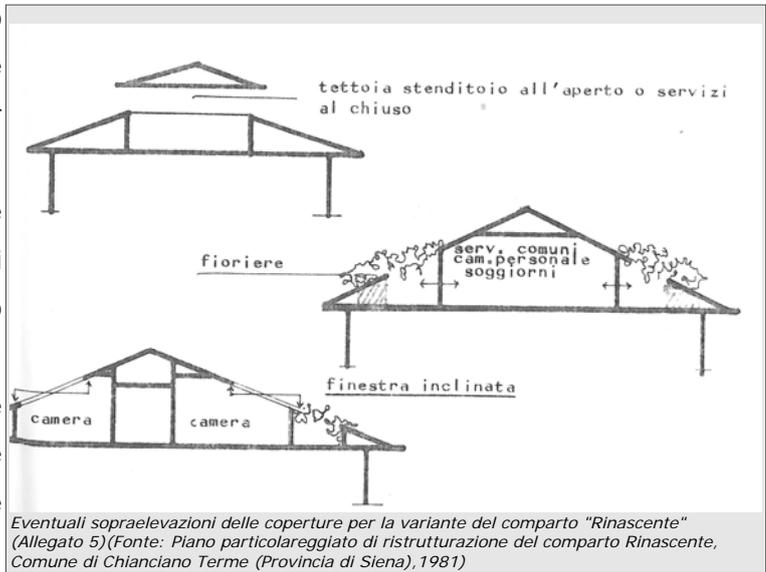
Art.2 - Viabilità: saranno soppresse o modificate le immissioni o gli accessi carrabili che utilizzino aree classificate per il traffico pedonale; la superficie di usura delle strade, piazze, androni e vicoli pedonali, entro il Comparto Rinascete dovrà essere trattata con i seguenti materiali: -manto bituminoso nelle sedi stradali -masselli di pietra dura nelle piazze, androni e

vicoli pedonali;

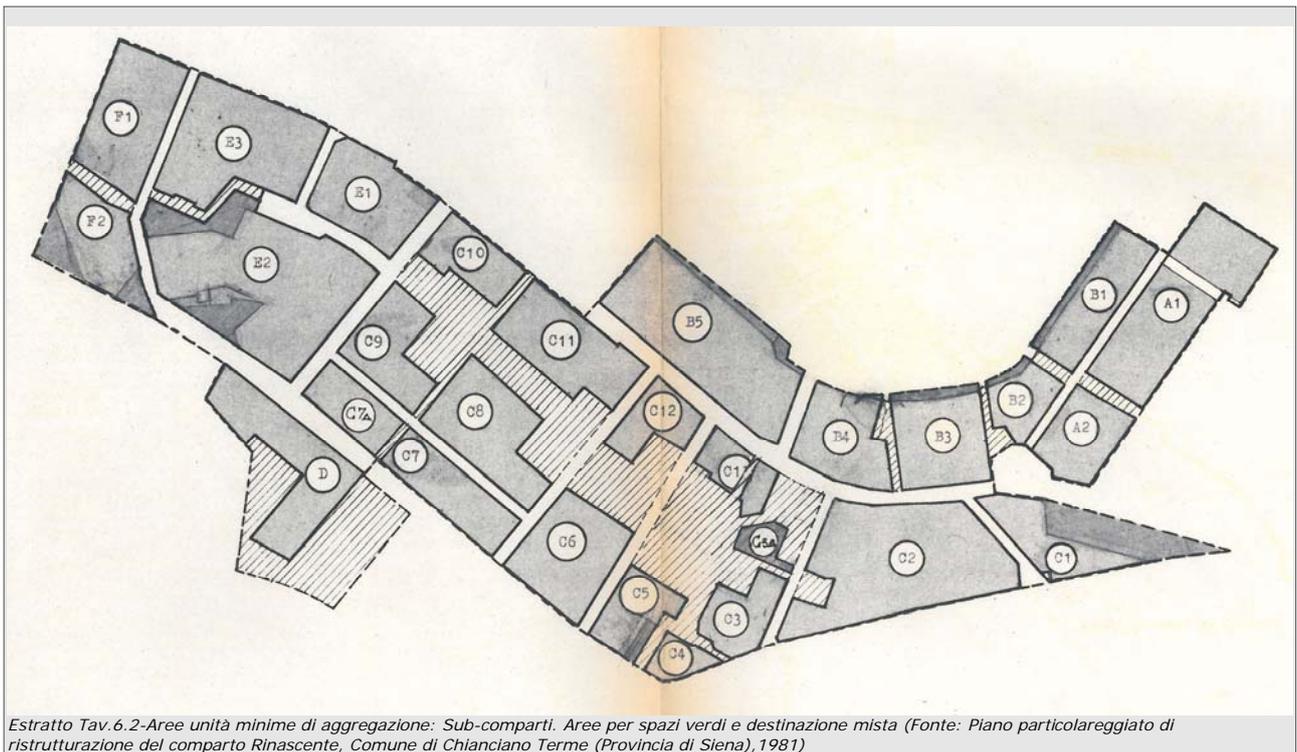
Art.3 - Le aree verdi: si dividono in "Verde pubblico attrezzato" e "Verde privato attrezzato", entrambi, sono destinate alla conservazione, è vietato l'abbattimento degli alberi ad alto fusto che non sia autorizzato dalle autorità comunale; devono essere curate e garantite le alberature esistenti, oltre alle opere di rimboschimento e di rinnovo;

Art.4 - Le coperture: si indica che in caso di intervento, le coperture degli edifici devono essere particolarmente studiate nel contesto

architettonico della zona e dimostrate con elaborati in scala 1:50 e 1:20. Per tutti gli edifici esistenti è obbligatoria la conservazione della tradizionale copertura a falde, sono consentiti tutti i materiali ad esclusione di Eternit o similari. Per le coperture orizzontali non praticabili dovranno essere rifinite con guaine impermeabili, quelle praticabili dovranno essere



pavimentate con quadroni di cemento, ghiaia o gres e fornite di ampie zone a pergolato con fioriere e verde. Sono consigliate coperture a quattro falde, sono possibili anche sopraelevazioni seguendo tre modalità indicate dalla variante; Art.5-Normative specifiche nelle zone edificate: sono indicate quattro tipologie di aree su cui intervenire, per le aree a destinazione alberghiera (R1) sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia in cui è possibile un incremento di cubatura nei casi in cui la



sistemazione dell'edificio sia interna ed esterna e deve comprendere i cinque punti indicati all'interno del paragrafo "*Interventi di ristrutturazione edilizia*". Per interventi di ristrutturazione urbanistica (R2) si riferisce a casi di nuova costruzione o ricostruzione totale degli edifici, questa dovrà avvenire solo per unità minime di aggregazione formate dai sub-comparti, la cubatura di ricostruzione consentita è data dalla somma della: 1) cubatura esistente nel sub-comparto; 2) la eventuale cubatura acquistata e preventivamente demolita con indice di fabbricabilità fondiario 5mc/mq, rapporto di copertura del 30% e altezza massima di 19,50 metri; le superfici del lotto non edificabile non coperta, per almeno il 50% dovrà essere sistemato a verde. Per "Aree a destinazione mista" l'incremento volumetrico sarà consentito nella stessa misura, nelle aree a destinazione alberghiera e sarà subordinato all'approvazione ed attuazione, in tali zone è concessa l'edificazione mista sia di attrezzature commerciali e di attrezzature alberghiere (case albergo, residence o abitazioni) ai piani superiori, interessante è che la costruzione degli edifici eliminati dovrà essere su pilotis, con gallerie e porticati, con eventuale piano interrato congarages e posti macchina. Le "*Aree per verde attrezzato*" indicati nelle Tav. 5-7 sono indicate le aree per spazi pubblici reperite all'interno e all'esterno del comparto, su tali aree da acquisire per pubblica utilità verranno ubicati spazi verdi attrezzati e passaggi pedonali; le attrezzature saranno gradualmente eseguite in fasi successive, con indice di edificabilità fondiario 0,2 mc/mq.

Il progetto della variante per il comparto "*Rinascenza*" tenta di ridare un'identità ad una zona che si è sviluppata in modo spontaneo e disordinato; le problematiche maggiori a cui si cerca di dare risposta sono: la mancanza di verde e l'insufficienza dei posti auto. Per rispondere al problema dei parcheggi, vengono individuate cinque aree per la sosta per ricavare i 1788 posti auto mancanti in base al regolamento edilizio di Chianciano Terme (Fonte: Piano particolareggiato di ristrutturazione del comparto "*Rinascenza*" - Tav.1 – Relazione). L'incremento di superficie da destinare ad area mista e verde attrezzato viene individuato in un'area parallela a viale Baccelli, tra la suddetta via e viale Concetto Marchesi. Il progetto individua anche un'ampia zona a verde attrezzato all'accesso di Chianciano Terme denominata "*Simbolo d'ingresso di Chianciano*".

Il Piano rimane purtroppo sulla carta, in quanto privo delle necessarie condizioni di fattibilità economico-finanziaria, in primo luogo un piano complessivo di ricomposizione fondiaria collegata agli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché adeguati incentivi all'iniziativa privata (oggi diremmo un "piano della perequazione urbanistica"). E' da rilevare comunque che l'iniziativa, in linea generale condivisibile sul piano urbanistico, viene intrapresa in un momento in cui è ancora in piena espansione il settore termale tradizionale, con il conseguente scarso interesse degli operatori economici ad intraprendere complesse operazioni di ristrutturazione delle attività ricettive esistenti.



Variante al P.R.G. per la ristrutturazione del comparto "Rinascite" – Tav.8 (Fonte: Piano particolareggiato di ristrutturazione del comparto Rinascite, Comune di Chinaclano Terme (Provincia di Siena), 1981)

7. Il Piano Regolatore Generale del 1991

Nel 1989 viene affidato agli **Arch. A. Brogi, Dr. M. Palazzi, Arch. N. Manganelli**, l'incarico di redigere un nuovo Piano Regolatore Generale in sostituzione del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.5047 del 11/7/1975, che rappresentava una variante generale del precedente Piano approvato il 5 giugno 1961.

Gli obiettivi a carattere generale, dichiarati nel Piano Regolatore degli architetti Brogi, Palazzi e Manganelli sono:

-tutela o salvaguardia degli aspetti ambientali, rispetto a possibili fonti d'inquinamento o alterazioni strutturali conseguenti a fattori di modifica del territorio;

-riqualificazione del centro termale avendo per oggetto l'architettura della città, il contesto



Piano Regolatore generale 1992 – Tavola 28 – Zonizzazione del centro urbano

ambientale, il sistema infrastrutturale, mediante interventi che riguardano: 1) l'edificato, con interventi che individuano le parti da conservare e suscettibili a trasformazione e non solo per il raggiungimento degli standard di carattere funzionale; 2) le aree o gli spazi di connessione tra gli episodi edilizi; 3) il recupero di aree in cui è presente degrado (Rinascente, S. Michele, ecc...); 4) la dotazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico adeguati sotto il profilo della qualità architettonica;

-contenere gli ulteriori sviluppi insediativi, rendendoli compatibili con i vincoli derivanti dalle particolarità idrogeologiche del territorio, nonché con la conformazione e morfologia del centro termale, tenendo conto di indicazioni generali, quali: 1) il mantenere come limite non valicabile il sistema costituito dall'asse viario S.S. 146; 2) l'escludere nuovi nuclei insediativi separati dalla morfologia urbana attuale e comunque non integrati con questa; 3)l'esclusione delle previsioni del precedente P.R.G. di quanto non attuato perché non compatibile con i vincoli ambientali;

-in merito alla viabilità considerati i problemi emersi nella fase conoscitiva, gli obiettivi si possono ravvisare: 1) nel separare o differenziare il tipo di traffico; 2) nel rendere più scorrevoli i collegamenti; 3) nel dotare il sistema viario di una adeguata attrezzatura di parcheggi, ora insufficiente, promuovendo anche la realizzazione di autorimesse interrato.

Nella prima parte della relazione del Piano Regolatore del 1991 si legge che:

-per gli insediamenti previsti dal P.R.G. vigente (riferito al P.R.G. del 1961) sono da escludere le previsioni di espansione relative alle zone: 1 (loc. Marelli); 7 (loc.Magnanella); 6 (loc.

Pereta); 9 (loc. Le Piane); 10 e 11 (loc. Bagni di Sotto);

-per la viabilità sono da conservare i criteri di impostazione rappresentati nella bozza di Piano del settembre del 1988;

-nel quadro dell'attività turistico-sportiva e delle attrezzature in genere si prevede un'area per campo da golf e per un maneggio o centro ippico, il nuovo Istituto alberghiero, un'attrezzatura per attività congressuali ed eliminare la separazione tra il Parco Fucoli e quello dell'Acqua Santa.

Il Piano, in sintonia con il momento culturale in cui è stato redatto, si pone l'obiettivo del riequilibrio degli assetti urbanistici, approfondendo gli aspetti di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale e delle aree di valore ambientale e paesaggistico nel territorio extraurbano.

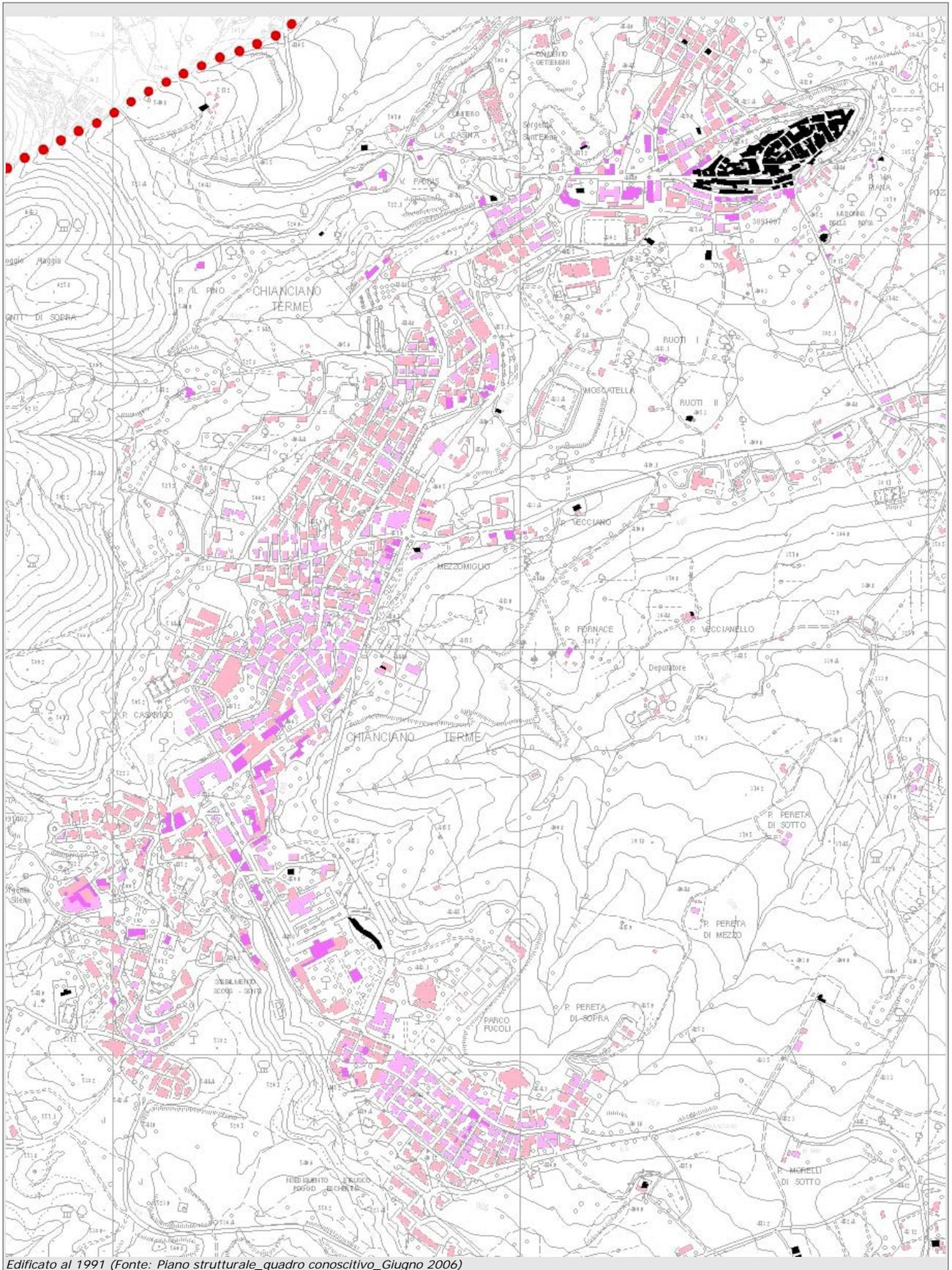
Nell'ottica di contenere nuovi sviluppi insediativi, vengono stralciate o ridimensionate alcune previsioni del precedente strumento urbanistico ubicate in aree fragili dal punto di vista idrogeologico o ambientale, confermandone di fatto, salvo aggiustamenti puntuali, l'assetto urbanistico complessivo.

Sul piano dei servizi e delle infrastrutture di interesse turistico, il Piano cerca di promuovere una diversificazione delle funzioni prevedendo zone per la realizzazione di un ippodromo e di un campo da golf, oltre all'ampliamento ed alla valorizzazione delle aree a verde attrezzato e sportive ubicate a valle della strada provinciale, da collegare funzionalmente con il parco termale.

Vengono inoltre previste norme per il superamento delle varie forme di degrado urbanistico ed il controllo dei mutamenti di destinazione d'uso (fenomeno crescente a partire dalla fine degli anni ottanta), anche per il quartiere Rinascente, che trovano però scarsa applicazione, anche per le difficoltà intrinseche di disciplinare adeguatamente il fenomeno, sul quale l'Amministrazione interviene con numerose varianti successive.

Nel 2006 è stato avviato il procedimento di variante al PRG per la localizzazione di un Centro Congressi in zona Ribussolaie, vicino al parco termale dell'Acqua Santa.

In un'altra parte del documento di aggiornamento del Quadro Conoscitivo, al quale si rimanda, vengono affrontati nel dettaglio gli aspetti legati al processo attuazione del vigente PRG con particolare riguardo alla dotazione di servizi e di standard urbanistici.



8. Considerazioni finali

La rassegna dei piani e dei processi urbanistici svolta nei precedenti paragrafi consente di tracciare, seppure a grandi linee, un quadro generale della storia urbanistica di Chianciano nell'ultimo secolo, intendendo con tale definizione il rapporto, certo complesso e ambivalente, tra il "progetto di città" emergente dai piani e dai programmi di cui nel tempo la comunità si è dotata, e la "città materiale" risultante dalle trasformazioni concretamente avvenute sul territorio.

In particolare, è possibile individuare alcuni elementi significativi del processo storico di formazione/pianificazione della città, la cui lettura e interpretazione rende probabilmente più agevole la comprensione dei fattori strutturali che determinano l'assetto urbano odierno:

- Chianciano inizia la sua storia "moderna" nei primi decenni del novecento, con la nascita della società delle Terme, la realizzazione dello stabilimento termale all'Acqua Santa e la crescita dei primi alberghi di lusso. Il passaggio fondamentale è dettato dal Piano Cancellotti del 1931 che, seppure mai definitivamente approvato, ha di fatto tracciato l'impianto urbanistico e, in misura minore, architettonico, di gran parte dell'area compresa tra l'Acqua Santa e Sant'Elena, arrivando a definire con particolare cura progettuale il "nuovo centro" cittadino, ovvero l'asse "Terme – viale Principe di Piemonte – Piazza" e le relative sistemazioni.
- Sull'idea di città tracciata negli anni trenta, ripresa poi in versione assai semplificata dal Piano Marchi-Loreti degli anni cinquanta, si inserisce nell'immediato dopoguerra un processo di edificazione spontaneo e disordinato, che approfitta della mancanza di un Piano approvato per dare luogo ad una espansione edilizia rivolta a soddisfare la crescente domanda alberghiera e residenziale: nell'arco di poco più di un decennio (1949-1961) si compie la formazione del quartiere "Rinascente" immediatamente a sud dell'Acqua Santa, mentre le aree comprese tra la polarità termale ed il centro storico vanno progressivamente a saturazione.
- La sovrapposizione (in alcuni casi brutale) dei due processi descritti (prefigurazione di un nuovo impianto urbano da parte del piano Cancellotti, suo accerchiamento e saturazione da parte delle espansioni edilizie del dopoguerra) traccia di fatto, già a partire dagli anni sessanta, l'assetto definitivo dell'organismo urbano quale lo vediamo oggi: fatta eccezione per gli inevitabili processi di saturazione/completamento e per qualche episodica espansione del margine urbano, l'impianto della città attuale è già delineato nelle sue linee generali da quarant'anni. I Piani degli anni settanta e novanta hanno sì introdotto nuove aree da insediare (soprattutto a carattere residenziale e produttivo), ma queste hanno avuto tali lentezze e difficoltà attuative (alcune tuttora

non risolte) da dimostrare di fatto la loro estraneità alle esigenze dell'organismo urbano. La staticità del sistema insediativo è confermata anche dalla lettura dei dati urbanistici e socioeconomici degli anni sessanta (vedi precedente capitolo 7), che restituiscono una consistenza abitativa ed alberghiera numericamente simile a quella attuale (fatta salva naturalmente, a quarant'anni di distanza, la diversa vitalità demografica ed economica del tessuto locale).

- E' quindi logico che negli ultimi anni il dibattito urbanistico si sia concentrato su una pluralità di interventi e progetti puntuali (ampliamento e riqualificazione delle terme, palacongressi, golf, riassetto urbanistico di piazza Italia e arredo urbano, ecc.) quali elementi auspicabilmente in grado di scardinare la staticità degli assetti urbanistici ed innescare processi di riqualificazione funzionale e spaziale della città esistente. Al di là delle valutazioni di merito sulle singole proposte, questa strada è apparsa, tra le alternative possibili, quella capace di infondere vitalità ad un insediamento in forte crisi strutturale e di identità.

I fenomeni osservati consentono di focalizzare alcuni dei problemi più significativi dell'insediamento, quali:

- 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 urbano (edifici dismessi o sottoutilizzati, ecc.);
- la progressiva perdita di identità della città di fronte alla crisi del proprio ruolo tradizionale (il termalismo) ed alla insufficiente capacità di trovarne di nuovi ed adeguati;
- la conseguente incapacità di programmi e progetti (pur presenti) a tradursi in realizzazioni concrete ed efficienti, stante la carenza di un'idea forte e condivisa per lo sviluppo della città e del territorio comunale.

L'approfondimento di tali problematiche, anche a livello collettivo mediante idonee forme di confronto e partecipazione, costituisce l'indispensabile momento preliminare all'elaborazione del nuovo piano urbanistico, che dovrà comunque essere capace di proporre una "idea forte" della città e del territorio di Chianciano, tale da restituire loro un'identità condivisa e guidare nel tempo gli estesi processi di riqualificazione necessari.

Webgrafia:

- <http://www.italyguide.com/TERME/htosca.htm>
- <http://www.hotelchiancianoterme.net/storiadichianciano.html>
- http://it.wikipedia.org/wiki/Chianciano_Terme
- <http://www.termesantelena.it/ita/index.php?p=storia.html>
- <http://www.chiancianoterme.com/>
- <http://www.termechianciano.it/>
- <http://www.comune.chianciano-terme.siena.it/on-line/Home.html>

Fonti:

- **"Guida di Chianciano Terme e dintorni"** S.Orienti - G.Vagaggini Pop
- **Relazione**, Piano Regolatore Generale 1991, Comune Chianciano Terme, Provincia di Siena
- **Regolamento locale d'igiene**, Comune di Chianciano, 26 ottobre 1933
- **Regolamento Edilizio Urbanistico**, Comune di Chianciano Terme (Provincia di Siena), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 novembre 1949 e modificato in data 26 novembre 1950 e 29 ottobre 1958
- **Varianti al Piano Regolatore – Norme Urbanistiche d'Attuazione**, Comune di Chianciano Terme (Provincia di Siena), adottate con deliberazione del C.C. n°229 del 22/10/1973; modificate con deliberazioni del C.C. n° 148 del 14/6/1974, del C.C. n° 149 del 21/6/1974 e del C.C. n° 23 del 17/2/1975
- **Piano particolareggiato di ristrutturazione del comparto Rinascente, Tav.1 relazione**, Comune di Chianciano Terme (Provincia di Siena), 1981
- **Piano Strutturale di Chianciano, L'idea di città e le politiche d'intervento**, Comune di Chianciano Terme (Provincia di Siena), ottobre 2007
- **"Luigi Piccinato Architetto"**, di Cesare De Sessa, edizioni Dedalo
- **"Architettura" – Rivista del sindacato nazionale facista architetti** – Anno XII gennaio 1933 – XI fasc. 1
- M.Ridolfi, G. Ferrara, W. Frankl – Comune di Chianciano – **Lo stato di fatto territoriale del comune e del comprensorio termale di Chianciano**, 1970

Aggiornamento Quadro Conoscitivo – Aspetti Urbanistici

3. RICOGNIZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

L'analisi dello stato di attuazione del Piano Regolatore vigente è fondamentale al fine di verificare la situazione territoriale comunale aggiornata che è di base per una programmazione/pianificazione reale ed attendibile.

Lo studio condotto dal gruppo di lavoro aggiorna ed integra l'analisi contenuta nel Quadro Conoscitivo del 2007, sia in termini di verifica degli interventi più recenti che di rilettura/scomposizione dei singoli dati.

In questa fase, propedeutica alla formulazione del Piano Strutturale, la lettura dello strumento urbanistico ha per oggetto la condizione attuale della struttura insediativa in rapporto alle previsioni/normative del piano comunale. L'analisi è quantitativa, ovvero relativa alla identificazione delle varie tipologie di zona ed al loro stato di attuazione.

Gli aspetti qualitativi degli interventi attuati sul territorio verranno approfonditi in fase di redazione del Piano Strutturale, attraverso una lettura puntuale dei singoli spazi pubblici e privati e relativa valutazione del grado di qualità, efficienza e funzionalità degli stessi.

La ricognizione è stata condotta principalmente attraverso la redazione di specifici elaborati cartografici che evidenziano le previsioni del vigente PRG attuate, quelle in corso di attuazione e quelle rimaste inattuate; in tal modo è possibile anche quantificare gli standard urbanistici effettivamente realizzati.

La cartografia allegata alla presente relazione è costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione scala 1:10.000

Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione scala 1:5.000

Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM 1444/68) scala 1:5.000

La base cartografica di riferimento è la CTR (Carte tecnica Regionale) a scala 1:10.000, sulla quale sono state evidenziate le previsioni di Piano; ad ogni area è associata una campitura che esprime la destinazione d'uso, nonché, attraverso l'uso di una specifica simbologia, il relativo stato di attuazione (campitura piena per le aree o zone realizzate, un retino a righe oblique per le aree non attuate e un retino con puntini per le parti che risultano in fase di attuazione).

La ricognizione del PRG non costituisce la fedele restituzione del Piano vigente, in quanto spesso sono stati accorpati alcuni tematismi, al fine di facilitarne la lettura.

I dati utilizzati per elaborare le tavole sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale in leale spirito di collaborazione.

Di seguito si descrivono i contenuti graficizzati nelle tavole allegate alla presente relazione.

Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione scala 1:10.000

Nella tavola sono riportate le seguenti zonizzazioni:

- Zone per insediamenti a prevalenza residenziale;
- Zone per insediamenti a prevalenza alberghiera;
- Zone produttive;
- Zone a prevalente destinazione agricola e forestale;
- Zone speciali di rispetto;
- Zone di interesse generale.

Ogni zona omogenea identificata con una specifica campitura, data da un colore, data dalla funzione prevalente, che a sua volta viene articolata rispetto ad ambiti funzionali specifici.

Così le zone per insediamenti a prevalenza residenziale sono state differenziate individuando:

- zone di interesse storico ambientale (A1);
- parti di insediamento prevalentemente residenziale (Ba);
- aree di completamento (Bb);
- comparti di nuova espansione (C).

Le zone per insediamenti a prevalenza alberghiera sono state differenziate in:

- complessi alberghieri di interesse storico o con parti di interesse storico (Ta);
- complessi alberghieri e zone esistenti, aree di completamento (Tb-Tc);
- attrezzature alberghiere in zone agricole (Td).

Le zone produttive sono state differenziate in:

- aree a prevalenza artigianale e di ristrutturazione (D-R);
- zone a prevalenza commerciale e direzionale (G).

Si fa presente che, per le aree residenziali, alberghiere, produttive, oltre a fare emergere la funzione sono stati evidenziati anche quelle aree soggette a piani attuativi e/o PdR.

Sono indicate le zone a prevalente destinazione agricola e forestale (E) ed anche i relativi comparti soggetti al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.).

Inoltre sono riportate le zone speciali di rispetto corrispondenti a:

- zone termali;
- attrezzature di interesse storico ed ambientale collegate alle attrezzature termali (Vt);
- aree di interesse archeologico;
- aree vincolate a verde privato.

Le zone di interesse generale sono costituite da:

- la scuola alberghiera;
- gli asili privati;
- il Parco Archeologico
- le aree per impianti tecnologici e depositi;
- le zone cimiteriali.

Le attrezzature sportive si articolano in:

- Centro ippico (non attuato);
- Golf (in attuazione);
- Attrezzature private di uso pubblico per il gioco e lo sport;
- Parco territoriale di Monte.

Inoltre sono individuate le aree per gli standard urbanistici, ai sensi del D.M.1444/68, che sono così articolati:

Aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico suddivise in:

- Aree per l'istruzione;
- Aree per le attrezzature di interesse comune e per il culto;
- Aree per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport;
- Giardino pubblico.
- Aree inedificate pubbliche o di uso pubblico, quali Parcheggi pubblici e Parcheggi privati convenzionati ad uso collettivo.

La viabilità viene riportata con diversa grafia sempre in relazione allo stato di attuazione.

Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione scala 1:5.000

I temi e i contenuti rappresentati in questa cartografia sono i medesimi rispetto alla tavola precedente, con la differenza che la rappresentazione è riferita al solo tessuto urbanizzato e la scala di restituzione è a scala 1:5000, e pertanto con maggiore leggibilità delle parti insediative.

Considerazioni:

Dalla lettura del Piano Regolatore in vigore si possono fare alcune riflessioni di carattere generale in particolare in merito allo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

- Le aree residenziali sono pressoché sature per quanto riguarda le aree consolidate e di completamento, mentre i pochi comparti di espansione residenziale previsti dal PRG sono in corso di lenta attuazione o addirittura (comparto in loc. Pereta) completamente non attuati.
- E' da sottolineare l'assenza di una adeguata strumentazione per il recupero del centro storico ed il risanamento delle parti urbane degradate.
- Le zone per gli insediamenti a prevalenza alberghiera sono per la maggior parte realizzate, alcune sono in corso, pochissime non sono attuate; in generale si osserva una saturazione del tessuto.
- La zona produttiva in loc. Astrone è tuttora in corso di attuazione.
- Le zone per servizi ed attrezzature di carattere territoriale e turistico quali l'ippodromo, il Parco archeologico, il Parco Territoriale a Monte, così come altre zone destinate dal Prg al verde per il gioco e per lo sport, non sono state attuate; l'area a golf, invece, risulta in stato di attuazione, tuttavia l'intervento di realizzazione si protrae da anni. Un discorso a parte deve essere fatto per l'area destinata a centro congressi, individuata a seguito di una recente variante ma tuttora di incerta attuazione.
- L'unica realtà che ha dimostrato in questi anni una qualche vitalità è quella termale, attraverso progetti di valorizzazione e ampliamento dei servizi offerti (terme sensoriali, piscine termali in fase di realizzazione).

Ciò che emerge da questa sintetica ricognizione è senza dubbio la condizione di stasi della realtà territoriale, sia per quanto riguarda gli interventi pubblici che privati.

Per quanto riguarda la domanda abitativa, sembra che non vi siano le condizioni socio-

economiche per immettere sul mercato nuove residenze, soprattutto se teniamo conto che i comparti di espansione residenziale tuttora non realizzati derivano dal precedente strumento urbanistico, e quindi sono previsti da decenni.

Allo stesso tempo se questo "rallentamento" da un lato è un segnale negativo, dall'altro lato questo dato si può leggere come elemento positivo in quanto le aree sono ancora disponibili e possono divenire strategiche nel futuro disegno di Piano.

Per maggiori riflessioni sul tema relativo alle strutture ricettive si rimanda al capitolo 4 della presente relazione ed agli allegati elaborati grafici, che ne approfondiscono gli aspetti specifici.

STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE: VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Rispetto alle previsioni del Piano vigente è stato approfondito il tema degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, la cui verifica è determinante al fine di comprendere la reale dotazione di verde, servizi, parcheggi, in modo che in fase di progetto di Piano Strutturale si impongano regole per bilanciare gli eventuali deficit sia in termini quantitativi che qualitativi.

I servizi di interesse generale e gli standard urbanistici risultano di particolare importanza in quanto non solo rispondono ad una primaria esigenza urbanistica ma rappresentano qualitativamente un valore aggiunto per gli aspetti sociali, culturali e di immagine paesaggistica di cui sono portatori, aspetti che si riflettono direttamente e indirettamente sulla economia del territorio.

La verifica effettuata è restituita nella Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM1444/68) scala 1:5.000

Nella cartografia sono messi in evidenza gli standard urbanistici che risultano esistenti, oppure previsti del Piano Regolatore vigente, ma che ancora non sono realizzati, così come quelli in corso di attuazione.

Tutte le aree a standard sono individuabili attraverso lettere e numeri, che consentono di identificarle nella tabella associata in cui vi sono esplicitati le quantità di superfici attuate, non attuate oppure in corso di attuazione (dato espresso in metri quadri desunto da cartografia digitale).

Tali dati sono fondamentali per calcolare la dotazione di standard esistenti (verde, parcheggi, scuole, servizi...) in relazione sia alla popolazione residente che alle presenze derivanti dal turismo.

Dalla lettura della cartografia emerge che, pur essendo verificate ai sensi di legge le quantità minime sia di verde che di parcheggi, il Prg individua una ben più ampia dotazione di aree per attrezzature di interesse collettivo e per parchi territoriali, ad oggi inattuata.

La dotazione di parcheggi appare quantitativamente adeguata, pur se con forti criticità localizzate (centro storico, rinascente),

Di seguito vengono riportati i dati desunti dalla ricognizione cartografica di cui alla Tav. 1.3 allegata, cui si fa riferimento.

STANDARDS URBANISTICI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME

Dotazione di standard attuati: tot. 413.843,58 mq di cui:

- Aree destinate a servizi scolastici: 17293,85 mq (**Sc**)
- Aree destinate a servizi interesse generale: 46593,37 mq (**S**)
- Aree destinate a verde per il gioco e lo sport: 250595,69 mq (**V**)
- Aree destinate a parcheggio: 99360,69 mq (**P**)

Nel dettaglio (Rif. Tav. 1.3):

| SERVIZI SCOLASTICI | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------|---------------|----|
| ATTUATO | | NON ATTUATO | | IN ATTUAZIONE | |
| ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ |
| Sc1 | 2071.78 | Sc6 | 6519.18 | | |
| Sc2 | 1030.39 | | | | |
| Sc3 | 1886.31 | | | | |
| Sc4 | 3997.23 | | | | |
| Sc5 | 8308.14 | | | | |
| TOTALE | 17293.85 | TOTALE | 6519.18 | TOTALE | 0 |

| INTERESSE GENERALE | | | | | |
|--------------------|----------|-------------|----|---------------|----|
| ATTUATO | | NON ATTUATO | | IN ATTUAZIONE | |
| ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ |
| S1 | 13380,05 | | | | |
| S2 | 8025,30 | | | | |
| S3 | 3375,24 | | | | |
| S4 | 5674,04 | | | | |
| S5 | 1449,86 | | | | |
| S6 | 3872,30 | | | | |
| S7 | 1065,39 | | | | |
| S8 | 593,99 | | | | |

| | | | | | |
|---------------|-----------------|---------------|----------|---------------|----------|
| S9 | 4705,87 | | | | |
| S10 | 1920,03 | | | | |
| S11 | 679,02 | | | | |
| S12 | 1852,28 | | | | |
| TOTALE | 46593,37 | TOTALE | 0 | TOTALE | 0 |

| VERDE PUBBLICO E SPORTIVO | | | | | |
|---------------------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|----------|
| ATTUATO | | NON ATTUATO | | IN ATTUAZIONE | |
| ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ |
| V1 | 839,28 | V7 | 5603,12 | | |
| V2 | 588,11 | V8 | 275,47 | | |
| V3 | 7434,78 | V15 | 1641,78 | | |
| V4 | 416,23 | V16 | 5480,20 | | |
| V5 | 459,28 | V17 | 3632,22 | | |
| V6 | 3345,58 | V19 | 1279,36 | | |
| V9 | 2697,81 | V20 | 1111,18 | | |
| V10 | 982,86 | V21 | 1043,62 | | |
| V11 | 1028,10 | V35 | 5984,33 | | |
| V12 | 5984,33 | V37 | 5435,46 | | |
| V13 | 5435,46 | V38 | 9554,36 | | |
| V14 | 1774,08 | V39 | 6067,03 | | |
| V18 | 739,19 | V41 | 5111,41 | | |
| V22 | 827,89 | V44 | 145,20 | | |
| V23 | 542,61 | V45 | 802,46 | | |
| V24 | 7289,08 | | | | |
| V25 | 21817,27 | | | | |
| V26 | 6575,41 | | | | |
| V27 | 588,11 | | | | |
| V28 | 7434,78 | | | | |
| V29 | 416,23 | | | | |
| V30 | 459,28 | | | | |
| V31 | 3345,58 | | | | |
| V32 | 4542,53 | | | | |
| V33 | 5603,12 | | | | |
| V34 | 275,47 | | | | |
| V36 | 105,94 | | | | |
| V40 | 310,49 | | | | |
| V42 | 2471,04 | | | | |
| V43 | 156265,77 | | | | |
| TOTALE | 250595,69 | TOTALE | 53167,20 | TOTALE | 0 |

| PARCHEGGI | | | | | |
|-----------|----------|-------------|--------|---------------|---------|
| ATTUATO | | NON ATTUATO | | IN ATTUAZIONE | |
| ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ | ETICHETTA | MQ |
| P1 | 17465,56 | P6 | 644,65 | P8 | 1731,09 |
| P2 | 2837,98 | P7 | 524,71 | P53 | 6253,03 |

| | | | | | |
|-----|----------|-----|----------|-----|---------|
| P3 | 715,03 | P10 | 4335,95 | P55 | 2108,31 |
| P4 | 460,79 | P14 | 679,02 | P60 | 632,30 |
| P5 | 1229,24 | P15 | 1199,06 | P62 | 4543,12 |
| P9 | 852,03 | P39 | 1357,35 | P63 | 1072,92 |
| P11 | 1441,75 | P40 | 457,13 | P65 | 852,63 |
| P12 | 654,90 | P46 | 6815,86 | P66 | 1137,29 |
| P13 | 353,76 | P48 | 8928,02 | P68 | 1140,30 |
| P16 | 3520,76 | P56 | 22237,44 | P69 | 959,62 |
| P17 | 2346,19 | P58 | 3414,02 | P76 | 1150,33 |
| P18 | 2586,07 | P61 | 3261,08 | P87 | 3264,01 |
| P19 | 422,83 | P67 | 9236,66 | | |
| P20 | 1879,89 | P71 | 847,27 | | |
| P21 | 246,41 | P72 | 5312,48 | | |
| P22 | 1486,45 | P73 | 999,23 | | |
| P23 | 1748,20 | P75 | 850,64 | | |
| P24 | 796,41 | P78 | 2925,61 | | |
| P25 | 924,62 | P79 | 1314,42 | | |
| P26 | 1155,59 | P80 | 903,54 | | |
| P27 | 1232,86 | P81 | 597,86 | | |
| P28 | 1091,46 | P82 | 1532,74 | | |
| P29 | 296,69 | P84 | 5773,81 | | |
| P30 | 294,03 | P85 | 2371,65 | | |
| P31 | 1670,33 | P86 | 4774,82 | | |
| P32 | 10566,28 | P89 | 3716,13 | | |
| P33 | 4575,45 | | | | |
| P34 | 2509,91 | | | | |
| P35 | 952,14 | | | | |
| P36 | 952,14 | | | | |
| P37 | 3003,83 | | | | |
| P38 | 1196,15 | | | | |
| P41 | 108,49 | | | | |
| P42 | 593,24 | | | | |
| P43 | 628,43 | | | | |
| P44 | 1347,25 | | | | |
| P45 | 868,71 | | | | |
| P47 | 1287,63 | | | | |
| P49 | 673,72 | | | | |
| P50 | 2628,80 | | | | |
| P51 | 655,15 | | | | |
| P52 | 2528,43 | | | | |
| P54 | 753,08 | | | | |
| P57 | 220,61 | | | | |
| P59 | 862,23 | | | | |
| P64 | 852,63 | | | | |
| P70 | 874,40 | | | | |
| P74 | 1352,97 | | | | |

| | | | | | |
|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| P77 | 1196,15 | | | | |
| P83 | 5773,81 | | | | |
| P88 | 4689,23 | | | | |
| TOTALE | 99360,69 | TOTALE | 95011,15 | TOTALE | 24844,95 |

Sulla base delle verifiche svolte, la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68 è la seguente:

| STANDARD URBANISTICI EX D.M. 1444/68 | Aree attuate (mq) |
|--|-------------------|
| a) Aree per l'istruzione | 17.293,83 |
| b) Aree per attrezzature di interesse comune | 46.593,37 |
| c) Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport | 250.595,69 |
| d) Aree per parcheggi | 99.360,69 |
| TOTALE AREE PER STANDARD URBANISTICI | 413.843,58 |

La verifica della dotazione procapite è stata condotta secondo un duplice criterio: una prima verifica è stata effettuata in rapporto alla sola popolazione residente; una seconda verifica è stata effettuata tenendo conto della popolazione turistica fluttuante, che per la specificità comunale assume particolare rilevanza per la dotazione complessiva di verde e parcheggi, di cui evidentemente usufruisce.

Va sottolineato che il criterio di computare la popolazione turistica nella stima delle tipologie c) e d) di standard (aree per verde e parcheggi) è un criterio consolidato nella disciplina di settore e confermato da alcune leggi regionali. Tale metodo è stato inoltre applicato nei piani urbanistici di Chianciano a partire dal 1973 (vedi PRG Ridolfi-Ferrara-Frankl).

Sono stati assunti, ai fini della verifica, i seguenti parametri di riferimento (fonte: dati comunali):

| | |
|---|-------------------|
| Popolazione residente al 31.08.2010: | 7455 abitanti |
| Capacità ricettiva al 2010: | 12670 posti letto |
| Presenze turistiche nel 2009: | 944.275 presenze |
| Picco stimato di presenze turistiche giornaliere: | 7761 presenze* |

*il picco di presenze è stimato, sulla base dei dati relativi alla distribuzione delle stesse nell'anno, come triplo della presenza media giornaliera

Ne risultano i seguenti dati:

Popolazione turistica potenziale (intesa come pieno sfruttamento della capacità ricettiva comunale): 12670 turisti

Popolazione turistica massima rilevata (picco massimo di presenze): 7761 presenze.

Dato il ben noto sovradimensionamento delle strutture ricettive di Chianciano, è consigliabile effettuare la verifica anche sulla popolazione turistica effettivamente rilevata, in quanto dato più realistico.

La verifica complessiva è riportata nella seguente tabella.

| STANDARD URBANISTICI EX D.M. 1444/68 | Aree attuate (mq) | Dotazione procapite Pop. Residente (7455) | Dotazione procapite Pop. Residente + turistica rilevata (15216) | Dotazione procapite Pop. Residente + turistica potenziale (20125) |
|---|-------------------|---|---|---|
| a) Aree per l'istruzione | 17.293,83 | 2,32 | - | - |
| b) Aree per attrezzature di interesse comune | 46.593,37 | 6,25 | - | - |
| c) Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport | 250.595,69 | 33,61 | 16,47 | 12,45 |
| d) Aree per parcheggi | 99.360,69 | 13,33 | 6,53 | 4,94 |
| TOTALE | 413.843,58 | 55,51 | 27,20 | 20,56 |

Naturalmente la tipologia e la distribuzione delle aree di interesse pubblico sono fortemente differenziate nelle varie zone del territorio comunale. Per un'analisi dettagliata della dotazione delle singole parti insediative si rimanda all'elaborato grafico allegato alla presente relazione nonché allo studio urbanistico di Quadro Conoscitivo le cui osservazioni, per quanto riferite al 2007, sono sostanzialmente ancora valide.

Dalla tabella emerge una dotazione di standard pro capite complessivamente soddisfacente (il

D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti e 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi). Tale considerazione si basa però solo sul dato quantitativo, e prescinde dalla valutazione approfondita e puntuale del grado di qualità/efficienza delle singole aree pubbliche in rapporto al tessuto insediativo, che sarà valutata nella successiva fase di lavoro.

Già in questa fase è possibile individuare alcune criticità localizzate (centro storico, Rinascente) che saranno oggetti di specifici approfondimenti.

4. ANALISI DELLE STRUTTURE RICETTIVE

ANALISI DELLE STRUTTURE RICETTIVE

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

Il lavoro svolto si basa sui recenti dati forniti dagli uffici comunali, che hanno 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).

I dati sono stati sintetizzati e restituiti in cinque elaborati grafici, che costituiscono parte integrante della presente relazione.

- Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010 - scala 1:5.000
- Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010 - scala 1:5.000
- Tav.2.3A Evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto - scala 1:5.000
- Tav. 2.3B Evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere - scala 1:5.000
- Tav. 2.4 – Mutamento della destinazione d'uso ricettiva dal 1987 al 2010

Per la consultazione dei dati e la lettura statistica delle tendenze in atto nel settore turistico alberghiero si fa riferimento allo studio di Economia Territoriale contenuto nella presente relazione.

Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010

La cartografia rappresenta, in modo sintetico, la capacità ricettiva del Comune. Sono state individuate le strutture ricettive secondo le seguenti tipologie:

- strutture alberghiere per categorie (N° Stelle da una a quattro);
- residence
- case per ferie
- residenze turistiche
- case vacanza
- agriturismi

- affittacamere

È da rilevare una netta predominanza delle strutture alberghiere rispetto alle altre tipologie ricettive, con prevalenza degli esercizi a tre stelle; tra via Roma e via della Libertà sono ubicate la quasi totalità delle strutture alberghiere a quattro stelle.

Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010

La tavola è composta da due cartografie affiancate raffiguranti la capacità ricettiva all'anno 2010, la prima relativamente ai posti letto, mentre la seconda relativa alle camere presenti. Per ogni tipologia ricettiva sono associate informazioni quali il numero dei posti letto e il numero delle camere, in modo da poter facilmente confrontare i due dati.

Da rilevare la scarsa ricettività del centro storico, dove sono presenti solo una casa vacanze e due piccoli affittacamere.

Le strutture alberghiere più importanti sono nelle vicinanze del Parco dell'Acqua Santa e di Piazza Italia (polo storico dell'accoglienza termale), mentre il comparto Rinascente rappresenta la zona con la maggior diversità per quello che concerne l'offerta ricettiva.

Tav. 2.3A Evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto

In questa tavola viene rappresentata la variazione della capacità ricettiva, in base ai posti letto, nel periodo 1997 al 2010.

Al fine di confrontare l'evoluzione dell'offerta ricettiva delle strutture alberghiere è stata predisposta una cartografia in cui si sono affiancate tre carte:

la prima carta rappresenta la situazione nel periodo 1987/1994, la seconda carta nel periodo 1994/2010, mentre la terza carta restituisce una sintesi dal 1987 al 2010.

Per ogni struttura, in relazione all'intervallo temporale individuato, emerge l'eventuale variazione di posti letto, in aumento o in diminuzione.

In riferimento all'anno 2010 sono evidenziate le attività definite "sospese", cioè quelle risultano attualmente in attesa di ripresa dell'attività o cessazione definitiva, e quelle "cessate", nonché quelle che hanno subito un cambio di destinazione d'uso.

Un'altra informazione che si può leggere riguarda il vincolo urbanistico sulle strutture, cioè le limitazioni poste alla trasformazione funzionale (esclusa per il vincolo A, consentita previa

deliberazione del consiglio comunale per il vincolo B).

Tav. 2.3 B Evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere scala 1:5.000

E' rappresentata la stessa lettura della tavolo precedente articolata in riferimento al numero di camere anziché dei posti letto.

Tav. 2.4 – Mutamento della destinazione d'uso ricettiva dal 1987 al 2010

La tavola rappresenta le strutture che nel periodo interessaato hanno mutato la originaria destinazione d'uso ricettiva, distinguendole per destinazione finale (in prevalenza residenziale). Sono inoltre individuate le attività cessate o sospese.

Considerazioni:

Dalle elaborazioni effettuate è possibile rilevare alcuni fenomeni significativi, quali:

- per quanto riguarda l'evoluzione della struttura ricettiva, nel periodo dal **1987 al 1994**, si ha un aumento di 258 camere e la diminuzione di 106 posti letto, il dato più significativo riguarda le strutture a tre stelle, dove si riscontra l'aumento di 128 camere e la diminuzione di 175 posti letto; infatti nel 1994 il Comune di Chianciano Terme disponeva di 5654 camere, con un potenziale di 8605 posti letto (Fonte: Elenco strutture ricettive aggiornato al 31/05/2010, Ufficio Tecnico). Tale dato è presumibilmente riconducibile ad interventi volti a migliorare la qualità ricettiva mediante opere di ristrutturazione/ampliamento delle strutture esistenti. Successivamente, nel periodo **1994-2010** mentre viene rilevato un incremento di 503 camere (poco meno del doppio rispetto al periodo 1987/1994), si ha un incremento di ben 4252 posti letto. Tale dato è probabilmente condizionato dalle possibili offerte dalla LR 21 dicembre 1994 n° 102, che consentiva "*...nelle sole camere adibite abitualmente al pernottamento di due persone ed esclusivamente a richiesta del cliente, la sistemazione temporanea di non più di due letti supplementari. In tal caso la superficie delle camere deve essere aumentata di mq 6 per ogni posto letto aggiuntivo...*", dando luogo ad un indebito sovradimensionamento dei posti letto autorizzati. Tale aumento infatti interessa in misura minore alle strutture soggette a vincolo "A" (alberghi storici o di pregio), che riportano per lo più una diminuzione del numero di camere.
- Per quanto riguarda la **variazione di destinazione d'uso**, 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.

**DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE RELATIVO AL
PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA**

PIT Regione Toscana

Il presente documento di ricognizione relativo alla disciplina dei piani urbanistici (regionale e provinciale), oltre ad essere previsto dalla L.R. 1/2005 art.53 comma3 lettera b), è un elaborato finalizzato ad assicurare la coerenza tra il PS (Piano Strutturale) ed il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale).

Il PIT nella "Disciplina di Piano" prevede una serie di obiettivi, indirizzi e prescrizioni che sono generali e riguardano molti temi inerenti la pianificazione comunale tra cui: gli insediamenti, le infrastrutture e la mobilità, reti ecologiche, verde e spazi pubblici, attività commerciali di vicinato, paesaggio, territorio rurale, etc.

Di seguito sono enucleati gli articoli che dovranno essere di riferimento per la pianificazione urbanistica comunale:

-Il Piano Strutturale dovrà recepire l'individuazione della rete stradale e autostradale di interesse regionale secondo la suddivisione presente dell'art.9 co.3 del PIT. Inoltre nel Piano strutturale si dovranno individuare ambiti specifici di destinazione finalizzati alla possibile realizzazione o al potenziamento delle infrastrutture stradali e ferroviarie, (art. 9 co.4).

- Il Piano Strutturale in linea con il P.I.T. (art.9 co.7), dovrà stabilire che le nuove previsioni insediative siano valutate anche in riferimento al traffico veicolare indotto sulla rete esistente e se necessario il Piano dovrà provvedere alla programmazione di nuove infrastrutture.

- Il Piano Strutturale non dovrà rendere ammissibile l'individuazione di nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entranti in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti del PIT, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate. P.I.T. (art.9 co.8),

- Il Piano Strutturale in coerenza con il P.I.T, dovrà includere nella propria formulazione l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali relativi al sistema della mobilità e alla sua coerenza con gli obiettivi e criteri direttivi espressi nell'art. 9 co. 10.

- Il Piano Strutturale in coerenza con quanto stabilito nel P.I.T. dovrà includere nella sua formulazione la verifica della sua coerenza con gli obiettivi strategici regionali in tema di logistica di cui al Piano regionale per la mobilità e la logistica, anche con riferimento alle esigenze espresse nell'articolo 9 co.11 del PIT.

- In coerenza con il P.I.T., il Piano Strutturale dovrà soddisfare nella propria formulazione i criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità espressi nell'articolo 9 comma12.

- Il Piano Strutturale, in coerenza con quanto stabilito nel P.I.T.(art.10 co.1),al fine di assicurare la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici che attraversano gli insediamenti urbani, dovrà individuare, tutelare e valorizzare i corsi d'acqua fluviali e lacustri, e gli ambiti territoriali che vi si correlano nonchè, gli spazi verdi pubblici e privati ed ogni altra risorsa naturale. Inoltre il Piano Strutturale dovrà provvedere all'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino.

PIT Regione Toscana

- Il Piano Strutturale, in coerenza con quanto stabilito nel P.I.T.(art.10 co.2), dovrà provvedere al consolidamento, al ripristino e all'incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano e identificano il patrimonio di "spazi pubblici".
- Il Piano Strutturale in coerenza con il P.I.T.(art.10 co.3) dovrà garantire il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica, e dovrà disporre il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa.
- Il Piano Strutturale, in coerenza con il PIT, dovrà osservare le prescrizioni inerenti al turismo, espresse nell'art.13 co.1.
- Il Piano Strutturale in coerenza con il PIT all'art.14 co.1 dovrà essere coerente con le direttive relative all'attività commerciale espresse dalla Regione.

Inoltre ai sensi del comma 3 dovrà prevedere criteri per l'individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale.

- Il PS mediante il coordinamento tra gli strumenti di pianificazione territoriale dovrà adottare politiche settoriali e dovrà pianificare l'ambito del servizio idrico integrato.(PIT art.18 co.8).
 - In relazione agli eventuali insediamenti produttivi il Piano Strutturale, in linea con il PIT, dovrà osservare nella sua formulazione le prescrizioni presenti all'art.19 co.1.
 - Il Piano Strutturale, in linea con quanto esposto nel PIT all'art.21 co.1, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, dovrà prevedere interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti "il patrimonio collinare". Inoltre, in linea con il PIT all'art.21 co.2, dovrà disincentivare la valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare", così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni e ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.
- Il Piano Strutturale dovrà consentire, ai fini dell'assunzione di una disciplina diretta ad impedire usi impropri e contrari al valore identitario del patrimonio collinare, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazioni delle unità immobiliari.
- Ai sensi dell'art.22 co.3 del PIT, (il Comune, insieme alla Provincia e Regione, provvede alla corretta gestione delle risorse agro ambientali del territorio rurale(cfr.co1). Inoltre il Piano Strutturale, in coerenza con il PIT(art.22 co.4), dovrà considerare gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

PIT Regione Toscana

- Ai fini della tutela delle risorse agro ambientale il Piano Strutturale in coerenza con il PIT dovrà ammettere azioni rivolte prioritariamente alla tutela ed alla valorizzazione del territorio rurale, con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, e alla realizzazione di forme di sviluppo e di utilizzazione compatibili. Pertanto il Piano Strutturale, in linea con il PIT all'art.23 co1,dovrà considerare equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione. Inoltre in linea con il PIT al co.3, potrà prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali.
- Il Piano Strutturale, per quanto riguarda gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali, dovrà soddisfare le condizioni esplicitate all'art.24 e le prescrizioni correlate, all'art.25 del PIT.
- Ai sensi dell'art.31 del PIT co.1 e 3, il Piano Strutturale per quanto riguarda la disciplina dei beni paesaggistici dovrà attenersi all'art.134 del d.lgs 42/2004 e 143 del d.lgs 42/2004.
- Inoltre, in linea con il PIT all'art.34 co.1, il Piano Strutturale dovrà definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela. Infatti il PS in linea con il comma2, dovrà essere coerente con le "Schede dei vincoli paesaggistici".
- All'interno del Piano Strutturale, la pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, in linea con il PIT all'art 36 co.1.
- Il Piano Strutturale dovrà recepire le misure di salvaguardia disciplinate all'art.36 del PIT.
- All'interno del PS per la valutazione integrata e di monitoraggio dovranno essere utilizzate fonti analitiche e documentarie relative alla contabilità e al bilancio ambientali metodologicamente più consone alla rilevazione dell'efficacia e della coerenza delle determinazioni e delle applicazioni degli strumenti di pianificazione, come esplicitato nell'art.39 co.2

PIT Regione Toscana

Inoltre è parte integrante del PIT la **disciplina paesaggistica adottata** articolata in Ambiti e Schede di Paesaggio.

In particolare il Comune di Chianciano Terme è stato inserito nell'**Ambito 19** insieme ai comuni di: Arezzo, Castiglion Fiorentino, Cetona, Chiusi, Civitella in Val di Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Salvino, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena.

Nel Quadro Conoscitivo si sottolinea: il valore del centro storico di Chianciano Terme, l'importanza dell'area delle terme romane di Mezzomiglio, il valore naturalistico rappresentato dalle sorgenti delle acque termali, la bellezza paesaggistica delle zone collinari che "costituisce una serie di quadri panoramici godibili da innumerevoli punti di vista accessibili al pubblico"(fonte:PIT- Ambito 19- Riconoscimento dei valori estetico- percettivi).

Inoltre si afferma che "La zona collinare del comune di Chianciano Terme, per la concordanza raggiunta tra l'intervento dell'opera dell'uomo e l'aspetto naturale dovuto soprattutto al piacevole aspetto delle zone verdi, rappresenta notevole interesse pubblico per la non comune bellezza.

La pianura bonificata costituisce un raro esempio di stratificazione storica di interventi di regimazione idraulica della bonifica e di organizzazione poderale per ville - fattoria e case coloniche che mantiene i caratteri strutturali e minuti. Tale sistema di rilevanza territoriale assume, quindi, valore di testimonianza storico – culturale di eccezione.

Riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale. Le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane, quali i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici, rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale."

Entrando nel merito per le sorgenti di acque termali il PIT associa l' "obiettivo di qualità" dato dalla tutela risorsa termale e del suo territorio attraverso azioni a livello sovracomunali che dovranno mettere in atto "una gestione che valuti la sostenibilità delle attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica della risorsa termale attraverso :il monitoraggio della quantità e qualità della risorsa idrica, un'adeguata programmazione delle strutture di servizio e di quelle ricettive finalizzato a ridurre i nuovi impegni di suolo e di orientare gli interventi verso un più elevato livello di qualità anche attraverso il recupero delle caratteristiche storiche e simboliche dei siti termali quali elementi capaci di orientare la progettazione".

Inoltre il PIT riconosce alle strutture termali un valore storico- culturale, a cui è associato l'obiettivo di qualità finalizzato alla valorizzazione e al recupero di tali strutture; si demanda alla pianificazione comunale la verifica del "valore storico artistico degli edifici legati allo sfruttamento della presenza termale individuando eventuali ambiti di rispetto e trasformazioni compatibili.

La pianificazione comunale provvede ad una schedatura delle strutture termali ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge regionale n.1 del 2005, nonché agli artt. 10, 11, 12 del Regolamento 3/R/2007e, per quelli di interesse storico, prevede il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della legge regionale n. 1 del 2005."

PIT Regione Toscana

Ad altre risorse (quali ad esempio la tessitura "agraria tradizionale e le aree con sistemazione a terrazzi e ciglioni", così come le emergenze storico culturali, gli elementi naturalistici e vegetazionali, le visuali, il patrimonio storico insediativo, gli insediamenti e le infrastrutture) sono associati obiettivi e azioni di carattere generale, cioè non riferibili soltanto al territorio di Chianciano , ma in generale alle "risorse" presa in esame.

Si riportano in allegato la scheda dell'Atlante dei paesaggi riferita al territorio di Chianciano.

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

| codice | D.M. – G.U. | denominazione | comune | superficie (ha) | territori della Toscana (Atlante dei paesaggi) | tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04 | | | |
|--------------------------|---|--|------------------|-----------------|--|---------------------------------|---|---|---|
| 9052111 | D.M.21/12/1967 G.U.19/1968a | Zona dell'antico nucleo di Chianciano e zona circostante sita nel comune di Chianciano | Chianciano Terme | 432,98 | Val di Chiana | a | b | c | d |
| motivazione | la zona formata dall'antico nucleo caratteristico di Chianciano ed area adiacente fino alla strada statale 146 costituisce un complesso di assoluta ed inscindibile unitarietà e di grande bellezza non solo per la spontanea concordanza e fusione degli aspetti naturali con l'opera dell'uomo, ma anche per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode lungo la suddetta statale 146 | | | | | | | | |
| Tipi di paesaggio | | | | | | | | | |

B) IDENTIFICAZIONE DEI RISCHI E DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA

B1. Elementi rilevati alla data di istituzione del vincolo e valutazione della loro permanenza ad oggi

| | elementi di valore | permanenza dei valori – elementi di degrado |
|---|-----------------------------|--|
| morfologia | | |
| idrografia naturale e antropica | | |
| mosaico agrario | | |
| elementi vegetazionali | | |
| sistema insediativo | Antico nucleo di Chianciano | Permane la grande valenza estetico-percettiva del centro storico di Chianciano nonostante lo sviluppo urbano e la riconversione produttiva delle tradizionali colture arboree di olivo e vite ne abbiano mutato i caratteri paesistici tradizionali. |
| sistema della viabilità | | |
| visuali panoramiche ("da" e "verso") | Da statale 146 | Permanenza di numerosi punti di vista accessibili al pubblico lungo la viabilità principale e secondaria. |

NOTE:

B2. Elementi rilevati ad oggi

| | elementi di valore | elementi di rischio |
|---|---|--|
| Elementi costitutivi naturali | L'uniformità delle sabbie, che formano il comprensorio collinare dell'area di vincolo, è interrotta dal fondovalle di natura argillitica del torrente Ribussolaia che divide il colle di Chianciano dal crinale sui cui si distende la strada statale N° 146 "di Chianciano". | |
| geomorfologia | | |
| Idrografia naturale | | |
| vegetazione | | |
| Elementi costitutivi antropici: territorio aperto | Prevalenza di colture arboree, soprattutto olivo, e seminativi in stretto rapporto funzionale e paesistico con il sistema insediativo di antica formazione. | Due sono i fenomeni spaziali che hanno trasformato il contesto agricolo dell'area di vincolo: uno dovuto alla riconversione produttiva di oliveti e vigneti in colture specializzate con la semplificazione della maglia agraria, perdita del reticolo idrico scolante e della vegetazione spontanea associata; l'altro alla spinta deruralizzazione delle architetture rurali, innescato dalla vicinanza del centro urbano. |
| Idrografia artificiale | | |
| Paesaggio agrario storico | | |
| Paesaggio agrario moderno | | |
| Elementi costitutivi antropici: Insediamenti e viabilità | L'insediamento si struttura intorno al centro murato di Chianciano con una diffusa maglia di case sparse. | Nonostante all'interno del vincolo ricada solo il centro storico e l'area caratterizzata dalla presenza degli impianti sportivi esso è fortemente condizionato dall'imponente sviluppo edilizio che ha unito, lungo il versante della dorsale collinare che si affaccia verso levante, Chianciano alle sue Terme. Sviluppo che, a partire dall'antico centro murato, con integrazioni successive, caratterizzate da varietà tipologica e forte impatto volumetrico, ha trovato lungo il percorso che conduceva alle sorgenti termali il principale momento di aggregazione. Per contro la deruralizzazione del patrimonio edilizio presente sul territorio aperto ha favorito una pesante ristrutturazione delle coloniche e degli annessi. Questi edifici, perduto il legame con la funzione per la quale erano stati costruiti, ed il legame culturale con l'ambiente circostante, sono stati ristrutturati e frazionati in quartieri fino a trasformare il complesso colonico in un vero e proprio condominio dalle più svariate caratteristiche architettoniche, riflettendo su di esso canoni e modelli tipici del contesto urbano. |
| Insediamenti storici | | |

| | | |
|---|---|--|
| Insempi moderni | | |
| Viabilità storica | Eccezionale valore paesistico della viabilità rurale per la percezione visiva degli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo. Da segnalare la strada bianca che dalla strada statale N°146 scende verso Podere i Vepri per poi risalire verso la Pietriccia ed arrivare a Chianciano proprio sotto la chiesa della Madonna della Rosa. | |
| Viabilità moderna e contemporanea | | |
| Visuali panoramiche ("da" e "verso") | Ampie visuali panoramiche di Chianciano dalla strada statale N° 146 "di Chianciano". | |
| Dinamiche di trasformazione recenti e/o previste | Recente sviluppo edilizio e deruralizzazione dell'edilizia rurale sparsa. Semplificazione della maglia agraria con conseguente perdita del reticolo idrico scolante e della vegetazione spontanea associata. | |

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA

| | |
|--|---|
| <p>Obiettivi per la tutela</p> | <p>- <i>Conservazione e mantenimento integrale dei brani di coltura promiscua ancora esistenti.</i></p> |
| <p>Obiettivi per la valorizzazione</p> | |
| <p>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</p> | <p>- <i>Negli insediamenti di nuova formazione occorre prevedere un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici sul piano delle forme architettoniche e della qualità insediativa oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità.</i></p> <p>- <i>Realizzazione di aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano.</i></p> <p>- <i>Favorire forme di riuso del patrimonio insediativo del territorio aperto sulla base di uno studio di compatibilità con le tipologie edilizie esistenti per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi.</i></p> <p>- <i>Controllo delle trasformazioni delle aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole per la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.</i></p> <p>- <i>Riqualificazione degli insediamenti incongrui.</i></p> <p>- <i>Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere valutati anche in funzione di un coerente inserimento nel contesto di valore storico, architettonico e urbanistico.</i></p> <p>- <i>Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario e loro tutela, impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.</i></p> <p><i>In occasione dei futuri rinnovi di vigneti meccanizzati occorre:</i></p> <p>- <i>promuovere e incentivare nella realizzazione dei vigneti l'introduzione all'interno delle aree vitate di elementi di discontinuità in particolare vegetazionale. Tali elementi possono essere localizzati anche presso le tare e la viabilità di servizio;</i></p> <p>- <i>promuovere e incentivare la realizzazione di vigneti compatibili con l'assetto idrogeologico e paesaggistico dell'area in questione. In particolare dovrà essere posta attenzione all'orientamento dei filari e al modellamento dei suoli, al fine di ridurre l'erosione idrica, anche tramite l'introduzione di terrazzamenti (muri e ciglioni).</i></p> |

**DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE RELATIVO AL PIANO TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SIENA**

PTC Provincia di Siena

Il documento di ricognizione relativo al PTC, di seguito restituito in forma tabellare, è importante per la futura coerenza tra la pianificazione urbanistica comunale e la programmazione territoriale provinciale.

Nella prima parte è schematizzata la disciplina del PTC, i cui articoli risultano talvolta prescrizioni, talvolta indirizzi, ma in generale non sono riferiti al Comune di Chianciano Terme, ma alle risorse che costituiscono il territorio, al Circondario della Val di Chiana.

Il secondo schema riguarda l'Atlante del Paesaggio, in particolare si fa riferimento alle tre Unità di Paesaggio che interessano il Comune di Chianciano Terme.

In questo caso gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni pur risultando ancora generali, talvolta si riferiscono ad indicazioni più puntuali.

| UNITÀ DI PAESAGGIO 12: VAL DI CHIANA SENESE | UNITÀ DI PAESAGGIO 14: VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA | UNITÀ DI PAESAGGIO 15: MONTE CETONA | ELEMENTI IN COMUNE NELLE TRE UNITÀ DI PAESAGGIO |
|--|---|--|--|
| LE RISORSE DA TUTELARE, CONSERVARE E VALORIZZARE | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ricca e articolata tessitura agraria delle colline quale risultato di un lungo processo di stratificazione nella quale si evidenzia il sistema insediativo storico (etrusco, medievale e derivante dalla pratica agricola della mezzadria), la ricchezza data dai componenti di diversificazione vegetale, le siepi, i filari, i viali alberati, | <ul style="list-style-type: none"> i segni antropici - viabilità e poderi riferiti al sistema insediativo storico riconducibile alla mezzadria a latifondo e al sistema territoriale della Via Francigena; il sistema territoriale della Via Francigena matrice del paesaggio antropico; l'intero sistema della viabilità dalle strade principali al reticolo minore | <ul style="list-style-type: none"> l'estensione e le varie tipologie di bosco (faggete, querceti, leccete, castagneti, ecc..) e di vegetazione naturale (arbustiva ed erbacea) sia per le diverse associazioni vegetazionali presenti sia per le modalità di gestione (alto fusto e ceduo) che costituiscono habitat di alto valore naturalistico ed ecologico; | |

PTC Provincia di Siena

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>ivi compresi il patrimonio storico culturale edilizio (poderi, fattorie e ville, pievi, edifici religiosi, ecc... con annessi sistemazioni ornamentali) e legato alla viabilità (tabernacoli, edicole, croci, fonti, colonnine segnava di epoca lorente, ecc...);</p> <ul style="list-style-type: none">• il sistema della viabilità, i tracciati storici, le strade vicinali, poderali, ecc... che nel loro insieme permettono la fruizione e la vivibilità, con modalità diverse, del paesaggio, e una lettura che raggiunge il suo apice nei luoghi altamente panoramici;• le aree agricole di pertinenza ai centri abitati, formate da colture promiscue, orti, oliveti, ecc.. sia per il loro valore storico culturale (es. presenza di sistemazioni idraulico agrarie che inoltre proteggono dai processi di erosione del suolo), sia come patrimonio di diversificazione e ricchezza vegetale (aumento della biodiversità), sia per il valore estetico - percettivo intrinseco delle aree, sia come luoghi aperti e panoramici da cui è possibile leggere la forma e | <p>di strade bianche, poderali e vicinali, che permette la fruizione, con modalità diverse, del paesaggio, e una lettura che raggiunge il suo apice nei luoghi altamente panoramici;</p> <ul style="list-style-type: none">• le relazioni visive diffuse e la visibilità aperta dell'unità che si estende sino al cono vulcanico di Radicofani, ai Monte Amiata e Monte Cetona, ai crinali delle colline che definiscono la Val d'Orcia rispetto alla Val di Chiana e la Maremma (crinale di Chianciano Terme, di Castiglione d'Orcia, ecc...). | <ul style="list-style-type: none">• le testimonianze archeologiche e storico-culturali in genere diffuse, e i segni geomorfologici (fenomeni carsi: doline, cunicoli, grotte e gallerie) che sottolineano il carattere identitario del paesaggio della montagna;• il sistema insediativo storico (castelli, pievi, ville, fattorie e poderi, la viabilità ecc..) come matrice del paesaggio antropico.• il sistema viario (da quello principale a quello minore di strade campestri, vicinali, bianche, ecc...) che permette la fruizione, con modalità diverse, del paesaggio, e una lettura che raggiunge il suo apice nei tratti viari e nei luoghi altamente panoramici;• le relazioni visive che si instaurano lungo la viabilità che si alternano dalle aree boscate, a quelle più ampie in direzione della Val di Chiana, della Val di Paglia e della Val d'Orcia. | |
|--|---|--|--|

PTC Provincia di Siena

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>la struttura dei centri storici e il paesaggio delle colline circostanti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • le risorse termali, le strutture ricettive ad esse connesse (reperti archeologici, edifici storici, parchi e giardini di uso pubblico, ecc...) come luoghi pubblici/collettivi e storici, per la fruizione del bene acqua. • le varie testimonianze archeologiche diffuse su tutto il territorio. | | | |
| <p>RISCHI, CRITICITÀ, MINACCE E ELEMENTI DI DEGRADO</p> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • fenomeni di abbandono del patrimonio architettonico e vegetale delle aree agricole marginali, poste oltre le infrastrutture; • processi di marginalizzazione, perforazione della matrice del paesaggio agrario e frammentazione paesaggistica (in particolare in relazione al rapporto pianura-collina), causati da processi di urbanizzazione (residenziale, produttiva, commerciale, industriale, ecc...) che investono la fascia pedecollinare (Chiusi, Bettolle, Torrita, ecc...), si diffondono lungo le | <ul style="list-style-type: none"> • la forte vocazione turistica del paesaggio della Val d'Orcia presenta rischi di alterazione, omologazione e/o banalizzazione del paesaggio (causati dalla pressione insediativa, usi del suolo impropri, sino la riproposizione di immagini stereotipate attraverso filari di cipressi, cancelli, muretti per le recinzioni, ecc...); | <ul style="list-style-type: none"> • l'abbandono dei prati pascolo, la conseguenza incuria delle aree boscate; • il passaggio del tracciato autostradale dell'A1 quale attrattore dei fenomeni di urbanizzazione e barriera alla relazioni poste tra i versanti del Monte Cetona, di Chiusi, e il fondovalle del torrente Astrone; • la riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale e l'attività agrituristica possono introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario, aggravati dalla eccessiva frammentazione dell'unità edilizia in unità | <ul style="list-style-type: none"> • le strutture turistico ricettive (ospitalità alberghiera, agrituristica e sportiva) possono essere invasive, introdurre componenti estranei alle relazioni presenti e pertanto alterare il paesaggio stesso (U.d.P 14-15); |

PTC Provincia di Siena

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>infrastrutture viarie (autostrada, SR 326, ecc...) e le colline (espansioni di crinale e diffusa di Chianciano Terme, ...). Questi processi di urbanizzazione danno origine spesso a luoghi privi di qualità e tendono a far perdere la riconoscibilità, leggibilità e l'identità dei paesaggi urbani storici (capannoni privi di linguaggio architettonico e di sistemazioni paesaggistiche e/o equipaggiamento vegetale, aree residenziali diffuse e disordinate, prive di forma di centralità urbane, ecc...);</p> <ul style="list-style-type: none">• alterazione dei paesaggi dati dalle varianti delle strade di livello comunale provinciale che non tengono conto della struttura del paesaggio circostante;• accelerazione del degrado delle aree già degradate concepite "a priori" come luoghi di trasformazione e prive di risorse paesaggistiche;• perdita e distruzione delle tessere del mosaico paesistico coltivate con coltura promiscua, delle siepi, dei filari alberati campestri, ecc...;• rottura della relazioni visive, | | <p>immobiliari, dalla realizzazione dei "volumi di servizio" alle unità stesse, e alle sistemazioni degli spazi aperti di pertinenza con soluzioni banali e stereotipate.</p> | |
|--|--|---|--|

PTC Provincia di Siena

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>obliterazione degli aspetti visivi del paesaggio.</p> | | | |
| <p>INDICAZIONI</p> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • costituzione di un parco della bonifica della Val di Chiana, in sinergia con la provincia di Arezzo, per la gestione delle risorse storiche e naturalistiche (manufatti idraulici, porzioni di paesaggio mezzadrile, aree umide, ecc...), per la riscoperta del paesaggio e per rafforzare l'identità dei luoghi; • particolare attenzione deve essere rivolta ai territori delle Fattorie granducali; • realizzazione di un sistema di percorsi e di greenways, in relazione ad un progetto di rete ecologica, per la messa a sistema delle risorse del paesaggio, per la continuità delle relazioni paesaggistiche, in | <ul style="list-style-type: none"> • limitare la dispersione insediativa, anche delle volumetrie di servizio all'attività agricola, agrituristica, ecc... al fine di tutelare il carattere contraddistinto dalla bassa pressione insediativa; • governare l'espansioni urbane e riorganizzare gli spazi aperti dei centri abitati e del loro intorno attraverso un disegno complessivo che si relazioni anche con il paesaggio di area vasta, salvaguardando la visibilità e le riconoscibilità dei nuclei storici e il loro storico rapporto con la viabilità; • limitare le chiusure dei fondi e garantire | <ul style="list-style-type: none"> • governare i processi di urbanizzazione mettendo a sistema gli spazi aperti del tessuto urbano di recente formazione secondo un progetto di insieme che da una parte salvaguardi le aree agricole interne residue, limitandone così la saturazione, valorizzi i nuclei centrali di impianto storico, istituisca relazioni di continuità paesaggistica con il suo contesto, tuteli il paesaggio agrario a maglia tradizionale di pertinenza dei centri urbani, ricostruisca una zona di frangia dove la città urbana dialoga con il circostante paesaggio aperto; • limitare la dispersione insediativa e | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>particolare tra pianura e collina e per il superamento delle barriere infrastrutturali, per il rafforzamento e la ricucitura della struttura del paesaggio; per arginare i fenomeni di degrado e di abbandono delle aree agricole poste oltre le infrastrutture, per la fruizione collettiva del paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> • conservazione e tutela della maglia agraria tradizionale per garantire la continuità delle relazioni presenti; • riorganizzare gli spazi aperti dei centri urbani e del loro intorno attraverso un disegno complessivo che si relazioni anche con il paesaggio di area vasta, salvaguardando la visibilità dei nuclei storici; • governare i processi di urbanizzazione mettendo a sistema gli spazi aperti del tessuto urbano di recente formazione secondo un progetto di insieme che da una parte salvaguardi le aree agricole interne residue, limitandone così la saturazione, valorizzi i nuclei centrali di impianto storico, istituisca relazioni di continuità se interrotte da barriere (infrastrutture di | <p>comunque una percorrenza interna (strade vicinali, poderali, ecc...) della unità di paesaggio, evitando di realizzare cancelli e recinzioni (che tutt'al più potrebbero essere posti in prossimità delle abitazioni e delle architetture) affacciati direttamente sulla viabilità principale;</p> <ul style="list-style-type: none"> • verificare la sostenibilità ambientale e paesaggistica di nuovi progetti di trasformazione diversi dall'attività agricola (ad esempi campi da golf, ecc...); • i progetti dovranno comunque "integrare" i nuovi interventi nel paesaggio, salvaguardandone il carattere, i segni e la struttura del paesaggio; • valorizzare quale percorso storico, come matrice del paesaggio antropico e come strumento di lettura del paesaggio, il sistema territoriale (e pertanto anche il tracciato) della Via Francigena/Cassia; • evitare l'asfaltatura delle strade a sfondo naturale sia bianche, vicinali e poderali, ecc... | <p>l'urbanizzazione lungo strada tutelando l'integrità delle aree agricole, la naturalità delle aree boscate, la visibilità lungo le strade;</p> <ul style="list-style-type: none"> • valorizzare le risorse storico culturali e le testimonianze archeologiche diffuse attraverso un progetto di insieme, sia per fini didattici che turistici, che non le separi ma piuttosto le relazioni al proprio contesto ambientale e territoriale in modo da rafforzare il carattere identitario del Monte Cetona; • riattivare una forma di presidio e di gestione delle aree boscate, in modo da valorizzare le risorse naturali, bloccare la tendenza all'abbandono e il rischio incendi tramite un insieme di azioni compatibili con i sistemi ambientali e paesaggistici quali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ il recupero e la valorizzazione del sistema viario esistente e dei luoghi panoramici, che può comprendere anche la ricucitura nei tratti interrotti, per la messa a sistema delle | |
|---|---|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>trasporto quali ferrovie, ecc.), tuteli il paesaggio agrario a maglia tradizionale di pertinenza dei centri urbani, ricostruisca una zona di frangia dove la città urbana dialoga con il circostante paesaggio aperto;</p> <ul style="list-style-type: none">• riqualificare le aree insediative (produttive-artigianali) sia sotto il profilo del linguaggio architettonico, sia come dotazione di equipaggiamento vegetale utile non solo ad assorbire visivamente le ampiezze dei capannoni ma anche a migliorare la qualità ambientale (recuperare la permeabilità dei luoghi, piantare specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico, riqualificare le aree a parcheggio di servizio, ecc...);• governare l'espansione delle aree industriali e artigianali limitando lo sfrangiamento, la dispersione insediativa, il consumo di suolo, la saldatura lungo la viabilità;• controllare il recupero del patrimonio rurale, limitando l'introduzione di nuove volumetrie. | | <p>risorse presenti, per l'istituzione di percorsi educativi didattici, ludici e ricreativi;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la regolamentazione della fruizione del bosco a fini ricreativi come la raccolta dei frutti del bosco e del sottobosco;▪ salvaguardare e proteggere i sistemi naturali;▪ favorire l'avviamento all'alto fusto dei cedui di faggio e di quelli formati da latifoglie mesofile;▪ l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per fini ricreativi e la promozione dei prodotti del bosco o delle attività artigianali ad esso connesso;▪ disincentivare le percorrenze carrabili e stimolare modalità di fruizione alternative (percorsi pedonali, ippovie, trekking, ecc...);▪ introdurre un'ideale segnaletica stradale e sentieristica;▪ disincentivare o comunque limitare le recinzioni dei fondi; <ul style="list-style-type: none">• arginare pertanto i fenomeni di abbandono e | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>incentivare l'artigianato, la produzione di prodotti locali, la creazione di luoghi d'arte (anche contemporanea) comunque connessi alla tradizione locale;</p> <ul style="list-style-type: none">• tutelare e conservare la tessitura della maglia agraria esistente del paesaggio agrario tradizionale, compreso l'organizzazione insediativa, gli oliveti e le colture promiscue, le sistemazioni idraulico-agrarie, le siepi, gli alberi isolati, in un disegno complessivo di paesaggio, comprendendo punti di ricucitura laddove presenta interruzioni, limitando o impedendo movimenti di terra, sbancamenti, incentivare l'utilizzo di agricoltura biologica, ecc...,• controllare il recupero del patrimonio rurale, limitando l'introduzione di nuove volumetrie, assicurando usi compatibili o meglio valorizzanti il paesaggio agrario, verificare che le sistemazioni inerenti gli spazi aperti di pertinenza (piscine, alberature, ecc...), siano coerenti per | |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>linguaggio architettonico e come "significanti" con il contesto paesaggistico e concepiti come veri e propri giardini;</p> <ul style="list-style-type: none">• salvaguardare il reticolo viario del paesaggio agrario e l'equipaggiamento ad esso connesso (muretti, vegetazione, tabernacoli, ecc.), con particolare attenzione a quelle con fondo naturale (strade bianche, poderali, vicinali, ecc...) valorizzando le relazioni visive (ad esempio la visibilità lungo la viabilità di crinale) e le emergenze (landmark) del contesto paesaggistico. | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|---|--|---|
| PROGETTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DI INTERESSE SOVRACCUMUNALE | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • campo da Golf e eliporto | | | |
| PRINCIPALI CATEGORIE PROGETTUALI | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Parco della Val di Chiana; • Progettazione degli spazi aperti (riqualificazione urbana e periurbana, aree produttive, industriali e artigianali, commerciali, pertinenze delle strutture turistico ricettive). | <ul style="list-style-type: none"> • Land Art e Arte Ambientale; • Progettazione degli spazi aperti delle strutture turistiche; • Progettazione paesistica delle infrastrutture stradali; • Progettazione degli spazi aperti (ambiti urbani e periurbani, aree produttive, industriali e artigianali, commerciali, aree a parcheggio ecc...). | <ul style="list-style-type: none"> • Restauro e riqualificazione del paesaggio agrario e forestale; • Arte Ambientale. | <ul style="list-style-type: none"> • Reti ecologiche /Greenways/Itinerari turistico culturali; • Restauro e riqualificazione del paesaggio agrario (U.d.P 12-14); • Progettazione degli spazi aperti e riqualificazione dei tessuti urbani di margine; • Progettazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali (U.d.P 14-15); • Arte dei giardini; |
| SUGGERIMENTI METODOLOGICI | | | |
| <p>Analisi e valutazione, con appositi indicatori di ecologia del paesaggio, dei processi di trasformazione e di evoluzione del mosaico paesistico.</p> <p>Lettura diacronica della evoluzione del paesaggio con particolare riferimento all'individuazione dei segni naturali e antropici - lettura semiologica - anche in riferimento al cambio delle stagioni (campi coltivati, colori, segni delle arature) e della loro permanenza -</p> | | | |

PTC Provincia di Siena

fragilità, al fine di valorizzare e ricucire le relazioni paesaggistiche.

Segni naturali: caratteri geomorfologici, caratterizzazione dei rilievi collinari, dei poggi e delle vallecole, linea pianura-collina, reticolo idrografico superficiale, trama delle aree boscate (*U.d.P. 12: VAL DI CHIANA SENESE* ; caratteri geomorfologici, emergenze geomorfologiche (biancane, calanchi, ecc...), caratterizzazione dei rilievi collinari, dei poggi e delle vallecole, reticolo idrografico superficiale, trama delle macchie di bosco, vegetazione riparia (*U. d. P. 14: VAL D'ORCIA E VAL DI PAGLIA*); caratteri geomorfologici, dai fenomeni carsi, alla caratterizzazione dei rilievi collinari, dei poggi e delle vallecole, reticolo idrografico superficiale, trama delle aree boscate (*U. d. P. 15: MONTE CETONA*).

Segni antropici: forme insediative di matrice storica, strade, sentieri, viottoli e scansione dei campi e loro equipaggiamento vegetale (siepi, filari, ecc...), limite del bosco, disposizioni delle colture, alberature ornamentali, ecc..

Analisi visuale e percettiva dei e dai luoghi: dove, come/quanto e cosa vedo. Evidenziare i luoghi altamente panoramici , i detrattori visivi , la diversa articolazione del mosaico paesistico.

Censimento degli spazi aperti in ambiti urbani e nella pertinenze rurali: spazi aperti come tessuto connettivo delle relazioni, come "tessere" del paesaggio.

Aggiornamento Quadro Conoscitivo

Aspetti Socio economici

Prof. Nicola Bellini

Dott. Anna Loffredo

Aggiornamento del quadro conoscitivo del Comune di Chianciano Terme

Premessa

Per quanto riguarda la situazione economica del Comune di Chianciano Terme, l'aggiornamento del quadro conoscitivo è stato realizzato attraverso una verifica ed un arricchimento del repertorio di dati e, sul piano qualitativo, da una serie di incontri, appositamente organizzati dall'Ufficio di Piano del Comune con le diverse categorie economiche. Va rilevato, sin da questa premessa, che questo aggiornamento avviene all'indomani di una crisi economica internazionale di proporzioni epocali, i cui effetti non si sono esauriti al momento in cui queste note vengono redatte, in particolare sul piano delle ricadute occupazionali, oltre che in considerazione del perdurante clima di incertezza sulle prospettive future e sulla robustezza ed affidabilità della ripresa. Per quanto riguarda i dati, questo comporta una particolare attenzione nella loro lettura, in quanto essi possono non cogliere appieno la dimensione degli effetti della crisi globale sull'economia chiancianese e comunque non sempre è agevole distinguere tendenze a carattere strutturale dagli effetti congiunturali. Anche nelle valutazioni qualitative, risulta importante cercare di distinguere gli aspetti della crisi dell'economia locale che hanno carattere di continuità (ed eventualmente di modifica in senso positivo o negativo) rispetto all'analisi precedente dall'impatto della crisi globale sulla domanda turistica e sulle sue caratteristiche.

Il quadro statistico

La rilettura ed il conseguente aggiornamento dei dati relativi al quadro conoscitivo della realtà territoriale del Comune di Chianciano Terme si colloca nella prima fase della ricerca quale fondamentale e necessario strumento per acquisire e poter valutare le dinamiche e le potenzialità territoriali che si sono delineate tra gli anni 2004 - 2010. L'analisi si suddivide nelle seguenti parti:

- dinamiche demografiche attraverso la densità, la valutazione dell'andamento della popolazione residente (saldo e tasso di variazione), il movimento naturale e migratorio, la percentuale degli stranieri sul totale della popolazione, l'indice di vecchiaia, l'indice di dipendenza degli anziani, l'indice di dipendenza giovanile, l'indice di dipendenza strutturale;
- sviluppo economico attraverso l'andamento della struttura economica territoriale e dei principali settori di attività con particolare focus sull'offerta ricettiva.

L'analisi qualitativa

- principali tematiche schematizzate in una analisi SWOT ed emerse dai primi confronti sulle potenzialità e le debolezze presenti e percepite nel territorio comunale attraverso primi focus group con i principali attori della vita socio-economica chiancianese.

DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Il territorio del comune di Chianciano Terme si caratterizza per una densità abitativa pari a 204,9 ab/kmq che è maggiore dell'intera Provincia di Siena e della stessa Regione Toscana (tab. 1).

Tabella 1. *Principali caratteri territoriali*

| Territorio | Sup kmq | Pop. 2009 | Densità |
|----------------------|----------------|------------------|----------------|
| <i>Chianciano T.</i> | 36,52 | 7483 | 204,9 |
| Provincia Siena | 3821 | 270333 | 70,7 |
| TOSCANA | 22997,24 | 3707818 | 161,2 |

Fonte: Nostre elaborazioni su dati ISTAT e Comunali

Dal 2004 al 2010 il quadro demografico complessivo del comune di Chianciano Terme ha registrato un lieve aumento in numero di abitanti (seppur discontinuo nel tempo poiché si è verificato un calo negli anni 2005 - 2006 e di nuovo tra il 2009 e il 2010 probabilmente in corrispondenza alla crisi del comparto termale e del suo indotto) distribuito in tutte le classi d'età, con un saldo positivo di 232 residenti pari ad un tasso di variazione del +3,21%. E' da notare che la popolazione straniera residente ha registrato un costante aumento nel corso degli anni (tab. 2, 3 e 4, grafico 1 e 2) con una percentuale di incidenza sul totale della popolazione pari a 14,82 nell'anno 2010.

Tabella 2. *La demografia*

| popolazione residente | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>totale</i> | 7223 | 7205 | 7199 | 7367 | 7467 | 7483 | 7455 |
| <i>di cui pop. stran.</i> | 553 | 606 | 647 | 840 | 973 | 1013 | 1105 |

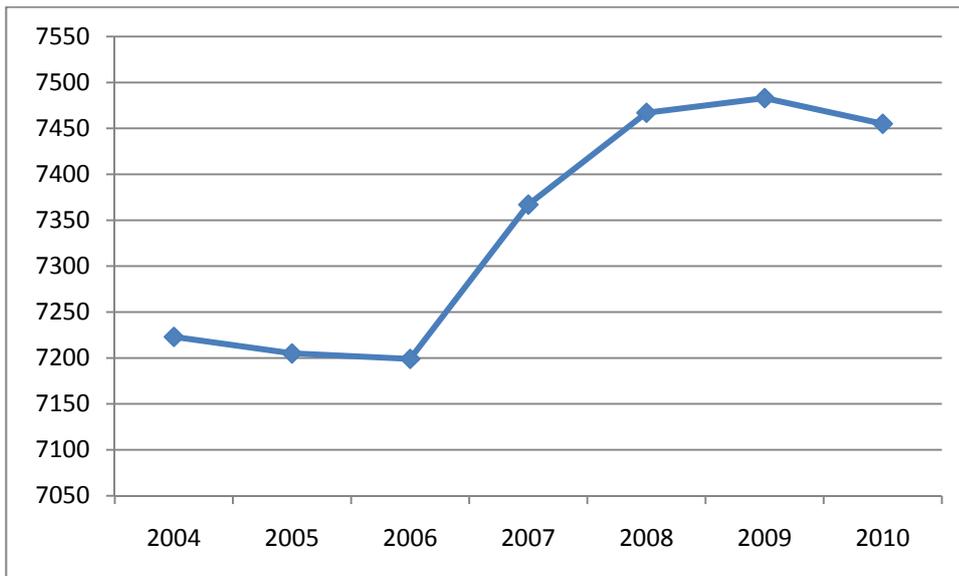
Fonte: Dati Anagrafe Comune Chianciano Terme

Tabella 3. *Incidenza cittadini stranieri su popolazione – anno 2010*

| anno 2010 | STRAN. | POP. TOT. | % |
|-------------------------|---------------|------------------|----------|
| CHIANCIANO TERME | 1105 | 7455 | 14,82 |

Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

Grafico 1. *Andamento della popolazione residente, anni 2004-2010*



Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

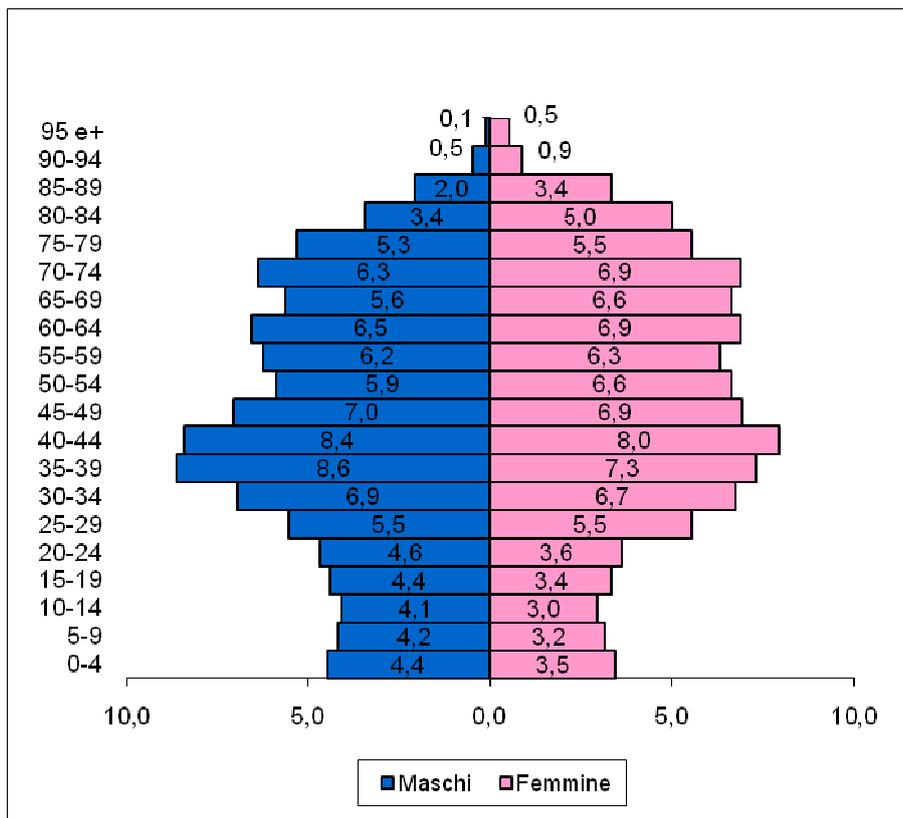
Tabella 4. *Popolazione per classi d'età*

| classi di età | 2004 | | 2010 | | variazione 2010-2004 | |
|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|--------------|
| | Popolazione | % | Popolazione | % | Popolazione | % |
| da 0 a 14 | 750 | 10,38% | 829 | 11,12% | 79 | 10,50% |
| da 15 a 64 | 4540 | 62,88% | 4604 | 61,76% | 64 | 1,41% |
| da 65 a oltre | 1931 | 26,74% | 2022 | 27,12% | 91 | 4,71% |
| tot | 7221* | 100% | 7455 | 100% | 234 | 3,24% |

* in questo caso il dato è stato preso dal precedente studio – ottobre 2007

Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

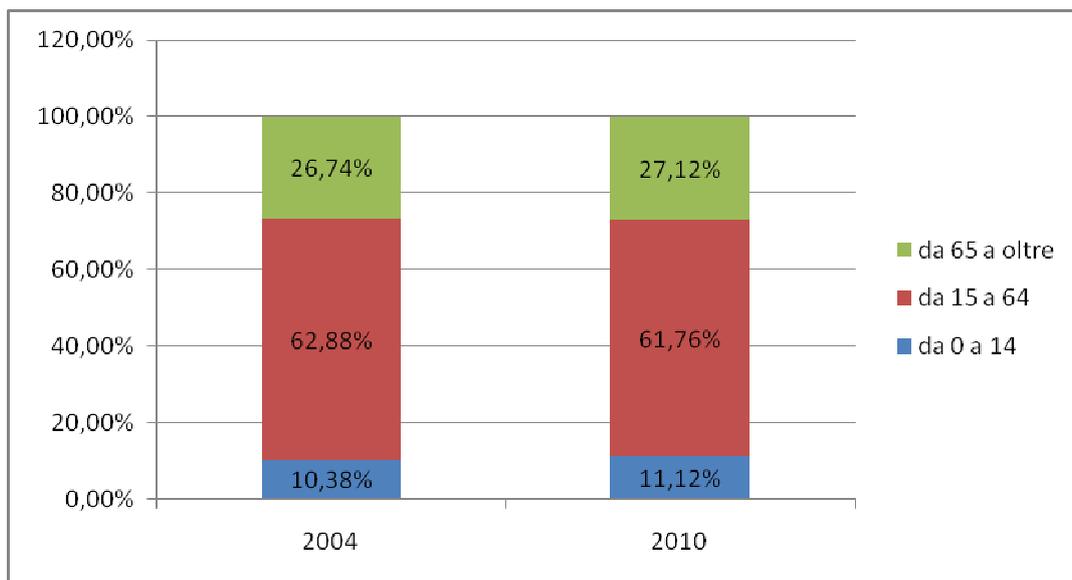
Grafico 2. Piramide d'eta anno popolazione residente al 31.12.2009



Fonte: elaborazione Comune di Chianciano T.

In questi ultimi sei anni il maggiore incremento in percentuale si è avuto all'interno della popolazione giovane (10,50%) mentre la popolazione compresa tra i 15 - 64 anni raggiunge oltre il 60% del totale dei residenti (grafico 3).

Grafico 3. Popolazione per classi d'età, anni 2004-2010



Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

Se andiamo ad approfondire l'analisi dei dati relativi alla popolazione straniera si può notare come questa incida sul contenimento della popolazione anziana relativamente all'anno 2010: infatti solo il 2,72% degli stranieri ha oltre i 65 anni d'età e ben l'80% appartiene alla fascia d'età media (tab. 5).

Tabella 5. *Popolazione straniera per classi d'età*

| classi di età pop. straniera | 2010 | % |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| da 0 a 14 | 191 | 17,28% |
| da 15 a 64 | 884 | 80,00% |
| da 65 a oltre | 30 | 2,72% |
| tot | 1105 | 100% |

Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

Dall'osservazione del saldo del movimento naturale notiamo che i valori che esso mostra sono estremamente negativi ad indicare una popolazione prevalentemente non giovane. Tuttavia il saldo migratorio, nonostante il valore negativo nel 2010 rispetto ai precedenti anni (infatti abbiamo un valore pari a -17), mostra valori positivi che compensano sia l'età che la crescita generale della popolazione soprattutto negli anni 2007 e 2008 in cui si ha un incremento medio superiore alle 100 unità (tab. 6).

Tabella 6. *Saldo movimento naturale e migratorio*

| popolazione residente | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| NATI VIVI | 57 | 58 | 69 | 55 | 57 | 55 | 38 |
| MORTI | 89 | 100 | 94 | 95 | 83 | 88 | 49 |
| SALDO NATURALE | -32 | -42 | -25 | -40 | -26 | -33 | -11 |
| | | | | | | | |
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| ISCRITTI | 302 | 305 | 278 | 445 | 409 | 317 | 147 |
| CANCELLATI | 281 | 276 | 259 | 237 | 283 | 268 | 164 |
| SALDO MIGRATORIO | 21 | 24 | 19 | 208 | 126 | 49 | -17 |
| | | | | | | | |
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| incremento o decremento* | -11 | -18 | -6 | 168 | 100 | 16 | -28 |

* differenza tra saldo naturale e saldo migratorio

Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

Inoltre, meritano una riflessione gli indici statistici che aiutano a completare il quadro demografico comunale sotto il profilo sociale e vengono riassunti nella tabella 7 in cui si mettono a confronto i valori dell'anno 2004 con quelli del 2010:

Tabella 7. *Indici demografici*

| | Chianciano Terme | |
|----------------------------------|------------------|-------|
| | 2004 | 2010 |
| indice di vecchiaia | 257,46 | 243,9 |
| indice di dipendenza anziani | 42,53 | 43,92 |
| indice di dipendenza giovanile | 16,52 | 18 |
| indice di dipendenza strutturale | 59,05 | 61,92 |

Fonte: Nostra elaborazione su dati comunali

Risulta evidente che la realtà demografica chiancianese mostra variazioni nel corso del tempo anche se di bassa entità: ad esempio si nota che l'indice di vecchiaia (che descrive il peso della popolazione ≥ 65 anni sul totale dei residenti stimando perciò il grado di invecchiamento della popolazione stessa) supera oltre il 200% ad indicare che vi è una consistenza elevata della popolazione in età di pensione. L'incidenza degli anziani sta aumentando anche rispetto al totale della popolazione in età lavorativa come segnalato dall'indice di dipendenza degli anziani che addirittura eccede di oltre una unità dal 2004 al 2010. Parallelamente è in aumento anche il numero di individui non autonomi per ragioni demografiche ($\text{età} \leq 14$ e $\text{età} \geq 65$) ogni 100 individui potenzialmente indipendenti ($\text{età} 15-64$) per cui si ha una significativa porzione di popolazione attiva che deve occuparsi di un numero elevato di ragazzi e anziani (indice di dipendenza strutturale per il 2010 = 61,92). Infine, con l'indice di dipendenza giovanile – che nel 2010 è pari a 18 – si nota che se da un lato si ha un lieve aumento della popolazione in età giovanile (≤ 14), dall'altro aumenta la popolazione che dipende da quella in età attiva.

SVILUPPO ECONOMICO

La struttura economica del territorio chiancianese attraverso i dati relativi ai principali settori di attività conferma che la caratteristica principale è legata alla presenza di piccole imprese per lo più a conduzione familiare (specialmente nel settore turistico qui fortemente presente). Al 2009 il numero delle imprese registrate nel comune di Chianciano T. è di 1138 unità, con una perdita di 8 unità rispetto all'anno precedente. Tra le sezioni di attività economica più significative - con più di 100 imprese registrate - abbiamo il commercio all'ingrosso e al dettaglio ("G"=302), gli alberghi e ristoranti ("H"=245), le attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca ("K"=144) e le costruzioni ("F"=124). Seguono l'agricoltura e le imprese non classificate (tab. 8 e 9).

Tabella 8. *Imprese registrate – serie storica 2003-2009*

| | valori assoluti | | | | | | | variazioni annue assolute | | | | | |
|------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2004/2003 | 2005/2004 | 2006/2005 | 2007/2006 | 2008/2007 | 2009/2008 |
| Chianciano T. | 1167 | 1185 | 1187 | 1149 | 1134 | 1146 | 1138 | 18 | 2 | -38 | -15 | 12 | -8 |
| Tot. Prov. Siena | 29208 | 29582 | 29914 | 29820 | 29965 | 29700 | 29366 | 374 | 332 | -94 | 145 | -265 | -334 |

Fonte: "Tavole Giornata dell'Economia 2010" – Camera di Commercio Siena

Tabella 9. *Imprese registrate per sezione di attività economica al 31.12.2009*

| | SEZIONE DI ATTIVITA' * (valori assoluti) | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|---|----|------|----|------|------|------|-----|-----|------|----|----|------|------|-------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | M | N | O | X | TOT |
| Chianciano T. | 91 | 0 | 0 | 55 | 0 | 124 | 302 | 245 | 25 | 22 | 144 | 2 | 1 | 57 | 70 | 1138 |
| Tot. Prov. Siena | 5849 | 3 | 35 | 3176 | 12 | 4765 | 6163 | 2463 | 822 | 557 | 3125 | 72 | 98 | 1140 | 1086 | 29366 |
| * Codice Ateco | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fonte: "Tavole Giornata dell'Economia 2010" – Camera di Commercio Siena

Codice Ateco: "A" agricoltura, caccia e silvicoltura; "B" pesca, piscicoltura e servizi connessi; "C" estrazione di minerali; "D" attività manifatturiere; "E" prod. e distrib. energ. elettr., gas e acqua; "F" costruzioni; "G" comm. ingr. e dett. – rip. beni pers. e per la casa; "H" alberghi e ristoranti; "I" trasporti, magazzinaggio e comunicaz.; "J" intermediaz. monetaria e finanziaria; "K" attiv. immob., noleggio, informat., ricerca; "M" istruzione; "N" sanità e altri servizi sociali; "O" altri servizi pubblici, sociali e personali; "X" imprese non classificate

Il numero maggiore di imprenditori appartiene alla sezione "H", a conferma del carattere economico del comune prevalentemente turistico legato alle terme, seguito dal commercio all'ingrosso e al dettaglio. Anche il numero degli imprenditori subisce un forte decremento a partire dall'anno 2006 fino ad una variazione annua 2009/2008 pari a -61 unità (tab. 10 e 11).

Tabella 10. *Imprenditori* – serie storica 2003-2009*

| | valori assoluti | | | | | | | | variazioni annue assolute | | | | | |
|------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2004/2003 | 2005/2004 | 2006/2005 | 2007/2006 | 2008/2007 | 2009/2008 | |
| Chianciano T. | 2215 | 2255 | 2279 | 2234 | 2196 | 2153 | 2092 | 40 | 24 | -45 | -38 | -43 | -61 | |
| Tot. Prov. Siena | 52790 | 53381 | 53539 | 53441 | 53346 | 52635 | 51790 | 591 | 158 | -98 | -95 | -711 | -845 | |

Fonte: "Tavole Giornata dell'Economia 2010" – Camera di Commercio Siena

Tabella 11. *Imprenditori per sezione di attività economica al 31.12.2009*

| | SEZIONE DI ATTIVITA' (valori assoluti) | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|---|-----|------|----|------|------|------|------|------|------|-----|-----|------|------|-------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | M | N | O | X | TOT |
| Chianciano T. | 121 | 0 | 0 | 105 | 0 | 186 | 434 | 542 | 40 | 35 | 298 | 6 | 8 | 106 | 211 | 2092 |
| Tot. Prov. Siena | 8253 | 4 | 124 | 6784 | 75 | 6846 | 9880 | 4856 | 1329 | 1297 | 7458 | 184 | 276 | 2135 | 2289 | 51790 |

Fonte: "Tavole Giornata dell'Economia 2010" – Camera di Commercio Siena

*sotto la voce IMPRENDITORI rientrano: TITOLARI, SOCI, AMMINISTRATORI, ALTRE CARICHE

Ulteriore conferma è data dalla tabella 12 che mostra il maggior numero di addetti, pari a 1010 unità, nel settore "H" che registra 217 imprese attive nell'anno 2010. L'altro settore fortemente presente in ambito comunale è quello relativo al "commercio all'ingrosso e al dettaglio" (con 276 imprese attive su 302 registrate) seguito dalle "attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca".

Tabella 12. *Imprese registrate ed attive e addetti nei principali settori economici –anno 2010*

| Settore | Registrate | Attive | Addetti tot. |
|--|--------------|------------|--------------|
| A Agricoltura, caccia e silvicoltura | 81 | 80 | 79 |
| D Attività manifatturiere | 34 | 29 | 59 |
| F Costruzioni | 129 | 121 | 267 |
| G Commercio all'ingrosso e al dettaglio | 302 | 276 | 470 |
| H Alberghi e ristoranti | 257 | 217 | 1010 |
| I Trasporti, magazzinaggio e comunicaz. | 27 | 27 | 40 |
| J Attività finanziarie e assicurative | 23 | 21 | 34 |
| K Attività immobiliari, noleggio, informat., ricerca | 148 | 135 | 294 |
| M Istruzione | 2 | 2 | 1 |
| N Sanità e altri servizi | 1 | 1 | 9 |
| O Altri servizi pubblici, sociali e personali | 61 | 59 | 222 |
| X Imprese non classificate | 69 | 3 | 84 |
| Totale | 1.134 | 971 | 2.569 |

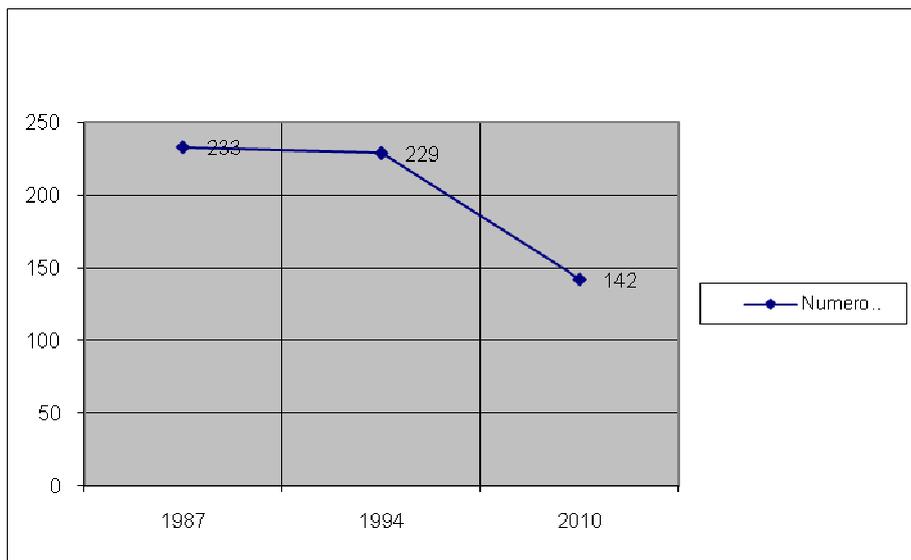
Fonte: Servizio Statistica Unione dei Comuni Valdichiana

SETTORE TURISTICO

Dal rapporto 2010 del S.I.T.E.T. (Sistema Informativo delle Terme Toscane, Regione Toscana e Unioncamere Toscana) sulla "Toscana & Terme: fra sostenibilità e competitività" presentato a San Giuliano Terme il 20 Ottobre 2010 si apprende che, insieme a Montecatini Terme, Chianciano Terme è nota come la città delle "grandi terme storiche" ma che oggi in termini di movimento turistico attivato "non è più città termale". Infatti nell'anno 2009 le "grandi terme" hanno registrato un andamento negativo rispetto all'anno precedente: gli arrivi dei curandi assistiti diminuiscono del -2,9% a fronte di una diminuzione più contenuta delle altre terme regionali (-0,5%) mentre gli arrivi dei curandi privati è del -0,7%. Anche i clienti del benessere vedono una maggiore dinamica nelle "altre terme" con una quota di mercato pari al 65,7% che corrisponde ai due terzi del totale. Inoltre, in base alla classifica sul "grado di termalità dei comuni termali toscani" (riferito all'anno 2009) Chianciano T. si posiziona al sesto posto con il 54% per turismo termale e 46% per altri turismi, sopra la media (39,9% turismo termale) e due posizioni prima di Montecatini T. (31,5%). Di contro, analizzando il "grado di internazionalità" che valuta il numero delle presenze e quindi la permanenza sul territorio, vediamo che Chianciano T. fra i tredici comuni termali toscani occupa il terz'ultimo posto con il 25,7% di presenze, dato notevolmente al di sotto della media (45%).

Il principale fattore di sviluppo per l'economia chiancianese è, da sempre, il settore recettivo che ha visto nel corso di quest'ultimo decennio una forte diminuzione non solo in termini infrastrutturali ma anche di presenze. Nelle pagine che seguono il quadro completo dei dati delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere aggiornati al 31 Maggio 2010 è riassunto negli elaborati delle tabelle e dei grafici (tab. 13, 14, 15, 16 e 17 e grafico 4, 5, 6 e 7).

Grafico 4. *Variazione assoluta del numero delle strutture alberghiere – anni 1987, 1994, 2010*



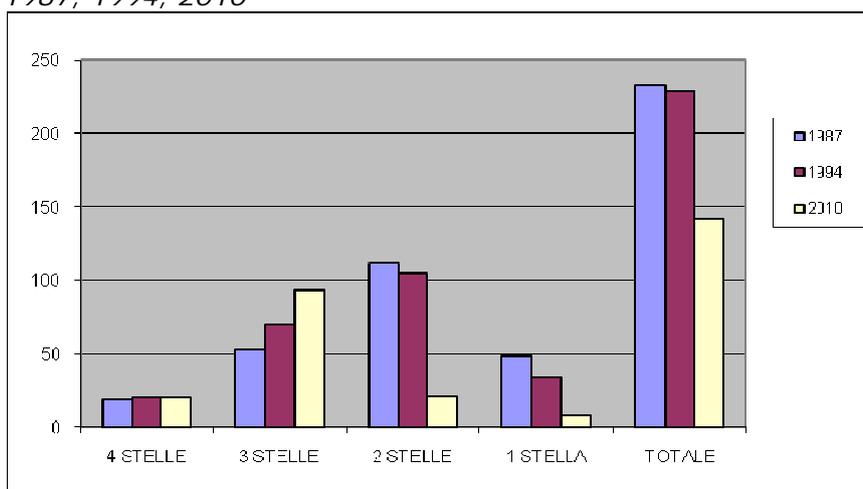
Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Tabella 13. *Variazione assoluta del numero delle strutture alberghiere per categorie – anni 1987, 1994, 2010*

| | 4 STELLE | 3 STELLE | 2 STELLE | 1 STELLA | TOT |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 1987 | 19 | 53 | 112 | 49 | 233 |
| 1994 | 20 | 70 | 105 | 34 | 229 |
| 2010 | 20 | 93 | 21 | 8 | 142 |

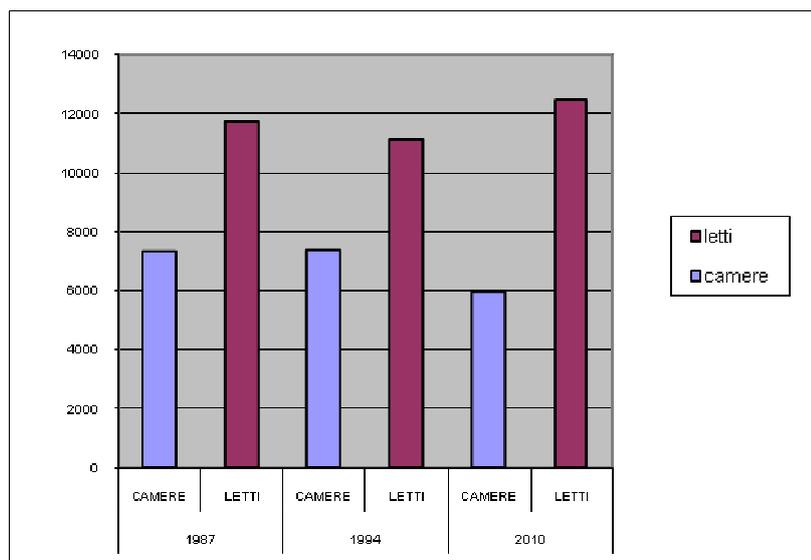
Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Grafico 5. *Variazione assoluta del numero delle strutture alberghiere per categorie – anni 1987, 1994, 2010*



Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Grafico 6. *Variazione assoluta del numero di camere e dei posti letto – anni 1987, 1994, 2010*



Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Tabella 14. *Residenze turistico-alberghiere anni 2007-2010*

| 2007 | | | 2010 | | |
|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| UNITA' | CAMERE | LETTI | UNITA' | CAMERE | LETTI |
| 26 | 36 | 83 | 15 | 30 | 55 |
| 11 | 11 | 18 | 11 | 11 | 18 |
| 7 | 7 | 15 | 7 | 7 | 15 |
| 6 | 7 | 15 | 6 | 7 | 15 |
| 50 | 61 | 131 | 39 | 55 | 103 |

Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Tab. 15. *Strutture ricettive extra-alberghiere al 31 maggio 2010*

| | NUMERO | UNITA' | CAMERE | LETTI |
|-------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| RESIDENCE | 3 | 36 | | 67 |
| AFFITTACAMERE | 14 | | 61 | 103 |
| CASE PER VACANZE | 7 | 36 | | 82 |
| AGRITURISMO | 10 | 29 | 69 | 131 |
| TOTALE | 34 | 101 | 130 | 383 |

Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

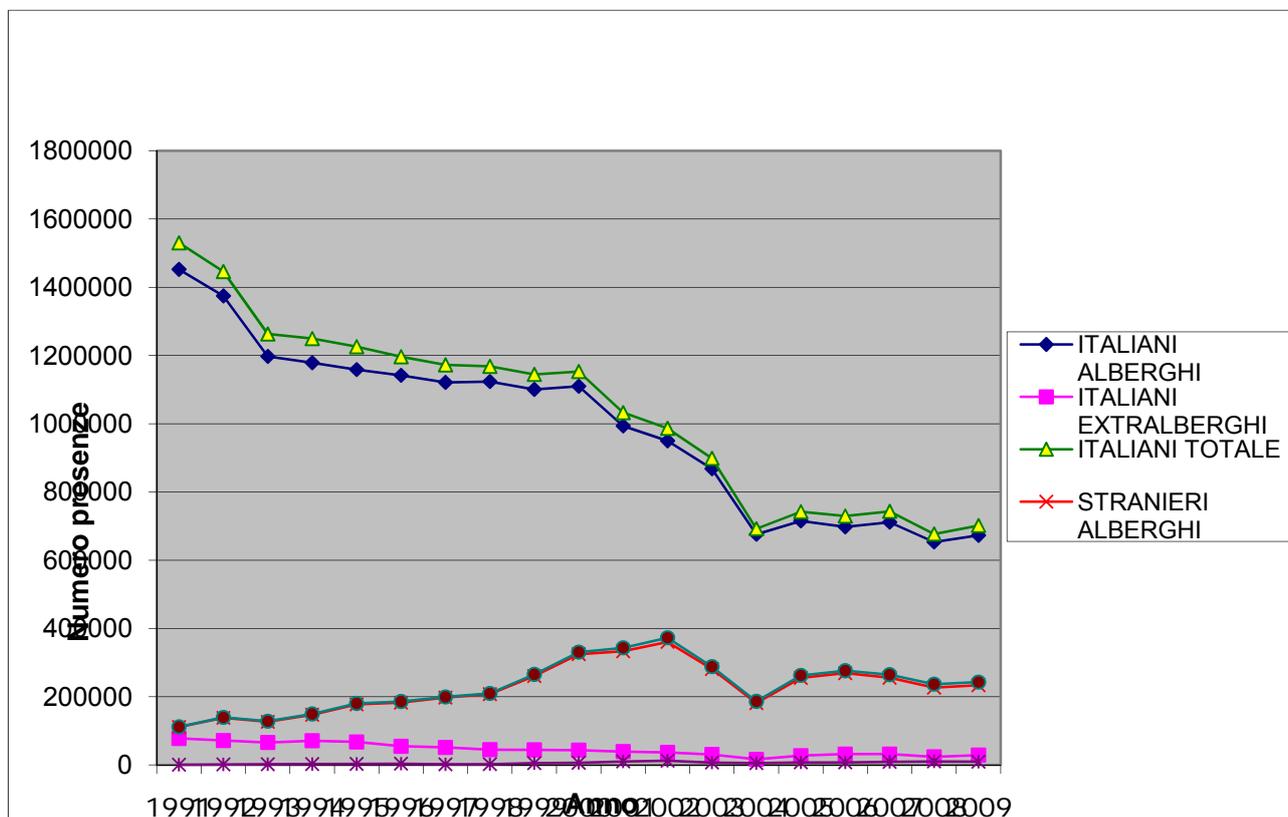
Tab. 16. *Strutture ricettive extra-alberghiere cessate negli anni 2004-2010*

| | NUMERO | UNITA' | CAMERE | LETTI |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|------------|
| RESIDENCE | 1 | 7 | 9 | 13 |
| AFFITTACAMERE | 10 | | 52 | 80 |
| CASE PER VACANZE | 1 | | 3 | 3 |
| AGRITURISMO | 2 | | 3 | 6 |
| TOTALE | 14 | 7 | 67 | 102 |

Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Come si può notare, a fronte di un calo sostanziale del numero degli alberghi (e soprattutto di quelli di terza e quarta categoria) e di conseguenza delle camere si ha un aumento dei posti letto sintomo di un possibile abbassamento della qualità (grafico 6).

Grafico 7. *Andamento delle presenze turistiche per tipologia nel periodo 1991-2009*



Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

Nel decennio 1991-2009 il calo delle presenze sia in strutture alberghiere che extra-alberghiere ha raggiunto percentuali di grande rilievo: prendendo come anno di riferimento il 1991 (100%) nel 2004 si è avuto un calo totale addirittura del -25,98% seguito nell'anno successivo da una leggera ripresa per toccare di nuovo valori negativi nel 2008 pari al -9,36% e di nuovo un valore positivo per l'anno 2009 (tab 17).

Tabella 17. *Andamento delle presenze turistiche dall'anno 1991 al 2009*

| | 1991 | 1993 | 1999 | 2000 | 2003 | 2004 | 2005 | 2008 | 2009 |
|-------------------------------|---------|---------|-------|-------|---------|--------|--------|---------|--------|
| TOTALE ALBERGHI | 100,00% | -12,49% | 2,25% | 5,38% | -12,29% | 25,42% | 13,19% | -9,00% | 3,00% |
| TOTALE EXTRA | 100,00% | -7,28% | 5,33% | 0,59% | -23,33% | 42,94% | 60,11% | -17,95% | 13,72% |
| TOTALE COMPLESSIVO | 100,00% | -12,25% | 2,36% | 5,21% | -12,69% | 25,98% | 14,33% | -9,36% | 3,39% |

Fonte: rielaborazione dati dal "Servizio urbanistica, edilizia privata, grandi opere" Comune di Chianciano T., ottobre 2010

L'analisi qualitativa

Questa analisi è stata sviluppata, a partire dalle informazioni e valutazioni raccolte, secondo un classico schema SWOT (*strengths - weaknesses - opportunities - threats*).



S (punti di forza)

- un brand forte e riconoscibile:
 - il nome Chianciano resta associato 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
 - Chianciano si inserisce in un contesto paesaggistico di grande valore, tipicamente toscano
 - I dintorni di Chianciano presentano molte località di notevole interesse storico, artistico e paesaggistico e di grande attrattività turistica. Rilevanti anche i fattori di attrattività legati a produzioni agricole di elevata qualità.
- l'accessibilità:
 - Chianciano è raggiungibile facilmente 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:
 - è confermato che 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 o nullo, la loro presenza contribuisce comunque a qualificare le iniziative diverse dal termalismo terapeutico.
- significativi posizionamenti, con potenziali di sviluppo, nel settore congressuale e sportivo
- positivi risultati dell'investimento nel "salone sensoriale":
 - Questa iniziativa è particolarmente significativa perché ha mostrato la fattibilità di una politica di attrazione di un nuovo target, più giovane del segmento di utenza delle terme a scopi terapeutici e con maggiore capacità di spesa.
- qualità dell'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
 - pur in un quadro non esaltante, che riflette l'eredità di uno sviluppo 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
- il contesto urbano:
 - pur non disponendo di monumenti di particolare pregio, il centro storico costituisce un'interessante alternativa (ed un complemento) alla modernità e mondanità della città termale
 - un interessante (anche se limitato) investimento in asset culturali (museo archeologico)
 - vi è un'importante disponibilità di spazi verdi

W (punti di debolezza)

- un'offerta alberghiera prevalentemente di fascia bassa e quantitativamente troppo superiore alla domanda:
 - la riorganizzazione dell'offerta ed i processi di selezioni appaiono ancora incompleti ed accanto ad hotel di qualità si trovano molti alberghi destinati ad una utenza "a basso costo"

- esistono pressioni sui prezzi derivanti dalla concorrenza in una situazione complessiva che vede comunque un eccesso di camere / posti letto rispetto alla domanda attuale e prevedibile
- vi è un'omologazione su fasce di mercato basse, non solo per il turismo termale in senso stretto, ma anche sui target alternativi. Questo è dovuto in misura rilevante alle insufficienze infrastrutturali (salone sensoriale troppo piccolo, assenza di impianti sportivi allo stato dell'arte, alberghi di livello inadeguato per congressi di fascia alta). Vi è inoltre il comportamento di imprenditori che per coprire comunque i costi fissi accettano contratti a bassissima remunerazione per il pernottamento di gruppi con destinazioni turistiche diverse (Roma, Firenze, Toscana)
- alcune battute d'arresto nelle strategie di diversificazione di maggiore qualità e visibilità (vedi in particolare la chiusura dell'Hotel Spa Deus)
- al tempo stesso vi è carenza di strutture per modalità di turismo alternative (si veda in particolare l'assenza di aree per camper)
- l'incapacità di offrire posti di lavoro stabili e con prospettive ha portato alla dequalificazione del capitale umano, con un ricorso crescente a manodopera straniera ed un impatto negativo sulla qualità dei servizi offerti
- un deficit di imprenditorialità e di managerialità:
 - il ricambio generazionale avviene con difficoltà: alle problematiche generali che riguardano le piccole imprese familiari anche di altri settori economici e di altre aree geografiche, si uniscono i disincentivi economici e meta-economici di un settore / territorio in difficoltà
 - nella maggior parte dei casi, l'ingresso di nuovi imprenditori dall'esterno non è sinora avvenuto nel segno di un contributo di qualità e di arricchimento dei capitali di conoscenza disponibili nell'area
 - si nota l'assenza di fenomeni significativi di nuova imprenditorialità
 - le imprese familiari, tanto più in una situazione di difficoltà, non sono spesso capaci di garantire una gestione qualitativamente adeguata ed aggiornata dal punto di vista manageriale
 - vi è un evidente scollamento tra la produzione di risorse umane qualificate da parte del locale Istituto alberghiero e il loro utilizzo da parte dell'economia locale
- una situazione demografica preoccupante:
 - la popolazione è in diminuzione e presenta un significativo invecchiamento
- un basso capitale sociale:

- si rileva una tendenza a comportamenti opportunistici ed una scarsa propensione alla collaborazione, sia tra comparti (ad esempio, tra albergatori e commercianti) che all'interno degli stessi. Anche la capacità delle associazioni di svolgere un ruolo di coordinamento appare insufficiente.
- critica è la mancanza di credibilità dell'intervento pubblico, sia nelle iniziative di sua diretta responsabilità sia nel suo ruolo di promotore e facilitatore di iniziative private. Il clima di sfiducia è innescato e nutrito da una serie di esperienze negative del passato, caratterizzate da ritardate o mancate realizzazioni, come nei casi emblematici delle piscine del Sillene, del Palacongressi o del campo da golf.
- fenomeni di degrado urbano:
 - scarsa qualità degli immobili e insufficiente manutenzione
 - alberghi chiusi
 - insufficienti investimenti nell'arredo urbano ed in manufatti di qualità artistica / architettonica
- scarsa vivacità della vita culturale e sociale:
 - insieme al degrado urbano, incida negativamente sulla qualità percepita della vita sia per i turisti che per i residenti
- problemi di *lock-in* funzionale, derivante dalle modalità di costruzione degli hotel sul modello della "pensione", con scarsi spazi comuni
- un mercato immobiliare bloccato dai prezzi troppo bassi, nel quale risultano scoraggiati gli investimenti privati
- problemi di efficienza gestionale nelle strutture termali:
 - esigenze di innovazione; collegamento tra i parchi e razionalizzazione dei front office (Terme di Chianciano)
 - esigenze importanti di investimento e riposizionamento di mercato (Terme Sant'Elena)

O (opportunità)

- dichiarare la situazione di crisi:
 - potrebbe essere un'opportunità per attrarre risorse pubbliche a sostegno degli investimenti infrastrutturali necessari
 - è anche un'opportunità per accelerare il cambiamento, rafforzando la consapevolezza della sua necessità, che per altro appare ormai ben presente ed ampiamente condivisa

- basso costo della residenzialità:
 - potrebbe costituire un fattore di attrattività per nuovi residenti, specie giovani e famiglie.
 - questa opportunità potrebbe a sua volta suggerire ad operatori pubblici e privati insediamenti nel settore manifatturiero o dei servizi.
- investimenti in funzioni della “economia della conoscenza”:
 - anche in considerazione dei bassi costi sul mercato immobiliare, si potrebbero ipotizzare investimenti per progetti nella formazione, nella formazione avanzata e nella ricerca) legati alle valenze terapeutiche della risorsa termale (medicina), allo sport (medicina sportiva, economia e marketing dello sport) ed al turismo (a partire dall'importante *asset* costituito dall'Istituto alberghiero, che appare chiaramente non valorizzato). Tali investimenti, se adeguatamente sostenuti e realizzati, potrebbero assumere valenza internazionale e costituire motivo di attrazione di residenti ed attività
- una strategia di destagionalizzazione, diversificazione ed internazionalizzazione:
 - rafforzamento dell'offerta nei confronti del turismo congressuale e sportivo
 - arricchimento delle dotazioni strutturali nel settore del benessere
 - apertura all'*incomig* dai paesi nuovi (India, Cina, Russia, Brasile), anche se solo molto limitatamente sui segmenti alti
 - un migliore inserimento nei circuiti turistici toscani e del Centro Italia
- un recupero e valorizzazione dei punti di forza legati al contesto urbano (centro storico, edifici di pregio, verde pubblico)
- il processo di definizione di un piano strutturale:
 - un piano strutturale ha una valenza di politica economica limitata, se non per l'attenzione a non frapporte 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.

M (minacce)

- crescenti difficoltà di mercato:
 - un'accelerazione della crisi per effetto della congiuntura economica potrebbe rendere intempestivi ed inutili anche politiche teoricamente corrette
 - può aggravarsi il circolo vizioso di deterioramento della qualità del capitale umano e della qualità dell'offerta turistica
 - l'inadeguatezza dell'offerta non permette di cogliere le opportunità legate dal turismo proveniente dai nuovi paesi
 - si può risentire di un passaparola negativo su episodi di disservizio, che si verificano specialmente per il turismo di gruppo a basso costo
 - la stessa dichiarazione di una "situazione di crisi" potrebbe avere un impatto negativo sull'immagine percepita all'esterno
 - in assenza di una ripresa del mercato, possono emergere problemi di carattere finanziario anche per alcune delle realtà imprenditoriali migliori, che si fossero eccessivamente esposte per la realizzazione di investimenti
- riflessi sociali legati alla "rottamazione" degli alberghi in chiusura:
 - in particolare appare problematica la situazione delle famiglie proprietarie di piccoli alberghi in cui fosse concentrato il patrimonio familiare
 - le situazioni di difficoltà finanziarie favoriscono l'ingresso di capitali speculativi, slegati da progetti imprenditoriali di qualità
- minore disponibilità di risorse pubbliche:
 - si apre uno scenario in cui le politiche non potrebbero contare su significativi investimenti pubblici e incentivi agli investimenti privati
 - tra le possibili conseguenze potrebbe esserci un peggioramento delle situazioni di degrado urbano ed una riduzione ulteriore dell'attrattività



Comune di Chianciano Terme
Provincia di Siena

Aggiornamento quadro conoscitivo territorio rurale



ELISABETTA NORCI
Dottore Agronomo
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA

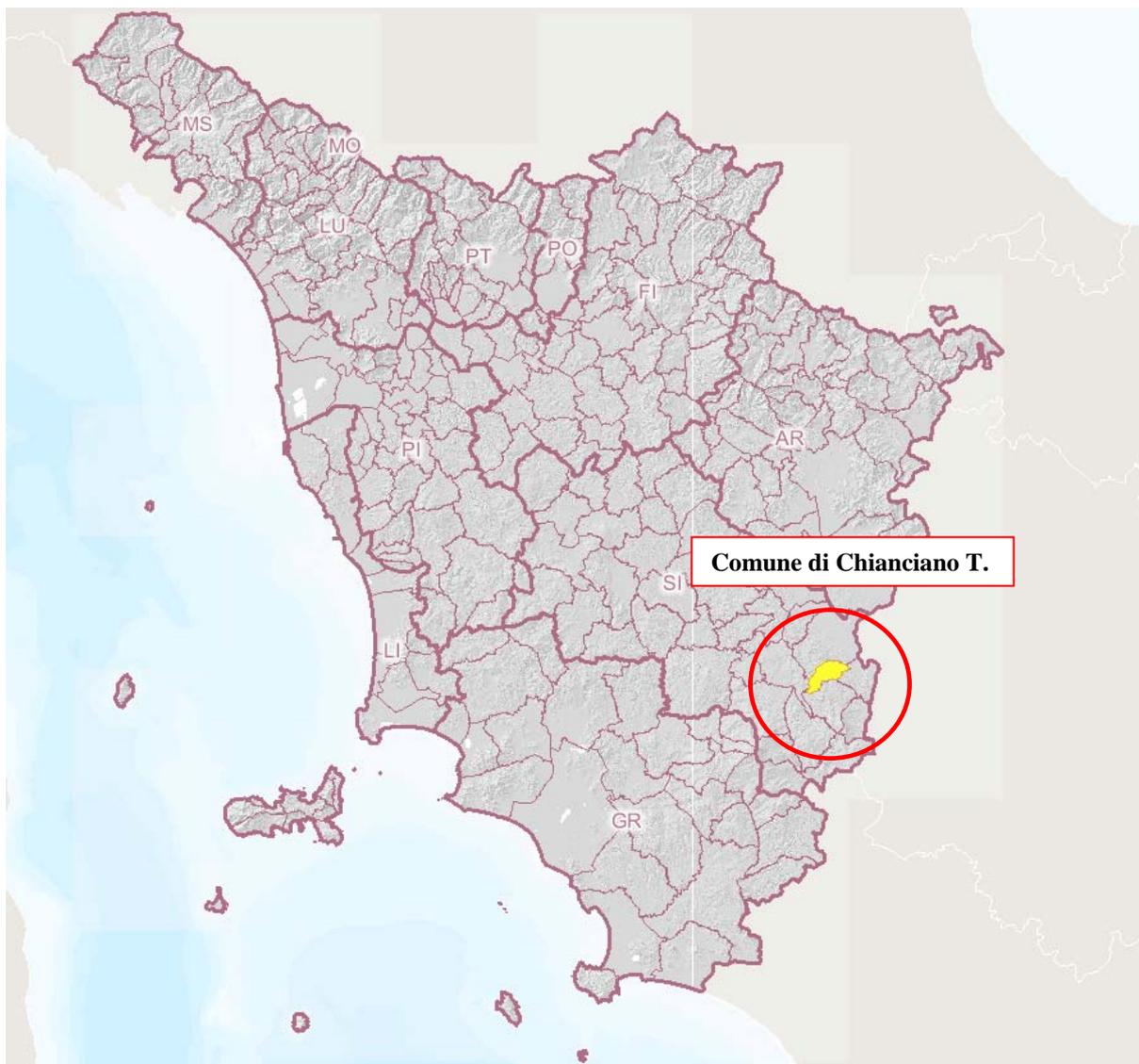
Pisa, ottobre 2010

Sommario

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | IL TERRITORIO | 3 |
| 1.1 | Inquadramento | 3 |
| 1.2 | Agricoltura | 5 |
| 1.2.1 | Agricoltura Biologica | 16 |
| 2 | AGRITURISMO | 19 |
| 2.1 | Strutture agrituristiche presenti nel Comune di Chianciano Terme | 21 |
| 3 | FLORA E FAUNA | 25 |
| 3.1 | Flora | 25 |
| 3.2 | Fauna..... | 31 |
| 3.2.1 | Uccelli..... | 31 |
| 3.2.2 | Mammiferi | 34 |
| 4 | ISTITUTI FAUNISTICO - VENATORI | 37 |
| 4.1 | Piano Faunistico Venatorio 2006/2010..... | 37 |
| 4.1.1 | Analisi stato attuale..... | 37 |
| 4.1.2 | A.T.C. (Ambiti Territoriali di Caccia) | 37 |
| 4.1.3 | Le Zone di Rispetto venatorio (Z.R.V.) | 38 |
| 4.1.4 | Zone di ripopolamento e cattura (Z.R.C.) | 40 |

1 IL TERRITORIO

1.1 Inquadramento



Fonte: Regione Toscana

Il territorio comunale di Chianciano si colloca nella parte sud-est della Provincia di Siena a confina a sud-est con il Comune di Sarteano, ad est con il Comune di Chiusi, a nord-ovest con il Comune di Montepulciano e ad ovest con il Comune di Pienza.

presenti alcune aziende agricole, parte a gestione soprattutto familiare, mentre altre facenti parte di catene più ampie con sedi in varie parti della Toscana o d'Italia. Queste aziende producono soprattutto vino (e olio) che esportano anche nei circuiti esteri, anche se non ha i riconoscimenti del vino di Montepulciano. Diverse sono anche le aziende che esercitano attività agrituristica.

La maggior parte delle aziende si colloca nella parte est del territorio comunale mentre la parte ovest riveste carattere prevalentemente forestale e quindi di tipo naturalistico. Infatti è nella parte nord-ovest che sono presenti due riserve naturali: Pietraporciana e Lucciolabella, che interessa anche il Comune di Sartiano, ed un SIR, sempre denominato Lucciolabella, la cui maggiore estensione si colloca nei Comuni di Sarteano e Pienza.

1.2 Agricoltura

Di seguito si riportano i dati del I trimestre 2010 del settore agricolo della "Rassegna Economica" – report trimestrale sul quadro economico della Provincia di Siena – (gennaio – marzo 2010) reperiti sul sito internet della Camera di Commercio della Provincia di Siena relativamente al settore agricolo:

- demografia delle imprese agricole e dell'industria alimentare;
- produzione, fatturato e ordinativi dell'industria alimentare.

PROVINCIA DI SIENA - numero di imprese del comparto delle coltivazioni agricole di prodotti animali, caccia e servizi connessi al I trimestre: valore assoluto, incidenza percentuale e var. % 2010/2009

| | 2009 | 2010 | Incid. % 2009 | Incid. % 2010 | Var. % |
|--|-------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Coltivazione di colture agricole non permanenti | 2978 | 2901 | 52,5 | 52,1 | -3,1 |
| Coltivazione di colture permanenti | 2044 | 2058 | 36,1 | 36,9 | 0,7 |
| Riproduzione delle piante | 1 | 3 | 0,0 | 0,1 | 200,0 |
| Allevamento di animali | 353 | 344 | 6,2 | 6,2 | -2,5 |
| Coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali: attività mista | 122 | 118 | 2,2 | 2,1 | -3,3 |
| Attività di supporto all'agricoltura e attività successive alla raccolta | 131 | 129 | 2,3 | 2,3 | -1,5 |
| Caccia, cattura di animali e servizi connessi | 2 | 2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Altro | 16 | 15 | 0,3 | 0,3 | -6,3 |
| Totale | 5647 | 5570 | 100,0 | 100,0 | -1,6 |

Fonte: Camera di Commercio – Prov. di Siena

La Tabella mostra i comparti in cui è suddiviso il settore delle Coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi, composto da 5.570 imprese con una variazione negativa dell'1,6 per cento. Dai dati si evidenzia che il comparto con incidenza maggiore è quello delle Coltivazione di colture agricole non permanenti (52,1%), seguito da Coltivazione di colture permanenti (36,9%) e dall'Allevamento di animali (6,2%); di questi tre comparti una variazione positiva, rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno, si registra per quello delle Coltivazione di colture permanenti (0,7%), segno negativo, invece, per le colture non permanenti (-3,1%) e per l'Allevamento di animali (-2,5%).

PROVINCIA DI SIENA - numero di imprese del comparto della silvicoltura e utilizzo di aree forestali: valore assoluto, incidenza percentuale e var. % 2010/2009

| | 2009 | 2010 | Incid. % 2009 | Incid. % 2010 | Var. % |
|---|------------|------------|---------------|------------------|------------|
| Silvicoltura e altre attività forestali | 71 | 70 | 47,7 | 44,9 | -1,4 |
| Utilizzo di aree forestali | 71 | 79 | 47,7 | 50,6 | 11,3 |
| Servizi di supporto per la silvicoltura | 4 | 4 | 2,7 | 2,6 | 0,0 |
| Altro | 3 | 3 | 2,0 | 1,9 | 0,0 |
| Totale | 149 | 156 | 100,0 | 100,0 | 4,7 |

Fonte: Camera di Commercio – Prov. di Siena

Le imprese di Silvicoltura e utilizzo di aree forestali ammontano a 156, in aumento del 4,7 per cento rispetto allo stesso trimestre del 2009; le imprese si concentrano, nello specifico, in due attività: la Silvicoltura e altre attività forestali (con un 44,9%) e l'Utilizzo di aree forestali (50,6%).

PROVINCIA DI SIENA - numero di imprese del settore dell'industria alimentare: valore assoluto, incidenza percentuale e var. % 2010/2009

| | 2009 | 2010 | Incid. % 2009 | Incid. % 2010 | Var. % |
|---|------|------|---------------|------------------|-----------|
| Lavorazione e conservazione di carne e produzione di prodotti a base di carne | 43 | 39 | 16,4 | 15,4 | -9,3 |
| Lavorazione e conservazione di pesce, crostacei e molluschi | 1 | 1 | 0,4 | 0,4 | 0,0 |
| Lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi | 2 | 2 | 0,8 | 0,8 | 0,0 |
| Produzione di oli e grassi vegetali e animali | 18 | 17 | 6,9 | 6,7 | -5,6 |
| Industria lattiero-casearia | 11 | 10 | 4,2 | 3,9 | -9,1 |
| Lavorazione delle granaglie, produzione di amidi e di prodotti amidacei | 12 | 11 | 4,6 | 4,3 | -8,3 |
| Produzione di prodotti da forno e | 149 | 149 | 4,6 | 4,3 | -8,3 |

| | | | | | |
|--|------------|------------|--------------|--------------|-------------|
| fornacei | | | | | |
| Produzione di altri prodotti alimentari | 11 | 11 | 4,2 | 4,3 | 0,0 |
| Produzione di prodotti per l'alimentazione degli animali | 8 | 7 | 3,1 | 2,8 | -12,5 |
| Altro | 7 | 7 | 2,7 | 2,8 | 0,0 |
| Totale | 262 | 254 | 100,0 | 100,0 | -3,1 |

Fonte: Camera di Commercio – Prov. di Siena

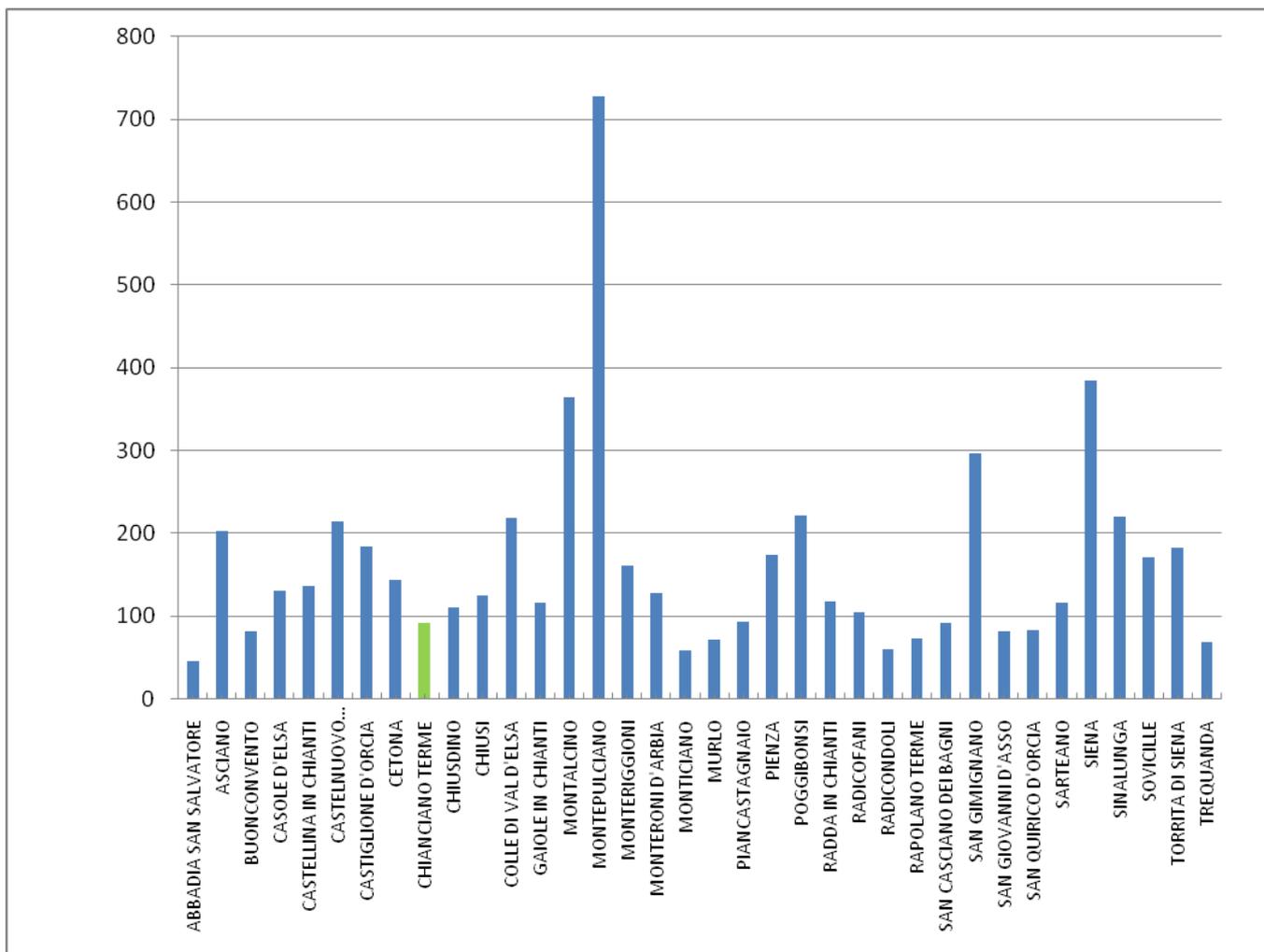
Le imprese dell'Industria alimentare hanno un'incidenza del 9,1 per cento (254 imprese) del totale settore manifatturiero (2.785 imprese) e dell'1 per cento sul totale imprese. Dalla Tabella, che mostra la composizione del comparto dell'industria alimentare, emerge che l'intero comparto ha rilevato una diminuzione del numero di imprese rispetto al I trimestre 2009 (-3,1%) e che le imprese di Produzione di prodotti da forno e fornacei registrano l'incidenza maggiore (58,7%, restano stabili rispetto al I trimestre 2009), a seguire le imprese di Lavorazione e conservazione di carne e produzione di prodotti a base di carne (15,4% con una variazione del -9,3%).

Di seguito si riportano i dati relativi alla struttura economica territoriale **–a livello comunale** - delle imprese e degli imprenditori della provincia di Siena - Estratto Giornata Economia 2010 - Camera di Commercio di Siena.

Imprese registrate per comune e sezione di attività economica al 31.12.2009 - Provincia di Siena - Valori assoluti

| COMUNI | SEZIONE DI ATTIVITA' | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|--|--------------------------------|---------------------------------|---|------------------|---|----------------------------------|--|---|
| | A Agricoltura, caccia e silvicoltura | B Pesca, piscicoltura e servizi connessi | C Estrazione di minerali | D Attività manifatturiere | E Prod.e distrib.energ.eletr., gas e acqua | F Costruzioni | G Comm.ingr. e dett.-rip.beni pers.e per la casa | H Alberghi e ristoranti | I Trasporti,magazzinaggio e comunicaz. | J Intermediaz. monetaria e finanziaria |
| SI001 - ABBADIA SAN SALVATORE | 45 | | | 117 | | 74 | 189 | 69 | 29 | 13 |
| SI002 - ASCIANO | 203 | | | 74 | | 143 | 131 | 35 | 20 | 9 |
| SI003 - BUONCONVENTO | 82 | | | 23 | | 88 | 78 | 28 | 5 | 5 |
| SI004 - CASOLE D'ELSA | 130 | | 1 | 61 | | 117 | 57 | 25 | 11 | 2 |
| SI005 - CASTELLINA IN CHIANTI | 137 | | | 21 | | 34 | 56 | 57 | 9 | 6 |
| SI006 - CASTELNUOVO BERARDENGA | 215 | | 2 | 31 | | 97 | 95 | 74 | 18 | 10 |
| SI007 - CASTIGLIONE D'ORCIA | 184 | | | 24 | | 43 | 48 | 33 | 6 | 2 |
| SI008 - CETONA | 143 | | | 31 | | 49 | 53 | 20 | 7 | 1 |
| SI009 - CHIANCIANO TERME | 91 | | | 55 | | 124 | 302 | 245 | 25 | 22 |
| SI010 - CHIUSDINO | 111 | 1 | 1 | 11 | | 28 | 35 | 17 | 4 | 1 |
| SI011 - CHIUSI | 125 | 1 | 1 | 108 | | 146 | 294 | 63 | 33 | 27 |
| SI012 - COLLE DI VAL D'ELSA | 219 | | 4 | 331 | | 550 | 433 | 134 | 66 | 29 |
| SI013 - GAIOLE IN CHIANTI | 116 | | | 29 | | 39 | 38 | 40 | 4 | 3 |
| SI014 - MONTALCINO | 364 | | | 41 | | 67 | 110 | 57 | 8 | 0 |
| SI015 - MONTEPULCIANO | 728 | | 3 | 147 | | 309 | 348 | 140 | 31 | 30 |
| SI016 - MONTERIGGIONI | 161 | | 1 | 138 | 1 | 124 | 201 | 66 | 41 | 24 |
| SI017 - MONTERONI D'ARBIA | 128 | | | 68 | | 203 | 99 | 34 | 22 | 11 |
| SI018 - MONTICIANO | 58 | | | 11 | | 31 | 25 | 15 | 1 | |
| SI019 - MURLO | 72 | | | 12 | | 55 | 31 | 15 | 8 | 3 |
| SI020 - PIANCASTAGNAIO | 93 | | | 116 | 0 | 56 | 100 | 30 | 8 | 7 |
| SI021 - PIENZA | 174 | | | 33 | | 34 | 77 | 46 | 7 | 1 |
| SI022 - POGGIBONSI | 222 | 1 | 2 | 565 | 1 | 687 | 815 | 155 | 110 | 73 |
| SI023 - RADDA IN CHIANTI | 118 | | | 26 | | 55 | 37 | 45 | 4 | 1 |
| SI024 - RADICOFANI | 104 | | 1 | 14 | | 18 | 29 | 7 | 3 | 4 |
| SI025 - RADICONOLI | 60 | | | 5 | 1 | 17 | 15 | 13 | 1 | |
| SI026 - RAPOLANO TERME | 73 | | 6 | 51 | | 94 | 91 | 37 | 15 | 5 |
| SI027 - SAN CASCIAO DEI BAGNI | 91 | | | 11 | | 41 | 39 | 18 | 5 | 0 |
| SI028 - SAN GIMIGNANO | 296 | | | 171 | | 106 | 215 | 179 | 22 | 10 |
| SI029 - SAN GIOVANNI D'ASSO | 81 | | | 11 | | 16 | 19 | 9 | 2 | |
| SI030 - SAN QUIRICO D'ORCIA | 83 | | 3 | 33 | 1 | 77 | 61 | 34 | 10 | 8 |
| SI031 - SARTEANO | 116 | | | 32 | | 132 | 92 | 32 | 18 | 5 |
| SI032 - SIENA | 385 | | | 341 | 7 | 530 | 1.253 | 536 | 180 | 190 |
| SI033 - SINALUNGA | 220 | | | 213 | 1 | 253 | 365 | 66 | 39 | 31 |
| SI034 - SOVICILLE | 171 | | 7 | 61 | | 186 | 144 | 44 | 24 | 8 |
| SI035 - TORRITA DI SIENA | 182 | | | 137 | | 124 | 165 | 37 | 24 | 15 |
| SI036 - TREGUANDA | 68 | | 3 | 23 | | 18 | 23 | 8 | 2 | 1 |
| TOTALE | 5.849 | 3 | 35 | 3.176 | 12 | 4.765 | 6.163 | 2.463 | 822 | 557 |

http://www.starnet.unioncamere.it/La-demografia-delle-impresenel-2009_7A4372B274C454



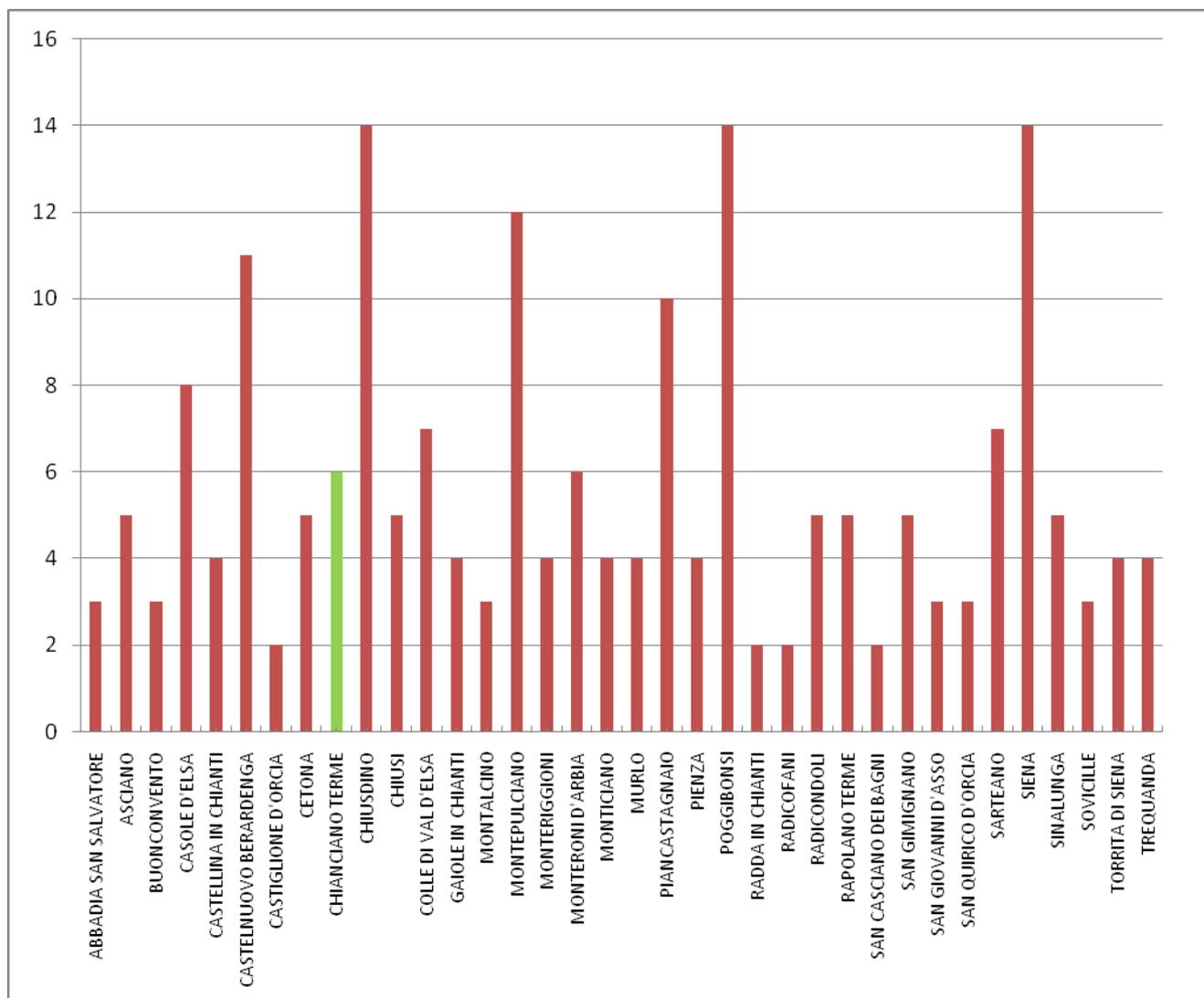
Imprese registrate per comune e sezione di attività economica al 31.12.2009 - Provincia di Siena - Valori assoluti – relativi a Agricoltura, caccia e silvicoltura

Imprese Artigiane Registrate per comune e sezione di attività economica al 31.12.2009 - Provincia di Siena. Valori Assoluti

| COMUNI | SEZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICA | | | | | | | | | | | TOTALE |
|--------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|------------------|--|----------------------------------|---|--|-----------------|---|-------------------------------------|-------------|
| | A Agricoltura, caccia e silvicoltura | C Estrazione di minerali | D Attività manifatturiere | F Costruzioni | G Comm.ingr.e dett.-rip.beni pers.e per la casa | H Alberghi e ristoranti | I Trasporti magazzinaggio e comunicaz. | K Attiv.immob.,noleggio, informat.,ricerca | M Istruzione | O Altri servizi pubblici,sociali e personali | X Imprese non classificate | |
| * n.c. | | | | 2 | | | | | | | 17 | 19 |
| SI001 - ABBADIA SAN SALVATORE | 3 | | 85 | 53 | 15 | | 19 | 10 | | 20 | | 205 |
| SI002 - ASCIANO | 5 | | 37 | 123 | 15 | | 16 | 3 | | 20 | | 219 |
| SI003 - BUONCONVENTO | 3 | | 14 | 80 | 8 | | 4 | 4 | | 11 | 1 | 125 |
| SI004 - CASOLE D'ELSA | 8 | | 23 | 97 | 3 | | 8 | 2 | | 7 | | 148 |
| SI005 - CASTELLINA IN CHIANTI | 4 | | 15 | 23 | 2 | 0 | 6 | 2 | | 5 | | 57 |
| SI006 - CASTELNUOVO BERARDENGA | 11 | | 22 | 88 | 5 | 0 | 16 | 8 | | 17 | | 167 |
| SI007 - CASTIGLIONE D'ORCIA | 2 | | 20 | 39 | 3 | | 5 | 1 | | 6 | | 76 |
| SI008 - CETONA | 5 | | 21 | 45 | 6 | | 7 | | | 9 | | 93 |
| SI009 - CHIANCIANO TERME | 6 | | 37 | 83 | 15 | | 13 | 8 | | 41 | 1 | 204 |
| SI010 - CHIUSDINO | 14 | | 7 | 27 | 1 | | 3 | 1 | | 4 | | 57 |
| SI011 - CHIUSI | 5 | | 66 | 107 | 36 | | 17 | 17 | 1 | 32 | | 281 |
| SI012 - COLLE DI VAL D'ELSA | 7 | 1 | 178 | 424 | 34 | | 45 | 22 | | 51 | | 762 |
| SI013 - GAIOLE IN CHIANTI | 4 | | 21 | 37 | 3 | | 4 | 1 | | 7 | | 77 |
| SI014 - MONTALCINO | 3 | | 29 | 58 | 8 | | 5 | 4 | | 21 | | 128 |
| SI015 - MONTEPULCIANO | 12 | | 102 | 249 | 28 | | 21 | 10 | | 51 | | 473 |
| SI016 - MONTERIGGIONI | 4 | | 55 | 91 | 18 | | 24 | 7 | | 21 | 1 | 221 |
| SI017 - MONTERONI D'ARBIA | 6 | | 44 | 187 | 12 | | 18 | 8 | | 17 | | 292 |
| SI018 - MONTICIANO | 4 | | 7 | 28 | 1 | | 1 | 0 | | 2 | | 43 |
| SI019 - MURLO | 4 | | 7 | 50 | 1 | | 5 | 1 | | 6 | | 74 |
| SI020 - PIANCASTAGNAIO | 10 | | 93 | 48 | 8 | | 7 | 2 | | 12 | | 180 |
| SI021 - PIENZA | 4 | | 25 | 29 | 6 | | 4 | 0 | | 9 | | 77 |
| SI022 - POGGIBONSI | 14 | | 234 | 519 | 55 | 0 | 83 | 35 | | 71 | 1 | 1012 |
| SI023 - RADDA IN CHIANTI | 2 | | 13 | 46 | 2 | | 3 | | | 6 | | 72 |
| SI024 - RADICOFANI | 2 | | 10 | 16 | 3 | | 0 | 1 | | 3 | | 35 |
| SI025 - RADICONDOLI | 5 | | 4 | 14 | 0 | | 1 | | | 1 | 1 | 26 |
| SI026 - RAPOLANO TERME | 5 | | 33 | 78 | 10 | | 13 | 1 | | 13 | | 153 |
| SI027 - SAN CASCIANO DEI BAGNI | 2 | | 11 | 37 | 3 | | 4 | | | 7 | | 64 |
| SI028 - SAN GIMIGNANO | 5 | | 99 | 93 | 12 | | 14 | 6 | | 13 | 1 | 243 |
| SI029 - SAN GIOVANNI D'ASSO | 3 | | 7 | 16 | 1 | | 1 | 1 | | 3 | | 32 |
| SI030 - SAN QUIRICO D'ORCIA | 3 | | 25 | 58 | 5 | | 4 | 4 | | 9 | 1 | 109 |
| SI031 - SARTEANO | 7 | | 26 | 116 | 9 | | 13 | 4 | | 14 | | 189 |
| SI032 - SIENA | 14 | | 229 | 353 | 89 | | 99 | 68 | 1 | 182 | 1 | 1036 |
| SI033 - SINALUNGA | 5 | | 137 | 183 | 31 | | 21 | 10 | | 38 | 1 | 426 |
| SI034 - SOVICILLE | 3 | 3 | 39 | 166 | 10 | | 20 | 8 | | 14 | | 263 |
| SI035 - TORRITA DI SIENA | 4 | | 97 | 100 | 12 | | 19 | 7 | | 20 | | 259 |
| SI036 - TREQUANDA | 4 | 1 | 16 | 18 | 2 | | 2 | 1 | | 1 | | 45 |
| TOTALE | 202 | 5 | 1.888 | 3.781 | 472 | 0 | 545 | 257 | 2 | 764 | 26 | 7942 |

Fonte: http://www.starnet.unioncamere.it/La-demografia-delle-imprese-nel-2009_7A4372B274C454

Imprese Artigiane Registrate per comune e sezione di attività economica al 31.12.2009 - Provincia di Siena. Valori Assoluti relativi a Agricoltura, caccia e silvicoltura

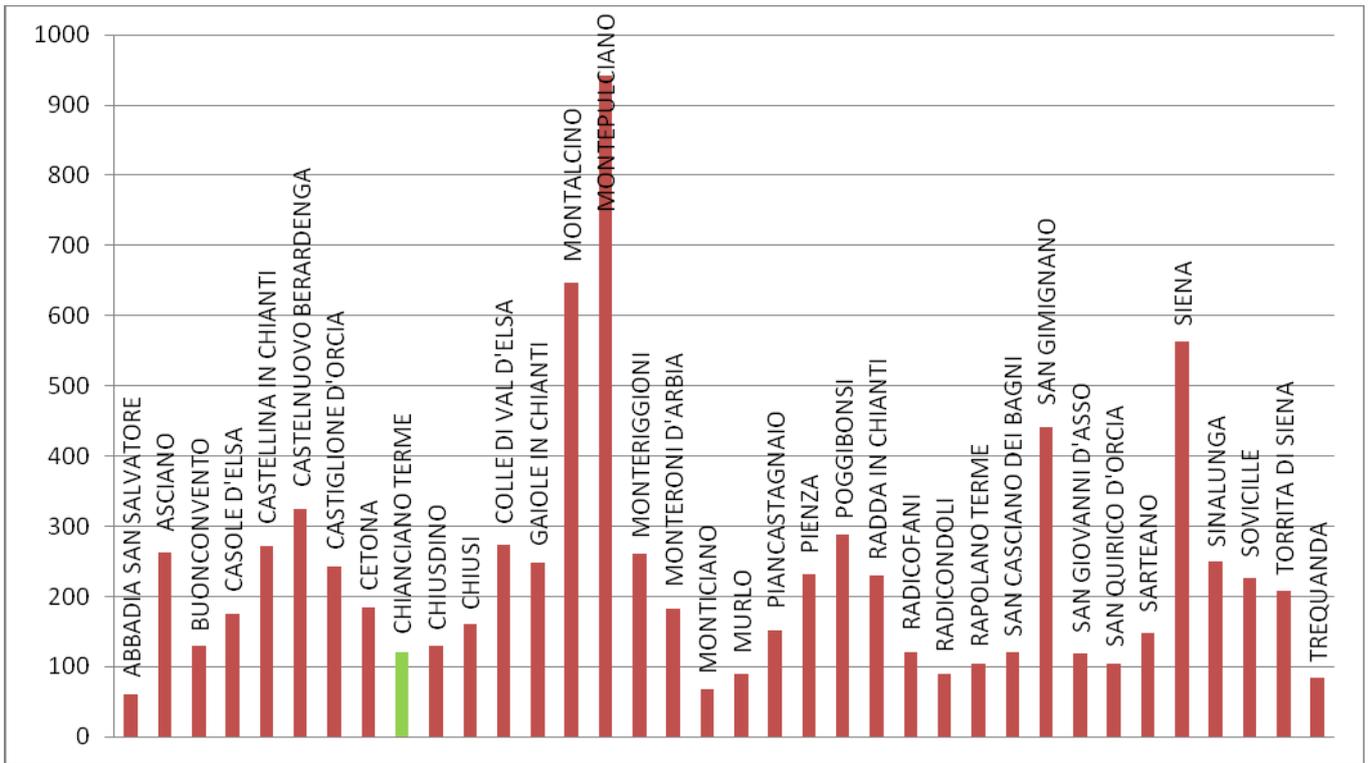


Imprenditori per comune e sezione di attività al 31.12.2009- Provincia di Siena - Valori Assoluti

| COMUNI | SEZIONE DI ATTIVITÀ | | | | | | | | | | | | | | | TOTALE |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|---|---------------|---|-------------------------|--|---------------------------------------|---|--------------|-----------------------------------|---|---------------------------|---------------|
| | A Agricoltura, caccia e silvicoltura | B Pesca, piscicoltura e servizi connessi | C Estrazione di minerali | D Att. manifatturiere | E Prod.e distrib.energ. elettr.,gas e acqua | F Costruzioni | G Comm.ingr.e dett.-rip.beni pers.e per la casa | H Alberghi e ristoranti | I Trasporti magazzinaggio e comunicaz. | J Intermediaz.monetaria e finanziaria | K Attiv.immob.,noleggio, informat., ricerca | M Istruzione | N Sanita' e altri servizi sociali | O Altri servizi pubblici, sociali e personali | X Imprese no classificate | |
| SI001 - ABBADIA SAN SALVATORE | 61 | | | 199 | | 106 | 286 | 158 | 51 | 22 | 137 | 1 | 18 | 56 | 58 | 1153 |
| SI002 - ASCIANO | 263 | | | 169 | | 174 | 186 | 60 | 33 | 20 | 57 | | 5 | 54 | 24 | 1045 |
| SI003 - BUONCONVENTO | 130 | | | 58 | | 103 | 117 | 66 | 6 | 6 | 55 | | 2 | 17 | 28 | 588 |
| SI004 - CASOLE D'ELSA | 176 | | 1 | 152 | | 153 | 75 | 38 | 16 | 2 | 79 | 5 | 10 | 9 | 26 | 742 |
| SI005 - CASTELLINA IN CHIANTI | 272 | | | 79 | | 47 | 96 | 111 | 20 | 13 | 102 | 3 | | 9 | 23 | 775 |
| SI006 - CASTELNUOVO BERARDENGA | 325 | | 7 | 82 | | 122 | 145 | 157 | 21 | 11 | 107 | 1 | | 60 | 46 | 1084 |
| SI007 - CASTIGLIONE D'ORCIA | 242 | | | 37 | | 55 | 59 | 68 | 6 | 2 | 13 | | | 13 | 13 | 508 |
| SI008 - CETONA | 185 | | | 68 | | 62 | 66 | 36 | 7 | 1 | 16 | | | 16 | 9 | 466 |
| SI009 - CHIANCIANO TERME | 121 | | | 105 | | 186 | 434 | 542 | 40 | 35 | 298 | 6 | 8 | 106 | 211 | 2092 |
| SI010 - CHIUSDINO | 130 | | 7 | 15 | | 29 | 59 | 32 | 5 | 1 | 12 | | | 15 | 10 | 316 |
| SI011 - CHIUSI | 160 | 1 | 1 | 207 | | 216 | 476 | 116 | 58 | 59 | 206 | 23 | 1 | 72 | 79 | 1675 |
| SI012 - COLLE DI VAL D'ELSA | 273 | | 8 | 635 | | 786 | 688 | 267 | 93 | 36 | 564 | 15 | 11 | 125 | 137 | 3638 |
| SI013 - GAIOLE IN CHIANTI | 248 | | | 58 | | 49 | 67 | 86 | 5 | 3 | 37 | | | 9 | 12 | 574 |
| SI014 - MONTALCINO | 646 | | | 79 | | 91 | 187 | 109 | 14 | | 70 | | | 35 | 74 | 1305 |
| SI015 - MONTEPULCIANO | 942 | | 11 | 250 | | 448 | 518 | 259 | 55 | 46 | 304 | 7 | 4 | 125 | 105 | 3074 |
| SI016 - MONTECASSIANO | 260 | | 1 | 396 | 1 | 202 | 374 | 118 | 78 | 49 | 395 | | 18 | 128 | 100 | 2120 |
| SI017 - MONTERONI D'ARBIA | 182 | | | 151 | | 251 | 156 | 80 | 30 | 11 | 136 | 4 | | 60 | 36 | 1097 |
| SI018 - MONTICIANO | 68 | | | 15 | | 36 | 39 | 32 | 1 | | 8 | | | 11 | 11 | 221 |
| SI019 - MURLO | 90 | | | 31 | | 65 | 36 | 27 | 12 | 3 | 24 | | 1 | 9 | 8 | 306 |
| SI020 - PIANCASTAGNAIO | 152 | | | 218 | | 89 | 159 | 58 | 14 | 8 | 86 | 11 | 4 | 20 | 48 | 867 |
| SI021 - PIENZA | 232 | | | 60 | | 48 | 143 | 96 | 7 | 1 | 40 | | | 37 | 9 | 673 |
| SI022 - POGGIBONSI | 289 | 2 | 5 | 1317 | 1 | 997 | 1.365 | 315 | 168 | 99 | 1199 | 10 | 28 | 238 | 286 | 6319 |
| SI023 - RADDA IN CHIANTI | 229 | | | 60 | | 85 | 50 | 79 | 11 | 2 | 53 | | | 10 | 27 | 606 |
| SI024 - RADICOFANI | 121 | | 3 | 37 | | 25 | 35 | 11 | 5 | 4 | 18 | | | 11 | 2 | 272 |
| SI025 - RADICONOLI | 90 | | | 12 | 1 | 22 | 25 | 16 | 1 | | 29 | | | 10 | 7 | 213 |
| SI026 - RAPOLANO TERME | 104 | | 43 | 89 | | 116 | 132 | 79 | 19 | 5 | 86 | | 5 | 43 | 32 | 753 |
| SI027 - SAN CASCIANO DEI BAGNI | 120 | | | 14 | | 54 | 43 | 37 | 9 | | 17 | | 2 | 10 | 6 | 312 |
| SI028 - SAN GIMIGNANO | 441 | | | 383 | | 136 | 337 | 360 | 27 | 10 | 140 | 1 | 13 | 44 | 38 | 1930 |
| SI029 - SAN GIOVANNI D'ASSO | 119 | | | 17 | | 16 | 30 | 12 | 4 | | 4 | | 1 | 9 | 9 | 221 |
| SI030 - SAN QUIRICO D'ORCIA | 104 | | | 88 | 3 | 146 | 84 | 72 | 18 | 8 | 92 | | | 26 | 42 | 688 |
| SI031 - SARTEANO | 147 | | | 58 | | 156 | 148 | 52 | 26 | 5 | 49 | 1 | 10 | 46 | 16 | 714 |
| SI032 - SIENA | 563 | | | 757 | 68 | 964 | 2.198 | 1.063 | 332 | 751 | 2539 | 84 | 123 | 563 | 597 | 10602 |
| SI033 - SINALUNGA | 249 | | | 434 | 1 | 367 | 575 | 106 | 63 | 35 | 225 | 3 | 2 | 74 | 81 | 2215 |
| SI034 - SOVICILLE | 226 | | 15 | 147 | | 252 | 208 | 73 | 41 | 33 | 138 | 2 | 3 | 31 | 36 | 1205 |
| SI035 - TORRITA DI SIENA | 208 | | | 260 | | 169 | 244 | 54 | 31 | 15 | 108 | 6 | 2 | 33 | 36 | 1166 |
| SI036 - TREGUANDA | 85 | | 17 | 47 | | 23 | 40 | 11 | 2 | 1 | 15 | 1 | 5 | 1 | 7 | 255 |
| TOTALE | 8.253 | 4 | 124 | 6.784 | 75 | 6.846 | 9.880 | 4.856 | 1.329 | 1.297 | 7.458 | 184 | 276 | 2135 | 2.289 | 51.790 |

Fonte: http://www.starnet.unioncamere.it/La-demografia-delle-imprese-nel-2009_7A4372B274C454

Imprenditori per comune e sezione di attività al 31.12.2009- Provincia di Siena - Valori Assoluti relativi a Agricoltura, caccia e silvicoltura



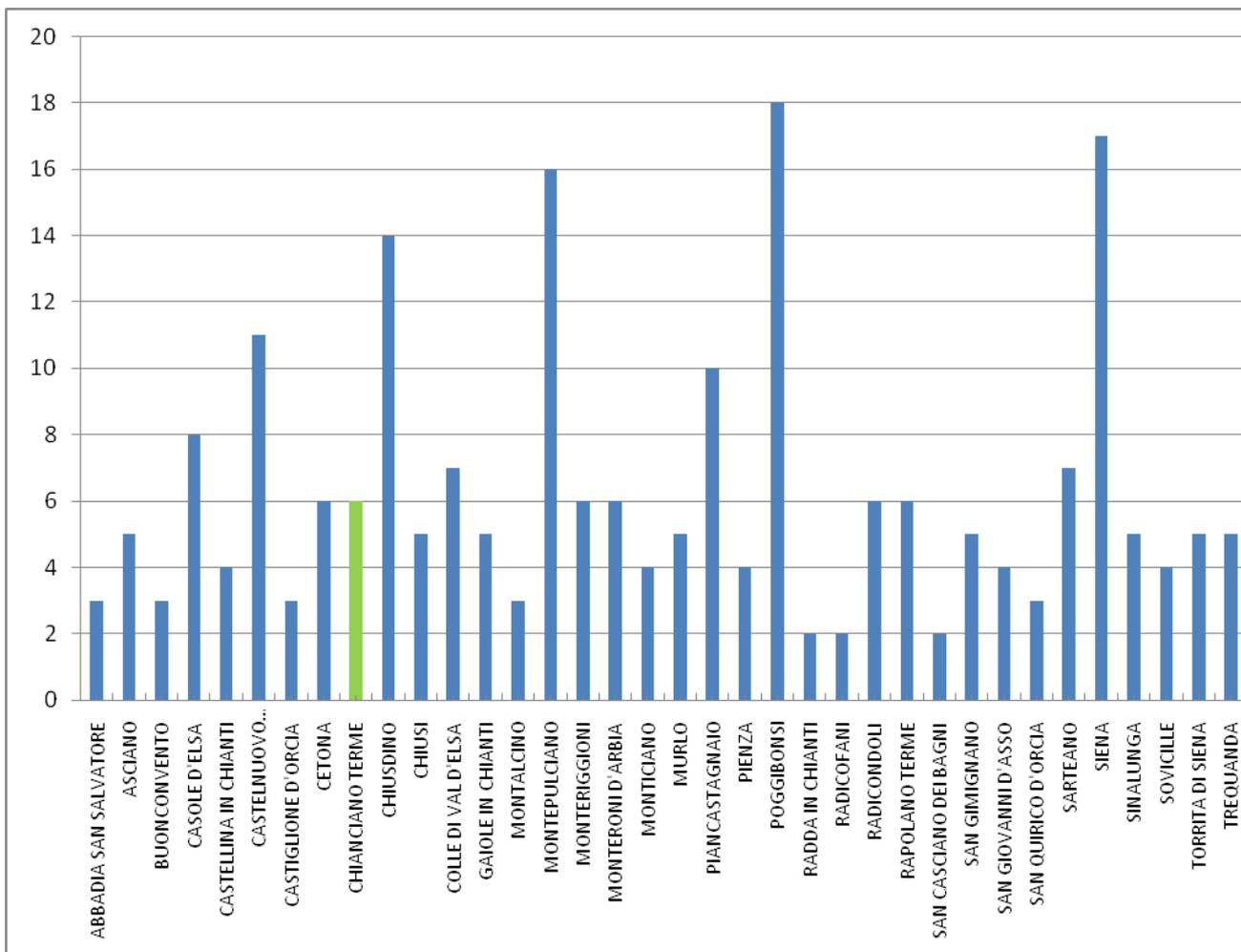
Imprenditori artigiani per comune e sezione di attività al 31.12.2009 - Provincia di Siena - Valori Assoluti

SEZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

| COMUNI | SEZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICA | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|--|-------------------------------------|---|--------------|--|----------------------------|---------------|
| | A Agricoltura, caccia e silvicoltura | C Estrazione di minerali | D Attivita' manifatturiere | F Costruzioni | G Comm.ingr.e dett.-rip.beni pers. e per la casa | I Trasporti, magazzino e comunicaz. | K Attiv.immob., noleggio,informat., ricerca | M Istruzione | O Altri servizi pubblici,sociali e personali | X Imprese non classificate | TOTALE |
| SI001 - ABBADIA SAN SALVATORE | 3 | | 132 | 69 | 28 | 38 | 11 | | 25 | | 306 |
| SI002 - ASCIANO | 5 | | 53 | 136 | 26 | 27 | 3 | | 21 | | 271 |
| SI003 - BUONCONVENTO | 3 | | 17 | 92 | 14 | 4 | 4 | | 12 | 1 | 147 |
| SI004 - CASOLE D'ELSA | 8 | | 32 | 117 | 5 | 10 | 3 | | 7 | | 182 |
| SI005 - CASTELLINA IN CHIANTI | 4 | | 22 | 28 | 3 | 7 | 2 | | 6 | | 72 |
| SI006 - CASTELNUOVO BERARDENGA | 11 | | 33 | 108 | 8 | 16 | 10 | | 29 | | 215 |
| SI007 - CASTIGLIONE D'ORCIA | 3 | | 32 | 48 | 4 | 5 | 1 | | 6 | | 99 |
| SI008 - CETONA | 6 | | 31 | 52 | 6 | 7 | | | 11 | | 113 |
| SI009 - CHIANCIANO TERME | 6 | | 56 | 104 | 19 | 13 | 10 | | 48 | 2 | 258 |
| SI010 - CHIUSDINO | 14 | | 7 | 28 | 2 | 3 | 1 | | 4 | | 59 |
| SI011 - CHIUSI | 5 | | 99 | 142 | 55 | 19 | 26 | 3 | 46 | | 395 |
| SI012 - COLLE DI VAL D'ELSA | 7 | 2 | 296 | 533 | 58 | 57 | 25 | | 73 | | 1051 |
| SI013 - GAIOLE IN CHIANTI | 5 | | 32 | 43 | 3 | 5 | 1 | | 7 | | 96 |
| SI014 - MONTALCINO | 3 | | 44 | 77 | 13 | 9 | 5 | | 26 | | 177 |
| SI015 - MONTEPULCIANO | 16 | | 157 | 315 | 40 | 28 | 24 | | 58 | | 638 |
| SI016 - MONTERIGGIONI | 6 | | 109 | 126 | 29 | 31 | 12 | | 32 | 1 | 346 |
| SI017 - MONTERONI D'ARBIA | 6 | | 82 | 224 | 16 | 18 | 12 | | 24 | | 382 |
| SI018 - MONTICIANO | 4 | | 10 | 32 | 1 | 1 | | | 2 | | 50 |
| SI019 - MURLO | 5 | | 13 | 59 | 1 | 7 | 1 | | 7 | | 93 |
| SI020 - PIANCASTAGNAIO | 10 | | 152 | 68 | 14 | 10 | 16 | | 14 | | 284 |
| SI021 - PIENZA | 4 | | 37 | 39 | 9 | 4 | | | 10 | | 103 |
| SI022 - POGGIBONSI | 18 | | 394 | 604 | 88 | 108 | 60 | | 106 | 2 | 1380 |
| SI023 - RADDA IN CHIANTI | 2 | | 25 | 58 | 3 | 9 | | | 7 | | 104 |
| SI024 - RADICOFANI | 2 | | 13 | 22 | 4 | | 1 | | 6 | | 48 |
| SI025 - RADICONOLI | 6 | | 4 | 16 | | 1 | | | 1 | 1 | 29 |
| SI026 - RAPOLANO TERME | 6 | | 52 | 90 | 15 | 14 | 2 | | 13 | | 192 |
| SI027 - SAN CASCIAO DEI BAGNI | 2 | | 14 | 42 | 3 | 6 | | | 8 | | 75 |
| SI028 - SAN GIMIGNANO | 5 | | 166 | 117 | 19 | 16 | 11 | | 16 | 5 | 355 |
| SI029 - SAN GIOVANNI D'ASSO | 4 | | 11 | 16 | 1 | 1 | 1 | | 3 | | 37 |
| SI030 - SAN QUIRICO D'ORCIA | 3 | | 43 | 66 | 7 | 4 | 7 | | 10 | 3 | 143 |
| SI031 - SARTEANO | 7 | | 40 | 131 | 12 | 17 | 5 | | 15 | | 227 |
| SI032 - SIENA | 17 | | 374 | 522 | 174 | 124 | 119 | 1 | 263 | 2 | 1596 |
| SI033 - SINALUNGA | 5 | | 215 | 211 | 56 | 29 | 12 | | 45 | 1 | 574 |
| SI034 - SOVICILLE | 4 | 8 | 63 | 200 | 18 | 22 | 10 | | 15 | | 340 |
| SI035 - TORRITA DI SIENA | 5 | | 158 | 124 | 19 | 23 | 9 | | 25 | | 363 |
| SI036 - TREGUANDA | 5 | 4 | 27 | 23 | 3 | 2 | 8 | | 1 | | 73 |
| TOTALE | 225 | 14 | 3.045 | 4.682 | 776 | 695 | 412 | 4 | 1002 | 18 | 10.873 |

Fonte: http://www.starnet.unioncamere.it/La-demografia-delle-imprese-nel-2009_7A4372B274C454

**Imprenditori artigiani per comune e sezione di attività al 31.12.2009 -
 Provincia di Siena - Valori Assoluti relativi a Agricoltura, caccia e
 silvicoltura**



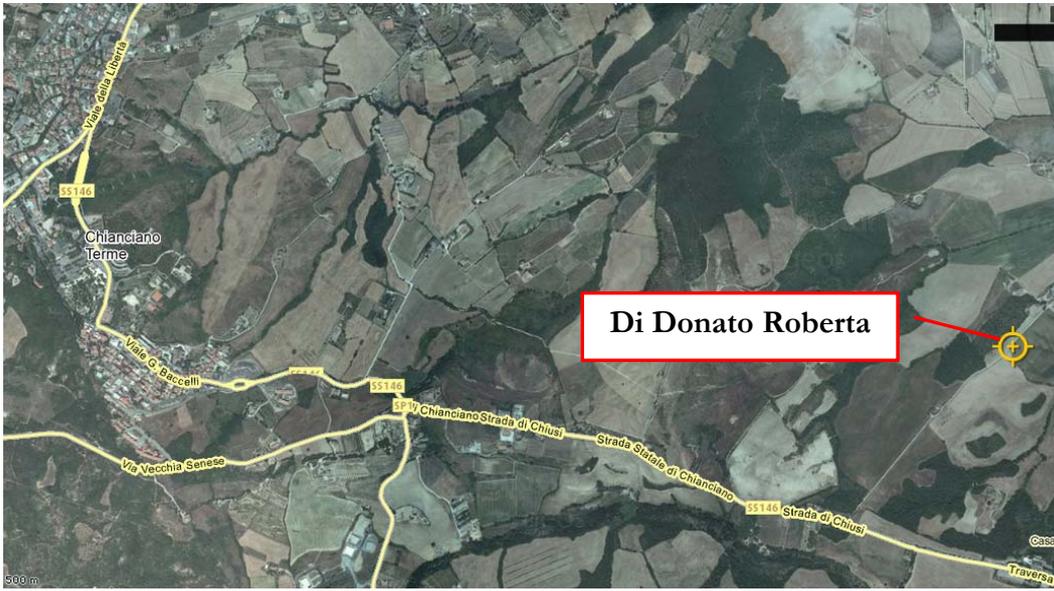
1.2.1 Agricoltura Biologica

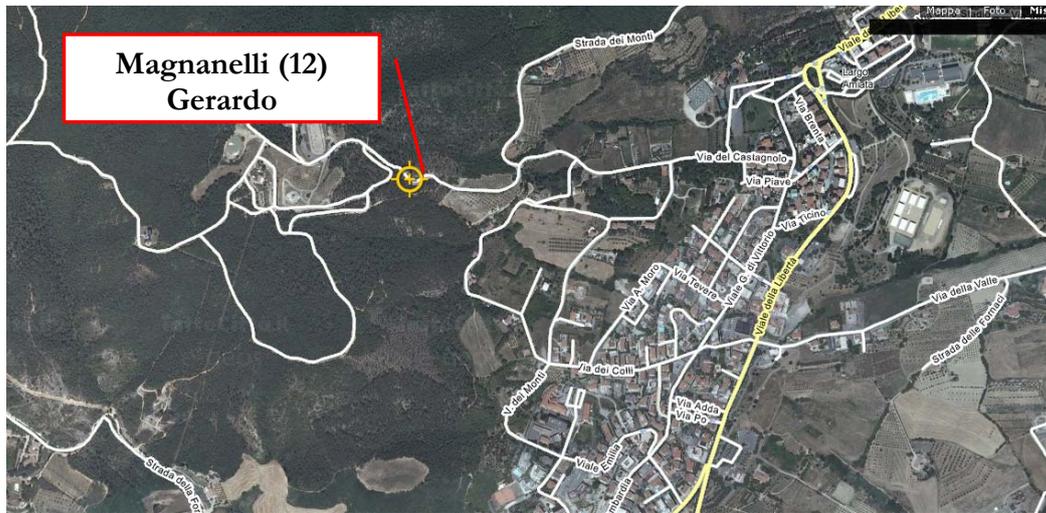
L'agricoltura biologica è un metodo di produzione definito dal punto di vista legislativo, a livello comunitario, con il Regolamento CEE 2092/91, e successive modifiche ed integrazioni, ed a livello nazionale con il D.M. 220/95. Per quanto riguarda la Regione Toscana in particolare la legge di riferimento è la n°49 DEL 16 luglio 1997 *Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici*. Il termine *agricoltura biologica* indica un metodo di coltivazione e di allevamento che ammette solo l'impiego di sostanze naturali, escludendo quindi l'utilizzo di sostanze di sintesi chimica (concimi, diserbanti, insetticidi). L'agricoltura biologica ha come obiettivo un modello di produzione che eviti lo sfruttamento eccessivo delle risorse naturali, in particolare del suolo, dell'acqua e dell'aria, e quindi salvaguardare la fertilità naturale del terreno utilizzando materiale organico e, ricorrendo ad appropriate tecniche agricole, evitando così lo sfruttamento intensivo. Per quanto riguarda i sistemi di allevamento, si pone la massima attenzione al benessere degli animali, che si nutrono di erba e foraggio biologico e non assumono antibiotici, ormoni o altre sostanze che stimolino artificialmente la crescita e la produzione di latte. Inoltre, nelle aziende agricole devono esserci ampi spazi perché gli animali possano muoversi e pascolare liberamente.

Consultando l'elenco delle aziende biologiche disponibile sul sito internet¹ dell' **Artea**, risultano presenti nel territorio comunale di Chianciano, le seguenti aziende:

ELENCO REGIONALE DEGLI OPERATORI BIOLOGICI (aggiornato al 30/09/2007)

| Operatore | Denominazione Azienda | Indirizzo Azienda | Sezione |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------|
| Brachi Ilia | Brachi Ilia | via delle Cavine e Valli, 51 | BIOLOGICO |
| Di Donato Roberta | Di Donato Roberta | Via della Martinella, 7 | BIOLOGICO |
| Loesch Valter | Tair – Terra D'Arcoiris | Strada della Maglianella, 5 | BIOLOGICO |
| Magnanelli (12) Gerardo | Magnanelli Gerardo | Via Strada Monti, 8 | BIOLOGICO |
| Casarotti Claudio | Casarotti Claudio | Strada dei Monti | AZ. MISTA |
| Origo Donata | Az. Agricola Chiarentana | Via della Vittoria, 63 | AZ. MISTA |





2 AGRITURISMO

La legge nazionale 5 dicembre 1985 n. 730 ha definito l'agriturismo come attività di ricezione ed ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione e valorizzazione della propria azienda. La normativa fondamentale a cui fa riferimento l'agriturismo in Toscana comprende le seguenti leggi :

Legge Nazionale n. 730 del 5 dicembre 1985

Disciplina dell'agriturismo

Legge Regionale n. 23 dell'8 marzo 2000

Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo

Legge Regionale n. 30 del 23 giugno 2003

DPGR Regolamento di attuazione 46/R della LR 30/2003

Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana

Per attività agrituristiche si intendono "le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola, che deve rimanere principale". L'esercizio dell'agriturismo è riservato, per legge, agli imprenditori agricoli singoli e associati di cui all'art. 2135 del C.C.

La legge evidenzia il ruolo fondamentale svolto ed riconosciuto all'attività agrituristiche nella tutela del paesaggio e nel consolidamento della presenza dell'uomo nelle realtà rurali come attività complementare a quella agricola che rimane principale.

I principi e gli obiettivi sui quali si basa l'agriturismo sono principalmente:

- integrazione del reddito e dell'occupazione delle imprese agricole;
- valorizzazione e restauro delle architetture rurali tradizionali;
- riscoperta e promozione delle produzioni tipiche;
- un collegamento più stretto con la cultura del territorio e l'artigianato agricolo sia alimentare che non;
- un recupero degli equilibri città-campagna, che nel periodo di crescita economica legata al termalismo era andato perso.

Ogni altra forma turistica esercitata in campagna, anche all'interno di un'azienda agricola, con criteri diffusi dalla Legge specifica

sull'agriturismo deve essere considerata "turismo rurale" ed è quindi inquadrata nella rispettiva legge di riferimento.

Per ottenere una maggiore efficacia delle azioni delle attività agrituristiche è necessario che queste siano inserite e coordinate con gli obiettivi di conoscenza e di governo del territorio (individuati, per quanto riguarda la Toscana nelle strategie del P.I.T. e nelle azioni dettate dal P.T.C.).

Un ruolo assolutamente non secondario viene svolto dal recupero dei fabbricati rurali esistenti, a fini agrituristici; infatti con tale finalità possono essere recuperati edifici che risultano in stato di abbandono, spesso in stato di conservazione strutturale pessimo, con grado di alterazione rilevante. In tal modo si persegue anche una generale valorizzazione del paesaggio e allo stesso tempo si consente la crescita sociale e lo sviluppo di economie locali, tradizionali, come ad esempio il commercio e l'artigianato.

A Chianciano l'agriturismo svolge un ruolo significativo, soprattutto dal punto di vista economico, e questo è confermato dalla crescita della sua presenza anche se talvolta, come ovunque, alcuni interventi di ristrutturazione non garantiscono la permanenza dei caratteri architettonici, storici, culturali ed ambientali con la giustificazione della necessità di rispondere alle esigenze dei clienti.

E' opportuno invece, che dal punto di vista architettonico l'edificio, insieme alla sua pertinenza, conservi le caratteristiche tipologiche, dimensionali e formali che lo hanno contraddistinto; se per il fabbricato questa metodologia di intervento, almeno concettualmente, è condivisa, non è così per quanto concerne la pertinenza, dove si riscontrano spesso elementi impropri sia dal punto di vista vegetazionale, sia dal punto di vista architettonico: delimitazioni e accessi inadeguati, percorsi con pavimentazioni arbitrarie, sia per il disegno che per i materiali utilizzati, presenza di illuminazione spesso esagerata, elementi di arredo impropri.

Consultando l'elenco delle aziende agrituristiche disponibile sul sito internet² della Regione Toscana, risultano presenti nel territorio comunale di Chianciano, le seguenti aziende agrituristiche:

² <http://www.agriturismo.regione.toscana.it/index-ita.htm>

2.1 Strutture agrituristiche presenti nel Comune di Chianciano Terme

Consultando l'elenco delle aziende agrituristiche disponibile sul sito internet della **Regione Toscana**, risultano presenti nel territorio comunale di Chianciano Terme, 12 aziende agrituristiche elencate qui di seguito:

CAMPO CONTILE 🌾🌾

L'agriturismo Campo Contile, sito in Via Madonna della Rosa 38, è immerso nel cuore del verde del sud senese. L'azienda si estende per 4 ha in collina e produce olio extravergine d'oliva e il vino delle "colline senesi docg".

CASA ROSSA 🌾

Sito in Loc. Pod Casa Rossa, 5/9.

CHIARENTANA 🌾🌾🌾

Sito sulla Strada Foce , 12 - Loc. La Foce.

LA BOSCHETTINA 🌾

L'agriturismo la Boschettina, sito in Strada della Chiana 49, è una casa rurale divenuta villa nel 1800 immersa nella tranquilla campagna del Chianti senese tra la Valdichiana e la Val d'Orcia ai piedi del borgo medioevale di Chianciano Terme rinomato come stazione termale.

LA PROVENCA 🌾

L'agriturismo La Provenca, sito in Strada D. Vittoria 51 - Loc. La Foce, è un antico casale toscano posto in posizione panoramica su un colle (alt. 651 mt.), già menzionato nello statuto comunale del 1287. Il casolare è circondato da un giovane oliveto e fa parte di un'azienda di 27 ha, confina con il Parco Artistico e Naturalistico della Val d'Orcia e si trova ai piedi della Riserva Naturale di Pietra-porciana, famosa per la secolare faggeta, a cui si collega tramite sentieri e percorsi per il trekking. A pochi chilometri si trova l'altra Riserva Naturale di Lucciola Bella, in cui si conserva ancora intatto il paesaggio delle crete della Val d'Orcia.

PALAZZO BANDINO 🌾🌾

La casa padronale Palazzo Bandino, sita in Via Stiglianese 3, e' situata appena fuori Chianciano Terme, un paese ricco di acque calde idrotermali. La fattoria che risale al 1600 è stata interamente ristrutturata nell'antico stile architettonico, possiede 10 ha di vigneto dove si producono i vini d.o.c.g. piu' pregiati della zona, un orto coltivato con criteri biologici a disposizione dei clienti e 1000 olivi per produrre il più genuino degli oli extra vergine di oliva.

PIETRICCIA 🌾🌾

Con la sua splendida posizione collinare in Loc. la Pietriccia, l'agriturismo "La Pietriccia" gode dell'esclusiva vista panoramica sul centro storico di Chianciano Terme, sulla Val di Chiana da un lato e sulle colline della Val d'Orcia dall'altro. L'agriturismo è circondato dal bosco, dalla vigna e dal frutteto.

PODERE GELLINO 🌾🌾 (**PODERE GELLO** 🌾) Sito in Via Cavine e Valli, 69.

L'agriturismo Podere Gellino, sito in Loc. le Valli, è una villa in pietra, in ottima posizione panoramica, circondata da 1200 mt di giardino completamente recintato.

PODERE LA SELVA 🌾

L'Agriturismo Podere La Selva, sito in Via Foce e Fornace 25, è una casa poderale dalla quale è possibile avere una splendida vista sulla Val d'Orcia: da Radicofani al Monte Amiata fino a Montalcino e Pienza. I prodotti agricoli dell'azienda sono il vino, l'olio, le uova, le verdure, gli ortaggi e la frutta di stagione.

POGGIO ALL'OLMO 🌾🌾 (**struttura cessata**)

L'agriturismo Poggio all'Olmo, sito sulla Strada della Chiana 39, è immerso nel silenzio della verde campagna senese, nella Toscana più incontaminata, in un'atmosfera da sogno, tra verdi colline, vigneti, uliveti e prati coltivati. Il casale è tipicamente toscano ed è posto tra la Valdichiana e la Val D'Orcia, a soli 1500 Mt. dal centro storico di

Chianciano Terme ed in posizione strategica per visitare piccole e grandi città ricche di arte e di storia: Pienza, Montepulciano, Chiusi, Cortona, gioielli di architettura medievale e rinascimentale. L'azienda è di circa 12 ha tra uliveto, seminativi e boschi; la produzione prevalente è l'Olio Extra Vergine di Oliva di ottima qualità oltre al miele millefiori e frutta che viene trasformata in confetture.

TERRA D'ARCOIRIS 🌾🌾

L'agriturismo Terra D'Arcoiris, sito sulla Strada della Maglianella 5, è una casa colonica dei primi del '900, restaurata nel rispetto della sua struttura primitiva e dei materiali originali. Immersa nel verde dei campi e dei boschi che danno rifugio ad animali selvatici come caprioli, istrici, tassi, fagiani, aironi.

Di seguito si riporta un elenco delle aziende agrituristiche fornito dal Comune di Chianciano.

| Elenco delle strutture agrituristiche di Chianciano Terme aggiornato al 31.05.2007 | | | | | | | | | |
|--|---------|------------------------------|-------------------------------|----------|-----------|-----------|------------|------------------|------|
| COD_EDIF | CAT | DENOM | INDIRIZZO | TEL | UNITA' | CAMERE | LETTI | SUITE | NOTE |
| agriturismo | 4spighe | Chiarentana | Strada della Foce e Fornace | 57869101 | 8 | 20 | 35 | var. 29/08/06 | |
| agriturismo | 3spighe | Palazzo Bandino | Via Stiglianese n. 6 | | 9 | 15 | 30 | | |
| agriturismo | 2spighe | Tair - Terra D'Arcoiris | Strada della Maglianella n. 5 | | | 7 | 12 | | |
| agriturismo | 1spighe | La Boschettina | Strada della Chiana n. 49 | | 3 | 3 | 6 | | |
| agriturismo | 2spighe | Pietriccia | Via Madonna della Rosa, 121 | | | 6 | 11 | | |
| agriturismo | 1spighe | Casalino - Podere Casa Rossa | Via della Martinella | 57831320 | 2 | 4 | 8 | | |
| agriturismo | 1spighe | La Selva | Strada Foce e Fornace n. 25 | | 1 | 3 | 7 | | |
| agriturismo | 2spighe | Podere Gellino | Via Cavine e Valli n. 67 | | 1 | 3 | 5 | | |
| agriturismo | 2spighe | Campo Contile | Via Madonna della Rosa, 38 | 57830308 | 1 | 3 | 6 | | |
| agriturismo | 2spighe | La Provenca | Strada della Vittoria, 51 | | 4 | 5 | 11 | | |
| TOTALI CAMERE E POSTI - LETTO | | | | | 29 | 69 | 131 | | |

Fonte: Comune di Chianciano Terme

| Elenco delle strutture agrituristiche cessate di Chianciano Terme aggiornato al 31.05.2007 | | | | | | | | |
|--|---------|-----------------|-----------------------------|-----|--------|----------|----------|--------------------|
| COD_EDIF | CAT | DENOM | INDIRIZZO | TEL | UNITA' | CAMERE | LETTI | DATA CESSAZIONE |
| agriturismo | 1spiga | I prati | Strada Foce e Fornace n. 24 | | | 3 | 6 | 25/08/2006 |
| agriturismo | 2spighe | Poggio all'Olmo | Strada della Chiana n. 39 | | | 5 | 10 | 40469 |
| TOTALI CAMERE E POSTI - LETTO | | | | | | 3 | 6 | |

Fonte: Comune di Chianciano Terme

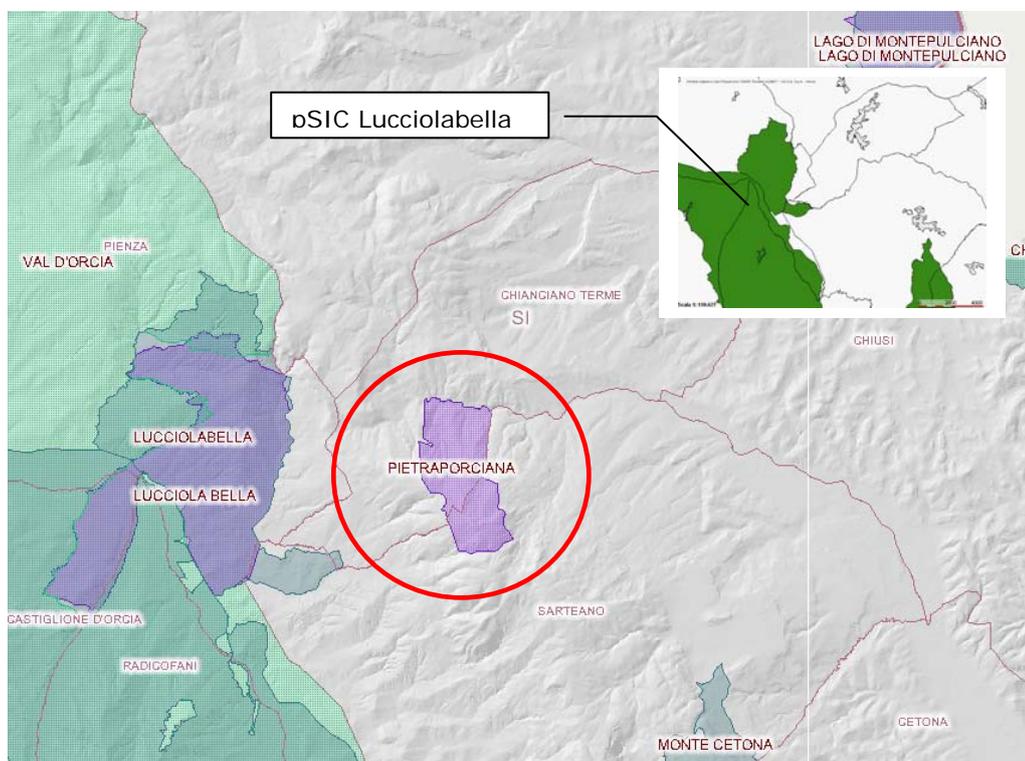
3 FLORA E FAUNA

3.1 Flora

Non sono disponibili studi specifici su FLORA, FAUNA E VEGETAZIONE del Comune di Chianciano, ma poiché nel territorio comunale sono presenti due riserve naturali: Pietraporciana e Lucciolabella, quest'ultima anche un SIR, per quanto riguarda queste componenti si fa riferimento agli studi ed indagini predisposte dalla provincia di Siena per il Quadro conoscitivo delle due Riserve e del SIR.

Pietraporciana, è situata in parte nel Comune di Sarteano ed in parte nella porzione nord-ovest del Comune di Chianciano. La Riserva naturale di Lucciolabella è inserita all'interno del perimetro del pSIC 96 IT5190010 "Lucciolabella" Questo studi sono da ritenersi attendibili per buona parte del territorio comunale soprattutto quello posto a sud-ovest che è in buona misura boscato come le Riserve. Inoltre per la fauna si fa riferimento anche al quadro conoscitivo del Piano Faunistico Venatorio della Provincia di Siena.

In particolare si ritiene di fare riferimento soprattutto alla Riserva di Pietraporciana per la sua maggior estensione del territorio di Chianciano e di riportare le peculiarità del SIR Lucciolabella in quanto di particolare valore naturalistico.



Fonte: Regione Toscana

I Tipi vegetazionali presenti nella Riserva di Pietraporciana, ripresi dallo studio del prof. Dott. Vincenzo De Dominicis sono di seguito descritti:

- **Faggeta**

Bosco caratterizzato dalla presenza di *Fagus sylvatica*, spesso anche di dimensioni maestose; ad esso si accompagnano *Quercus cerris*, ed esemplari, talvolta notevoli, di *Carpinus betulus*, *Acer obtusatum*, *Acer pseudoplatanus*, *Ostrya carpinifolia*, *Sorbus torminalis* ed *Acer campestre*. Nel piano arbustivo troviamo: *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Clematis vitalba*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare* e, per lo più in corrispondenza di chiarie del bosco, *Rubus hirtus* e *Sambucus nigra*. Tra le erbacee sono diffuse specie indicatrici di buone condizioni di umidità e fertilità quali: *Galium odoratum*, *Cardamine heptaphylla*, *Anemone nemorosa*, *Hepatica nobilis*, *Mercurialis perennis*, *Galanthus nivalis*, *Neottia nidus-avis*.

Numerose sono poi altre specie mesofile quali: *Mycelis muralis*, *Sanicula europaea*, *Melica uniflora*, *Campanula trachelium*, *Viola reichembachiana*, *Primula vulgaris*, *Lathyrus venetus*, *Helleborus bocconei*, *Cyclamen hederifolium*, *Polygonatum multiflorum*, *Euphorbia dulcis*. Si rinvencono anche buone coperture di *Hedera helix*.

- **Foreste di caducifoglie eliofile**

Si tratta di boschi in cui la specie dominante è *Quercus cerris*. In base a differenze geologiche ed altitudinali si distinguono:

A) cerrete acidofile su arenarie; in questo tipo di bosco nel piano dominante insieme al cerro si rinvencono *Quercus petraea*, *Sorbus torminalis*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*. Nello strato intermedio ritroviamo le entità sopracitate allo stadio arbustivo insieme a *Cornus mas* e *Carpinus betulus*. Nello strato erbaceo hanno buone coperture le entità acidofile, quali *Festuca heterophylla*, *Physospermum cornubiense*, *Hieracium murorum*, *Fragaria vesca*, *Castanea sativa*, *Poa nemoralis*, *Teucrium scorodonia*; ad esse si accompagna un buon contingente mesofilo (*Melica uniflora*, *Cyclamen hederifolium*, *Viola reichembachiana*, *Primula vulgaris*, *Rosa arvensis*).

B) cerrete mesofile a contatto con la faggeta, su argille sopra ai 600-650 m di altitudine; nel piano arboreo al cerro si accompagnano *Carpinus betulus*, anche con buone coperture, *Acer obtusatum*, *Ostrya carpinifolia*. Nel piano intermedio sono presenti *Euonymus europaeus*, *Fagus sylvatica*, *Pyrus pyraeaster*, *Cornus mas*, *Crataegus monogyna*.

Nello strato erbaceo dominano le specie mesofile quali *Melica uniflora*, *Cyclamen hederifolium*, *Helleborus bocconeii*, *Rosa arvensis*.

C) cerrete termofile su argille sotto i 600-650m di altitudine; in questo caso il bosco si arricchisce in specie quali *Quercus pubescens*, *Ostrya carpinifolia*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum* a detrimento delle entità arboree mesofile.

- **Praterie**

Su substrato calcareo, si rinviene una prateria a dominanza di *Bromus erectus*; questa prateria, soprattutto in corrispondenza di affioramenti rocciosi e substrato ben drenato, presenta numerose entità xerofile quali *Festuca* gr. ovina, *Teucrium polium*, *Teucrium chamaedrys*, *Linum tenuifolium*, *Helianthemum apenninum*, *Coronilla minima*, *Convolvulus cantabrica*, *Hieracium pilosella*; sono diffuse anche numerose specie tipiche dei brometi quali *Eryngium campestre*, *Astragalus monspessulanum*, *Sanguisorba minor*, insieme a *Centaurea solstitialis* e *Scabiosa* gr. columbaria.

- **Arbusteti**

Formazioni arbustive si rinvengono in ex-coltivi, al bordo del bosco o come siepi; le specie più diffuse sono *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Crataegus monogyna*, *Clematis vitalba*, *Ulmus minor*, *Sambucus ebulus*, *Rosa canina*.

- **Formazioni ripariali**

Lungo il corso dei torrenti e dei fossi sono presenti, su materiali incoerenti frequentemente soggetti a disturbo da piene, lembi di vegetazione arbustiva a *Salix purpurea*, *Salix elaeagnos* talvolta accompagnati da *Alnus glutinosa*.

- **Soprassuoli artificiali**

Nella parte meridionale della riserva di Pietraporciana si rinvengono soprassuoli artificiali di *Abies alba*, *Abies cephalonica*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Pinus nigra*. Un' altra area rimboschita si trova ad ovest della faggeta; qui sono presenti giovani impianti a *Pinus nigra* e *Pseudotsuga menziesii*.

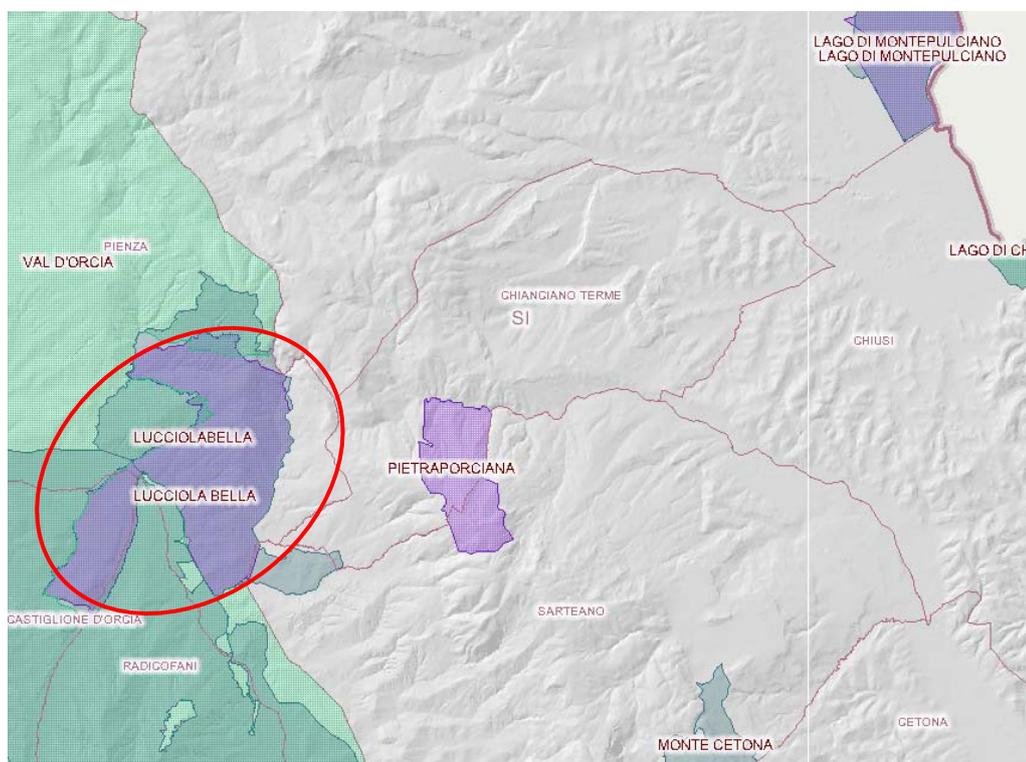
| TIPI VEGETAZIONALI | | | | |
|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Faggeta | | | | |
| Alberi | Arbusti | Erbacee | Altre specie mesofile | Sarmentose |
| <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Galium odoratum</i> | <i>Mycelis muralis</i> | <i>Hedera helix</i> |

| | | | | |
|----------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|
| <i>Quercus cerris</i> | <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Cardamine heptaphylla</i> | <i>Sanicula europaea</i> | |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Pyrus pyraeaster</i> | <i>Anemone nemorosa</i> | <i>Melica uniflora</i> | |
| <i>Acer obtusatum</i> | <i>Cornus mas</i> | <i>Hepatica nobilis</i> | <i>Campanula trachelium</i> | |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Mercurialis perennis</i> | <i>Viola reichebachiana</i> | |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | <i>Rubus hirtus</i> | <i>Galanthus nivalis</i> | <i>Primula vulgaris</i> | |
| <i>Sorbus torminalis</i> | <i>Sambucus nigra.</i> | <i>Neottia nidus-avis</i> | <i>Lathyrus venetus</i> | |
| <i>Acer campestre</i> | | | <i>Helleborus bocconeii</i> | |
| | | | <i>Cyclamen hederifolium</i> | |
| | | | <i>Polygonatum multiflorum</i> | |
| | | | <i>Euphorbia dulcis</i> | |

| TIPI VEGETAZIONALI | | | | |
|---|-------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Foreste di caducifoglie eliofile | | | | |
| Alberi | Arbusti | Erbacee | Altre specie mesofile | Sarmentose |
| <i>Quercus cerris</i> | <i>Cornus mas</i> | <i>Festuca heterophylla</i> | <i>Melica uniflora</i> | |
| <i>Quercus petraea</i> | | <i>Physospermum cornubiense</i> | <i>Cyclamen hederifolium</i> | |
| <i>Sorbus torminalis</i> | | <i>Fragaria vesca</i> | <i>Viola reichebachiana</i> | |
| <i>Tilia cordata</i> | | <i>Hieracium murorum</i> | <i>Primula vulgaris</i> | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | | <i>Castanea sativa</i> | <i>Rosa arvensis</i> | |
| <i>Carpinus betulus</i> | | <i>Poa nemoralis</i> | | |
| <i>Acer obtusatum</i> | | <i>Teucrium scorodonia</i> | | |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | | <i>Helleborus bocconeii</i> | | |
| <i>Quercus pubescens</i> | | | | |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | | | | |
| <i>Acer campestre</i> | | | | |
| <i>Acer monspessulanum</i> | | | | |

| TIPI VEGETAZIONALI | | |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Arbusteti | Formazioni ripariali | Soprassuoli artificiali |
| <i>Euonymus europaeus,</i> | <i>Salix purpurea,</i> | <i>Abies alba</i> |
| <i>Ligustrum vulgare,</i> | <i>Salix elaeagnos</i> | <i>Abies cephalonica,</i> |
| <i>Crataegus monogyna,</i> | <i>Alnus glutinosa.</i> | <i>Cupressus sempervirens</i> |
| <i>Clematis vitalba,</i> | | <i>Cedrus deodara</i> |
| <i>Ulmus minor,</i> | | <i>Pinus nigra</i> |
| <i>Sambucus ebulus,</i> | | <i>Pseudotsuga menziesii</i> |
| <i>Rosa canina.</i> | | |

Per quanto riguarda **Lucciolabella** si riportano di seguito le emergenze del SIR, rimandando allo studio di incidenza per dettagli maggiori.



Fonte: Regione Toscana

Di seguito si riporta la scheda relativa al Sito Lucciolabella reperita sul sito del SIRA – ARPAT:

Sito: Lucciolabella

| | |
|--|--|
| Codice sito | IT5180010 |
| Nome | Lucciolabella |
| Tipo sito | SIC senza relazioni con un altro sito Natura 2000; |
| Descrizione | La vegetazione dell'area è caratterizzata da cenosi pioniere che comprendono specie di interesse, quali <i>Artemisia caerulescens</i> ssp. <i>cretacea</i> , endemismo toscano-romagnolo. L'avifauna, poco conosciuta, vede la presenza di <i>Circus pygargus</i> nidificante. |
| Ente di Gestione | Provincia di Siena. |
| Rischi reali per la conservazione | Ambienti in gran parte originati dalle attività agro-pastorali tradizionali; la modificazione delle pratiche colturali minaccia la conservazione delle emergenze che caratterizzano il sito (calanchi, biancane e specie legate a questi ambienti). Il mantenimento del valore naturalistico e paesaggistico è vincolato alla messa a punto di adeguati piani di gestione e politiche di uso del territorio. |
| Mapa interattiva | Map |

Comuni

| Prov | Comune | Aree Critiche |
|------|----------------------------------|---------------|
| SI | CHIANCIANO TERME | - |
| SI | PIENZA | - |
| SI | SARTEANO | - |

Anfibi

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|------|--------------|-----------------|------|
|------|--------------|-----------------|------|

Invertebrati

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|------|--------------|-----------------|------|
|------|--------------|-----------------|------|

Mammiferi

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|----------------------------------|--------------|-----------------|------|
| Hystrix cristata | istrice | | |

Pesci

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|------|--------------|-----------------|------|
|------|--------------|-----------------|------|

Rettili

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|---------------------------------|--------------|-----------------|------|
| Lacerta viridis | ramarro | | |

Uccelli

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|--|
| Circus pygargus | albanella minore | Minacciata | Nidificante (Riproduzione) |
| Coturnix coturnix | quaglia | Vulnerabile | |
| Falco tinnunculus | gheppio | | Specie inserita nella lista rossa regionale. Residente |
| Lanius collurio | averla piccola | Vulnerabile | Nidificante (Riproduzione) |
| Milvus migrans | nibbio bruno | Minacciata | Nidificante (Riproduzione) |

Piante Vascolari

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|--|--------------|-----------------|-------------------|
| ARTEMISIA CRETACEA (FIORI) PIGN. | | | Endemismo locale. |

Crittogame

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note |
|------|--------------|-----------------|------|
|------|--------------|-----------------|------|

Habitat

| Nome | Nome Volgare | Status UICN Naz | Note | | |
|---|--------------|-----------------|-------|-------|---|
| Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba | Buono | tra_15%_e_2% | Buono | Buono | 5 |
| Formazioni di Juniperus communis su lande o prati calcarei | Buono | tra_15%_e_2% | Buono | Buono | 1 |
| Percorsi substeppici di graminacee e piante annue (Thero-Brachypodietea) | Buono | tra_15%_e_2% | Buono | Buono | 1 |
| Su substrato calcareo (Festuco Brometalia)(*stupenda fioritura di orchidee) | Buono | tra_15%_e_2% | Buono | Buono | 1 |
| Tratti di corsi d'acqua a dinamica naturale o seminaturale (letti minori,medi e maggiore) | Buono | tra_15%_e_2% | Buono | Buono | 1 |

Fonte: sito SIRA-ARPAT(<http://sira.arpad.toscana.it>)

3.2 Fauna

Per quanto riguarda la fauna di seguito si sintetizzano le presenze più significative segnalate nella riserva di Pietraporciana e che si ritiene possano riferirsi all'intero territorio comunale.

3.2.1 Uccelli

Ciconiformi, Anseriformi, Gruiformi, Caradriformi, Columbiformi, Caprimulgiformi, Coraciformi, Piciformi e Passeriformi

Emergenze faunistiche: Tortora (*Streptopelia turtur*)

Status

E' una specie cacciabile ai sensi della Legge 157/92, considerata in difficoltà nell'areale europeo, ma che non è concentrata in Europa.

QUADRO DI SINTESI PER LA TORTORA

Status della specie: specie cacciabile (Legge 157/92), con status sfavorevole, con popolazione non concentrata in Europa

Obiettivi strategici: protezione della specie nelle Riserve e nelle adiacenze

Succiacapre (*Caprimulgus europaeus*)

Status

E' una specie indicata nella Direttiva 91/241/CEE. E' considerata in difficoltà nell'areale europeo,

| QUADRO DI SINTESI PER IL SUCCIACAPRE |
|---|
| Status della specie: specie indicata nella Direttiva 91/241/CEE; in difficoltà nell'areale europeo, nel quale è compresa la maggiore estensione dell'areale di distribuzione della specie |

Torcicollo (*Jynx torquilla*)

Status

Specie particolarmente protetta (Legge 157/92). E' considerata in difficoltà nell'areale europeo,

| QUADRO DI SINTESI PER IL TORCICOLLO |
|---|
| Specie non cacciabile (Legge 157/92); in difficoltà nell'areale europeo, nel quale non è però compresa la maggiore estensione dell'areale di distribuzione della specie |

Picchio verde (*Picus viridis*)

Status

Specie particolarmente protetta (Legge 157/92). Il picchio verde sta diminuendo in ampie porzioni del suo areale europeo nel quale è concentrato la maggior parte dell'areale di specie

| QUADRO DI SINTESI PER IL PICCHIO VERDE |
|--|
| Specie particolarmente protetta (Legge 157/92); in difficoltà nell'areale europeo, nel è compresa la maggiore estensione dell'areale di distribuzione della specie |

Picchio rosso maggiore (*Picoides major*)

Il picchio rosso maggiore non presenta problemi di conservazione, in quanto la specie nonostante evidenti diminuzioni avvenute per la riduzione delle coperture boschive, mantiene in diverse aree, grazie ad una elevata capacità di adattamento alla struttura dei fustaie produttive, popolazioni abbondanti ed in buona salute.

| |
|--|
| QUADRO DI SINTESI PER IL PICCHIO ROSSO MAGGIORE |
|--|

| |
|--|
| Specie particolarmente protetta (Legge 157/92); non presenta problemi di conservazione |
|--|

Rondine (*Hirundo rustica*)

E' una specie che ha subito diminuzioni consistenti in diverse parti dell'areale europeo, nell'area Senese mantiene popolazioni diffuse su tutto il territorio e in tutte le Riserve. In particolare sono state osservate presenze rilevanti nella Riserva di Lucciolabella, che presenta una notevole idoneità per la specie. La specie è presente come nidificante in tutto il territorio comunale ad esclusione zone esclusivamente interessate da copertura boschiva.

| |
|---|
| QUADRO DI SINTESI PER LA RONDINE |
|---|

| |
|---|
| Status: diffusa in tutta la provincia con popolazioni vitali, probabilmente diminuita |
|---|

| |
|--|
| Obiettivi strategici: incremento della idoneità ambientale per la specie |
|--|

Laniidae: Averla piccola (*Lanius collurio*).

Status

Le tre specie di averle presenti in Italia come nidificanti (Averla piccola, Averla cenerina e Averla Capirozza), sono presenti anche nel Senese (Meschini e Frugis, 1993). Tutte e tre le specie sono citate nell'Allegato I della Direttiva 91/241/CEE per la difesa dell'avifauna europea. Le tre specie sono interessate da un lento ma diffuso declino,

| |
|---|
| QUADRO DI SINTESI PER L'AVERLA PICCOLA |
|---|

| |
|---|
| Status: l'Averla piccola presenta popolazioni diminuite sia in densità che in estensione. |
|---|

| |
|--|
| Obiettivi strategici: incremento della idoneità ambientale per le specie |
|--|

Corvidi:

I popolamenti di corvidi della provincia di Siena sono costituiti da quattro specie diffuse sul territorio nazionale e per le quali è stata riscontrata una generale tendenza ad interferire con altre popolazioni animali o con attività produttive umane.

Gazza (*Pica pica*) e Cornacchia grigia (*Corvus cornix*)

La dannosità della gazza, della taccola e della cornacchia grigia è generalmente complessa, ovvero si "esprime" in varie forme, intesi come una causa indesiderabile di trasformazioni ambientali indotte sul territorio.

Le fortune di queste specie sono in parte legate al sistema di smaltimento di rifiuti utilizzato, in quanto presentano una elevata capacità di utilizzare le risorse disponibili sia nelle discariche che in aree di accantonamento provvisorio dei rifiuti.

3.2.2 Mammiferi

(lupo, donnola, faina, martora, cinghiale)

Lupo

La Riserva di Pietraporciana è l'unica per la quale il lupo è segnalato. La sua ridotta estensione e la prossimità con il centro urbano di Chianciano Terme la rendono non particolarmente idonea, tuttavia potrebbe fornire luoghi boscosi ed indisturbati mancanti nella vicina Riserva di Lucciolabella dove sono presenti elevate densità di ovini.

| |
|---|
| QUADRO DI SINTESI PER IL LUPO |
| Status della specie: particolarmente protetta (L.N. 157/92), minacciata di estinzione |

Donnola

Status

La specie è ampiamente distribuita in Europa eccettuate l'Islanda e l'Irlanda, il suo areale si estende all'Africa settentrionale, all'Asia ed all'America settentrionale. In Italia è pressoché ubiquitaria ed è assente solo nelle isole minori. La diffusione della specie è da ricollegarsi alla sua ampia valenza ecologica; la donnola infatti vive dalle pianure fino alle maggiori quote, in ambienti rurali e forestali, sia in vicinanze degli insediamenti umani, che in luoghi inaccessibili (Corbet & Ovenden, 1985; Tenucci, 1986; Toschi, 1965).

Non è una specie particolarmente protetta dalla legislazione vigente, L.N. n°157/1992, né esistono tradizioni venatorie aventi per oggetto questa specie. La sua pelliccia, contrariamente ad altri mustelidi, non è considerata di particolare pregio.

| |
|---|
| QUADRO DI SINTESI PER LA DONNOLA |
| Status della specie: ampiamente distribuita, non particolarmente protetta |
| Obiettivi strategici: tutela generale nelle aree protette |

Faina

Status

Questa specie si può considerare a distribuzione pressoché coincidente con quella della donnola, con analoga adattabilità ecologica e diffusione ubiquitaria. L'areale di distribuzione della specie interessa tutta l'Europa centrale e meridionale; è diffusa in tutta Italia (Corbet & Ovenden, 1985, Tenucci, 1986).

Attualmente la faina non è tra le specie particolarmente protette dalla legislazione vigente (L.N.157/92), inoltre lo status della popolazione italiana di questo mustelide appare stazionario, forse in aumento (Vigna Taglianti, 1988).

Tuttavia la faina più di altri mustelidi viene considerata nella tradizione popolare particolarmente "nociva" (Grzimek & Herter, 1972).

| |
|---|
| QUADRO DI SINTESI PER LA FAINA |
| Status della specie: ampiamente distribuita, non particolarmente protetta, in potenziale incremento |
| Obiettivi strategici: tutela nelle aree protette, prevenzione dai danni agli allevamenti |

Martora

Status

La martora è distribuita in gran parte d'Europa eccettuati l'estremo sud-est e sud-ovest. In Italia ha una distribuzione discontinua, localmente rarefatta (Corbet & Ovenden, 1985, AA. VV., 1992).

Particolarmente protetta dalla legislazione vigente (L.N. 157/92), era fino agli ultimi decenni oggetto di un'intensa caccia dovuta al particolare valore della sua pelliccia. Anche la progressiva riduzione di boschi maturi d'alto fusto, habitat ottimale per la specie, sembra abbia contribuito a determinare l'attuale rarefazione di questo mustelide.

| QUADRO DI SINTESI PER LA MARTORA |
|---|
| Status della specie: particolarmente protetta (L.N. 157/92), a distribuzione discontinua, popolazione rarefatta. Specie inserita nell'All. V Dir. 43/92/CEE "Habitat" |
| Obiettivi strategici: tutela e conservazione, riqualificazione dell'ambiente forestale |

Istrice (*Hystrix cristata*)

L'Istrice ha un areale di distribuzione piuttosto peculiare poiché è presente in Africa e in Europa meridionale, dove è localizzato alla sola penisola Italiana. La distribuzione italiana di questa specie è alquanto cambiata negli ultimi decenni in seguito a una costante e marcata espansione dell'Istrice verso il nord. Attualmente l'Istrice ha colonizzato la quasi totalità dell'Italia centrale e sta espandendosi verso nord e nord-ovest. In considerazione della limitatezza della distribuzione geografica nel continente europeo, l'Istrice è stato dichiarato specie strettamente protetta dalla Convenzione del 1979 per la Conservazione della Fauna selvatica degli habitat naturali europei. All'interno del suo areale distributivo l'Istrice frequenta una notevole varietà di ambienti con una netta preferenza per aree che presentino, durante tutto l'anno, una densa copertura vegetale, tale quindi da fornire rifugi e ripari per le ore diurne. L'Istrice scava le proprie tane in terreni argillosi e tufacei, ma utilizza anche tronchi e condotti costruiti dall'uomo. Specie crepuscolare e notturna dalle abitudini non ancora del tutto note, è un forte consumatore di radici e tuberi. Questa sua attività alimentare può provocare danni alle coltivazioni ed è motivo della persecuzione a cui a volte l'Istrice viene sottoposto da parte dell'uomo.

Interventi di gestione finalizzati alla specie

Senza dubbio i migliori interventi che possono essere attuati in un'area protetta per l'Istrice sono quelli tesi a disincentivare la frequentazione da parte di questo roditore degli orti e delle coltivazioni che si trovano nelle aree contigue. In questo senso la creazione di campetti di colture a perdere, in particolare di tuberi (patate, barbabietole, etc.) e di cereali, anche di limitata estensione possono contribuire ad alleggerire il carico di consumo sulle coltivazioni.

| |
|--|
| SCHEDA RIASSUNTIVA PER L'ISTRICE |
| STATUS: 1) Dichiarato strettamente protetto dalla Convenzione di Berna (1979) 2) Ampiamente diffuso |

4 ISTITUTI FAUNISTICO - VENATORI

4.1 Piano Faunistico Venatorio 2006/2010

4.1.1 Analisi stato attuale

Il Piano Faunistico-Venatorio provinciale è un atto di programmazione territoriale nel quale vengono riportati dati conoscitivi relativi non solo alla fauna, ma anche all' ambiente ed alle sue risorse. Infatti l'attività venatoria ha rilevanza economica, culturale ed antropologica e viene programmata anche in modo da avere ruolo e valore di miglioramento ambientale.

4.1.2 A.T.C. (Ambiti Territoriali di Caccia)

L'A.T.C. è definito dall'art. 1 del Reg. Regionale 3/96 e succ. il quale recita: "In ogni comprensorio l'A.T.C. è rappresentato dalla porzione di territorio agro-silvo-pastorale che residua dalla presenza sullo stesso degli istituti e delle strutture di cui all'art. 8 della L.R. 3/94 e non soggetta ad altra destinazione".

4.1.3 Le Zone di Rispetto venatorio (Z.R.V.)

Con le nuove disposizioni normative, assumono le veste di un vero e proprio istituto di protezione della fauna selvatica, purché di durata pari al Piano Faunistico Venatorio e di superficie superiore a 150 Ha.

La ZRV è uno strumento la cui gestione compete agli A.T.C. che la esercitano attraverso uno specifico regolamento redatto sulla base degli obiettivi di ciascuna zona, delle sue caratteristiche ambientali e sociali. Si tratta quindi di un istituto con finalità plurime che vanno dalla tutela della fauna selvatica, all'incremento di quella nobile stanziale di interesse venatorio (lepre e galliformi) anche attraverso opportuni interventi di immissione favorendone l'irradiamento nei territori circostanti o la cattura per il ripopolamento di altri istituti o del territorio a caccia programmata.

All'interno delle ZRV gli A.T.C. possono concentrarvi interventi di miglioramento ambientale ed incentivarvi l'attuazione di piani di contenimento e controllo di specie predatrici e specie particolarmente aggressive nei confronti delle produzioni agricole. Una simile organizzazione fa di questo istituto una delle più elevate forme di gestione del territorio destinato alla tutela, incremento e razionalizzazione della fauna selvatica esistenti.

In linea con i principi di una equilibrata gestione del territorio e della fauna selvatica ivi presente, anche le modifiche dell'Art. 32, comma 1, letta a) che pone la tutela nei cosiddetti "Valichi Montani" alla sola selvaggina migratoria mentre consente l'attività venatoria a carico delle specie stanziali. Ciò appare particolarmente significativo per la gestione delle specie ungulate, gestione che spesso trova ostacoli "veri" nella presenza di Istituti a divieto di caccia che finiscono per diventare aree di

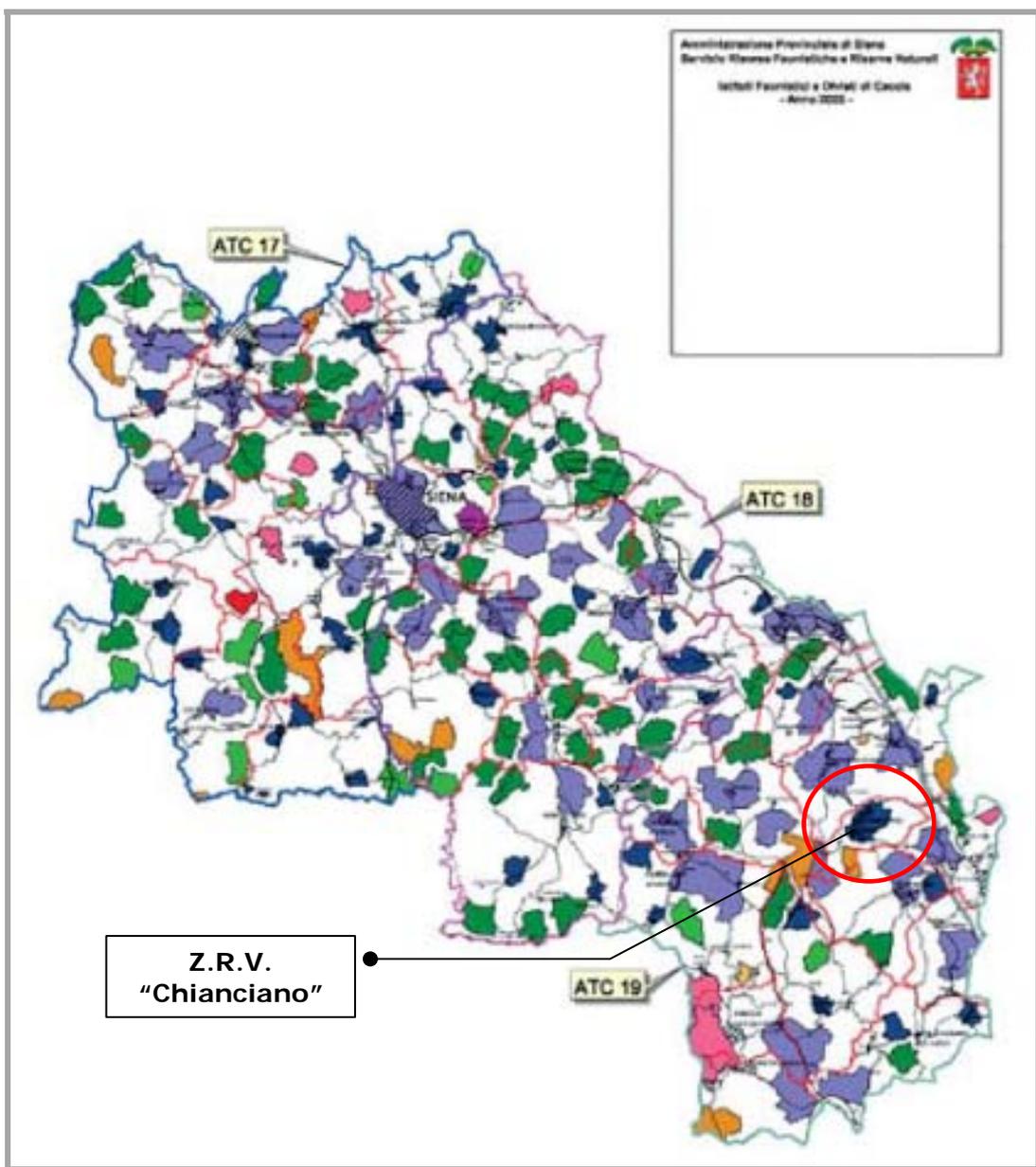
rifugio prevalentemente per quelle specie per le quali sarebbe opportuno raggiungere livelli di densità compatibili con le risorse agro-ambientali del territorio.

Infine le modifiche dell'Art. 47, con l'introduzione del comma 9bis che stimola la gestione delle specie ungulate anche all'interno di Istituti faunistici, faunistico-venatori e di aree protette di cui alla L.R. 49/1995, imponendo il risarcimento dei danni accertati a quegli organismi responsabili della loro gestione che "... non abbiano posto in essere i programmi di gestione e controllo delle specie selvatiche predisposti od indicati dalla Provincia."

In questo caso, se il ruolo dell'Amministrazione provinciale nella predisposizione o indicazione dei piani di gestione e controllo relativi ad istituti pubblici o privati indicati dalla L. 157/1992 e recepiti nella 3/1994, appare immediato, altrettanto non può dirsi per le aree protette di cui alla L.R. 49/1995 con i cui organismi di gestione dovranno essere avviati intese e rapporti di collaborazione.

Le considerazioni sopra esposte hanno costituito i principi ispiratori del Piano Faunistico Venatorio 2006-2010 i cui obiettivi rimangono: il rispetto della quota minima del 20% della SAF da destinarsi ad Istituti destinati alla protezione della fauna selvatica, di favorire una migliore gestione del territorio agro-forestale a fini faunistici, con particolare riferimento a quello destinato alla caccia programmata, fornendo strumenti idonei agli Enti operativi sul territorio.

Il Comune di Chianciano Terme rientra nell'ATC 19 nella quale si trova una ZRV denominata "Chianciano" di ha 963.



Fonte: Piano Faunistico Venatorio – 2006/2010

4.1.4 Zone di ripopolamento e cattura (Z.R.C.)

Le Zone di ripopolamento e cattura sono aree dove, per un periodo di sei anni, è vietata la caccia e si segue una politica di protezione della fauna. La funzione di queste aree, istituite dopo l'approvazione della legge sulla caccia n. 70/96, è di favorire la sosta e la riproduzione della selvaggina migratoria e creare un habitat idoneo a proteggere la fauna stanziale e incrementarne la riproduzione.

Le zone di ripopolamento e cattura (ZRC) sono destinate a:
 incrementare la riproduzione naturale delle specie selvatiche autoctone;

favorire la sosta e la riproduzione delle specie migratorie;
determinare, mediante l'irradiamento naturale, il ripopolamento dei territori contigui.

All'interno del Comune di Chianciano, a sud-ovest del confine comunale si trova la ZRC "La Foce", di ha 834, inserita anche nel progetto di miglioramento ambientale a fini faunistici.

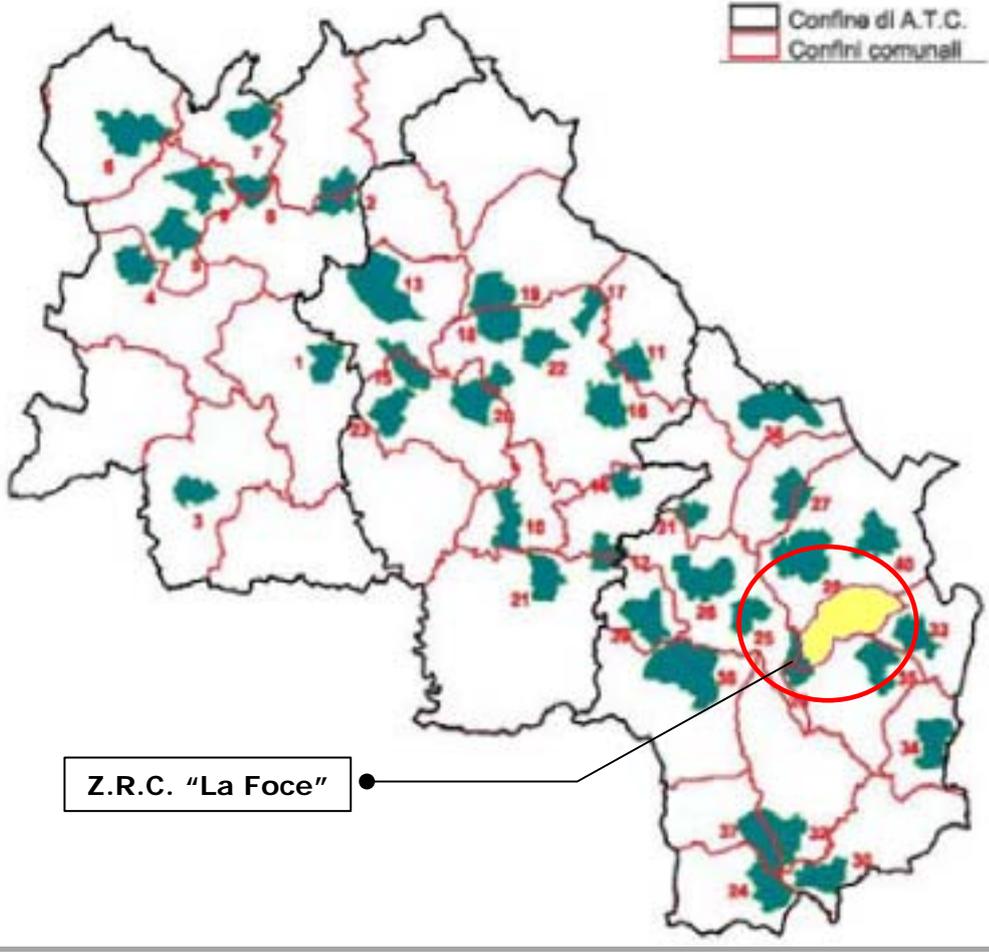
Descrizione (Piano Faunistico Venatorio 2001/2005)

La ZRC "La Foce" è situata in un'area di cerealicoltura intensiva. La densità di lepre, rilevata durante i censimenti notturni tardo autunnali, mostrano un andamento positivo.

La densità di fagiano, rilevata durante i censimenti tardo-autunnali, risulta molto bassa.



Confine di A.T.C.
Confini comunali



Z.R.C. "La Foce"