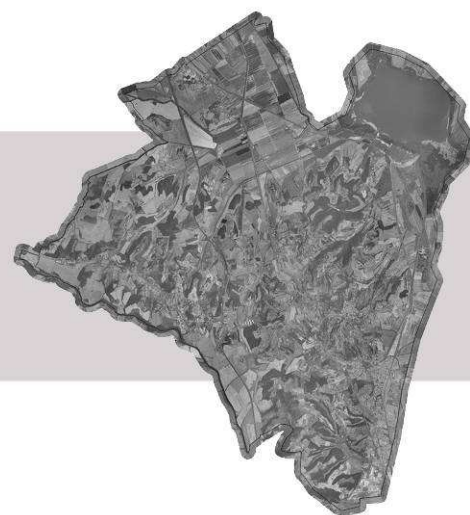




COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI  
*Provincia di Siena*



# Piano Strutturale

Adottato con Del. C.C. n.118 del 21/12/2011

*modificato in seguito ad osservazioni*

Approvato con Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## RELAZIONE GENERALE

Settembre 2012

## GRUPPO DI LAVORO

*Sindaco e Assessore all'Urbanistica:* Stefano Scaramelli

*Responsabile del procedimento:* Luisa Viti

*Garante della comunicazione:* Leonardo Mazzini

*Coordinamento generale:* Andrea Filpa

*Ufficio di Piano:* Luisa Viti (coordinamento), Laura Fabiani, Emiliano Fastelli, Gianfranco Gobbini, Luciano Scricciolo

*Urbanistica:* Paola Loglisci

*Cartografie storiche:* Claudio Greppi, Paola Jervis

*Beni archeologici:* Mario Iozzo

*Ecologia vegetale e del paesaggio:* Carlo Blasi, Vincenzo De Dominicis  
collaboratori: Chiara Centi, Riccardo Copiz, Antonio Gabellini, Leopoldo Michetti, Laura Zavattero

*Economia territoriale:* Giuliano Bianchi  
collaboratori: Mario De Pascale, Francesco Lapiana

*Geologia:* Stefania Mencacci, Andrea Massi, Elisa Giommarelli

*Mobilità:* Massimo Ferrini TAGES s.c.r.l.

*SIT Sistema Informativo Geografico:* Paola Loglisci, Emiliano Fastelli

*Studio di incidenza:* Silvia Arnofi e Serena Carloni

*Valutazioni integrate:* Silvia Arnofi

*Verifiche idrauliche:* Lorenzo Castellani

---

## INDICE

<b>1</b>	<b>I REQUISITI DEL PIANO E LA SUA FORMA</b> .....	<b>1</b>
1.1	Alcune scelte di base .....	1
1.2	La struttura organizzativa del PS .....	1
1.3	Gli orizzonti temporali del PS e del RU .....	4
<b>2</b>	<b>ELEMENTI DI SINTESI DAL QUADRO CONOSCITIVO: PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITÀ E MINACCE PER IL FUTURO DI CHIUSI</b> .....	<b>5</b>
2.1	Punti di forza .....	5
2.2	Punti di debolezza .....	6
2.3	Opportunità .....	8
2.4	Minacce .....	9
<b>3</b>	<b>L'IDEA DI CITTÀ: CHIUSI AL 2020</b> .....	<b>10</b>
3.1	Cosa significa proporre una idea di città .....	10
3.2	Una città attenta alla coesione sociale .....	10
3.3	Una città al servizio del territorio: un nodo della rete .....	12
3.4	Una città capace di valorizzare le sue risorse e le sue differenze .....	12
3.5	Una città che cresce in equilibrio con il suo ambiente .....	12
<b>4</b>	<b>RICHIAMI AI RIFERIMENTI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PS</b> .....	<b>14</b>
4.1	I riferimenti della disciplina regionale e degli strumenti ed atti di governo regionali e provinciali .....	14
4.2	Richiami in merito alle indicazioni emerse dal Quadro Conoscitivo del PS .....	14
4.3	La dinamica delle trasformazioni 1998-2008 .....	16
4.4	Gli indirizzi per il PS deliberati dal Consiglio Comunale .....	16
<b>5</b>	<b>LE POLITICHE E LINEE DI AZIONE DEL PS</b> .....	<b>19</b>
5.1	A. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale .....	19
5.1.1	<i>A1 – Eliminare progressivamente il rischio idraulico</i> .....	19
5.1.2	<i>A2 - Massimizzare la depurazione delle acque reflue</i> .....	19
5.1.3	<i>A3 - Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli</i> .....	19
5.2	B. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico .....	21
5.2.1	<i>B1 – Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica</i> .....	21
5.2.2	<i>B2 - Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani sia storici che contemporanei</i> .....	21
5.2.3	<i>B3 - Garantire l'integrità del patrimonio archeologico, storico e architettonico, incrementandone la conoscenza</i> .....	21
5.3	C. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi .....	22
5.3.1	<i>C1 - Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative</i> .....	22
5.3.2	<i>C2 - Promuovere la riqualificazione urbana, assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica ed architettonica degli interventi</i> .....	23
5.3.3	<i>C3 - Garantire la produzione di alloggi a basso costo</i> .....	24
5.3.4	<i>C4 - Garantire la disponibilità di spazi e servizi per nuove iniziative produttive massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse in una logica di coordinamento di area vasta</i> .....	25
5.3.5	<i>C5 - Qualificare e diversificare l'ospitalità</i> .....	27
5.4	D. Politiche per il governo del territorio rurale .....	28
5.4.1	<i>D1 - Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA</i> .....	28
5.4.2	<i>D2 Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche</i> .....	28
5.4.3	<i>D3 Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA</i> .....	30
5.5	E. Politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti .....	30

---

---

5.5.1	<i>E1 - Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi Scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino .....</i>	<i>30</i>
5.5.2	<i>E2 - Coordinare la realizzazione dello scalo merci con il potenziale bacino di utenza.....</i>	<i>30</i>
5.5.3	<i>E3 - Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale.....</i>	<i>30</i>
5.5.4	<i>E4 - Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, risalite, piazze pedonali, percorsi ciclabili).....</i>	<i>31</i>
<b>6</b>	<b>LE SCELTE DI PIANO: LA COMPONENTE STRATEGICA.....</b>	<b>32</b>
6.1	Le strategie dello sviluppo territoriale .....	32
6.2	Le trasformazioni nelle singole UTOE .....	38

---

---

*Il Piano Strutturale (PS) è lo strumento di governo con cui ciascuna amministrazione comunale progetta a lungo termine (15 anni) l'evoluzione del proprio territorio e del proprio ambiente, ovvero della casa comune che ospita tutti i cittadini.*

*L'elaborazione di un PS è dunque una occasione molto importante; particolarmente importante per una città come Chiusi, che sta vivendo una stagione di passaggio verso un modello di sviluppo più complesso ed articolato rispetto al recente passato.*

*Fino alla metà degli anni '90 Chiusi era infatti diffusamente percepita come una semplice porta di accesso alla provincia di Siena; mentre l'immagine del senese era legata alla bellezza del paesaggio e delle città storiche, Chiusi si distingueva per una presenza molto consistente della città recente e di attività legate ai trasporti, all'artigianato, all'industria e al commercio.*

*Nel volgere di un decennio sono maturate mutazioni profonde: il centro storico ha riacquisito centralità e vitalità (anche grazie alla rinnovata attenzione alla storia lunga di Chiusi, quella etrusca e romana), Chiusi scalo è cresciuta in qualità urbana (anche attraverso positive iniziative di coordinamento delle attività commerciali), sono state valorizzate risorse ambientali di pregio - prima tra tutte il lago, divenuto area protetta di interesse locale - e si è infine riconosciuta la qualità di un paesaggio rurale per anni nascosto (o meglio fruito dai soli residenti), con connesso decollo delle produzioni di pregio e delle attività agrituristiche.*

*In poche parole i processi di valorizzazione hanno iniziato ad interessare tutte le risorse di Chiusi, e non soltanto alcune come avveniva in passato.*

*Chiusi è oggi una realtà in cammino, che non ha rinunciato alla sua storia ma che va inserendosi sempre di più nella identità senese; questa complessità - non facile da governare - indica una prospettiva di economia di varietà che poche realtà comunali oggi presentano.*

*Il difficile compito del PS sarà quello di assicurare stimolo, continuità e solidità a questo percorso, e la presente Relazione Generale ha il compito di descrivere motivazioni e profili di questa scommessa sul futuro.*

*Il primo capitolo illustra brevemente i requisiti che si ritiene indispensabile abbia il PS e accenna ai suoi contenuti essenziali.*

*Il secondo capitolo riassume in forma molto sintetica gli esiti degli studi redatti per il Quadro Conoscitivo: la forma espositiva prescelta è quella della analisi SWOT, strumento che propone la lettura delle caratteristiche di un dato territorio distinguendone i punti di forza, i punti di debolezza, le opportunità che nel futuro potrà cogliere ed infine le minacce che potranno gravare sulle sue prospettive.*

*Il terzo capitolo illustra la Idea di città posta alla base del Piano Strutturale. Come si avrà modo di esporre, la Idea di città non è rappresentativa della Chiusi ideale e irraggiungibile, ma, più concretamente, disegna uno scenario auspicabile di lungo periodo (all'orizzonte del 2020) da costruire - anche con l'ausilio del Piano Strutturale - con il lavoro quotidiano.*

*Il quarto capitolo introduce alle scelte progettuali del PS, richiamando i riferimenti utilizzati per la definizione delle strategie di piano e per il suo dimensionamento.*

*Il quinto capitolo sviluppa l'Idea di Città e contiene in tal senso le politiche e le linee di azione che il PS assume per governare il territorio di Chiusi. Questo disegno di governo nel suo complesso è redatto in una logica di coerenza con gli esiti del QC e con la deliberazione n. 31 del 29.05.2011 con cui il Consiglio Comunale di Chiusi ha formulato gli indirizzi per la redazione del PS.*

*Il capitolo che chiude la Relazione Generale riassume i contenuti della componente strategica del PS, esplicitando le trasformazioni di cui intende farsi promotore.*

---

## 1 I REQUISITI DEL PIANO E LA SUA FORMA

### 1.1 Alcune scelte di base

Il PS di Chiusi si colloca nella stagione aperta dalla nuova LR Toscana 1/2005 "Norme per il governo del territorio", e l'intenzione della Amministrazione Comunale è stata quella di procedere alla redazione di un piano in grado di misurarsi pienamente con le innovazioni introdotte, in una logica di stretta collaborazione con la Regione Toscana e con la Provincia di Siena.

Prima di illustrare la struttura organizzativa del PS, oggetto dei paragrafi che seguono, si ritiene importante esplicitare alcuni requisiti posti alla base del PS stesso.

Il primo requisito che è la *chiarezza*: questa scelta nasce dalla convinzione che il PS sia prima di tutto uno *strumento per amministrare*, e come tale debba presentare un linguaggio e una struttura facilmente comprensibili; se inevitabile – data l'ampiezza dei temi trattati – il PS può risultare *complesso*, ma non inutilmente *complicato*.

Anche le regole che contiene debbono risultare di facile interpretazione, e dunque di agevole applicazione.

Il secondo requisito consiste nella *capacità di interagire con gli altri atti di governo del territorio*.

IL PS è definito dalla nuova LR 1/05 lo *strumento comunale di governo del territorio*, ovvero lo strumento che racchiude in sé un disegno organico di lungo periodo che verrà progressivamente attuato attraverso una pluralità di *atti di governo del territorio*, tra i quali assume particolare rilevanza il Regolamento Urbanistico (RU).

Il PS deve quindi essere da un lato comprensivo di tutte le tematiche di governo e dall'altro capace di indirizzare gli altri atti con coerenza reciproca, mantenendo quel grado di flessibilità che l'esperienza indica come indispensabile per garantire la capacità di risposta ai problemi che il territorio man mano pone.

In tal senso va rammentato che il PS di Chiusi presenta una peculiarità, ovvero quello di interessare un comune che fa parte di un territorio più ampio – la Val di Chiana – in cui, come hanno mostrato con chiarezza gli studi di economia territoriale, ma anche quelli sul rischio idraulico, redatti per il Quadro conoscitivo, sono in atto o in gestazione processi di area vasta capaci di influire in modo consistente con il futuro di Chiusi.

I confini comunali, quindi, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il PS eserciterà la propria disciplina, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite ed attuate le scelte di governo.

Il terzo requisito riguarda la *capacità di guidare la qualità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie*; il PS di Chiusi è chiamato infatti a gestire un territorio ed un insediamento di grande qualità ma anche gravato da rilevanti problemi, cui si intende fornire risposte durature.

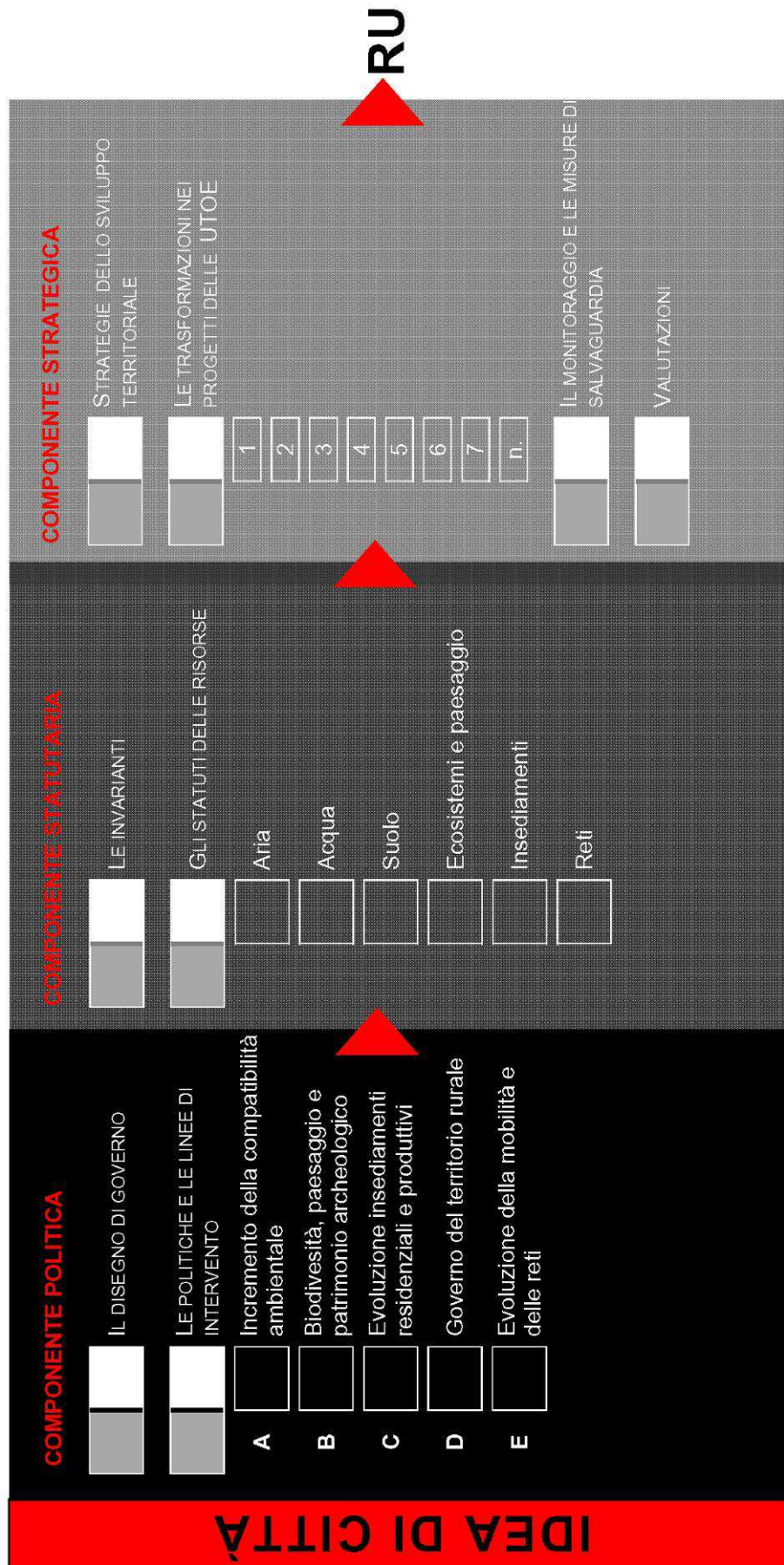
Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che il PS promuoverà non potranno essere dunque guidate esclusivamente da indicazioni quantitative (quanti metri cubi costruire, quali funzioni prevedere), esigendo anche delle forme di orientamento del loro inserimento nel contesto urbano e nel paesaggio.

Un PS non può tuttavia contenere anche i progetti delle trasformazioni stesse, non solo perché non sarebbe coerente con la sua natura, ma anche perché tali progetti sono influenzati da elementi che emergeranno man mano che ci si avvicinerà alle fasi più avanzate di attuazione, soprattutto nei casi di operazioni (e sono sempre più frequenti) da realizzarsi con la collaborazione tra pubblico e privato; tali *prestazioni* saranno specificate nel RU, nei piani attuativi, nel disegno architettonico, ma sempre assicurando la coerenza con il disegno di governo e le regole del PS.

### 1.2 La struttura organizzativa del PS

Unitamente agli aspetti disciplinari e normativi, nel definire la *forma del piano*, ovvero la sua *struttura organizzativa*, si sono tenuti presenti i requisiti illustrati in precedenza, ed il risultato è schematizzato nella Fig. 1.1.

Fig. 1.1. Forma e struttura del PS di Chiusi



Il motore del PS è l'*Idea di città*, che ha un orizzonte temporale lungo, - circa 15 anni - è che è stata costruita attraverso la convergenza e sintesi sia di elementi preesistenti e/o esterni al Quadro Conoscitivo (QC), sia dagli studi e ricerche redatti per il QC. L'*idea di città* si radica nella *storia lunga* di Chiusi (urbana e sociale) e sintetizza il *contributo contemporaneo* che accompagnerà il segmento temporale della vita della città che sarà guidato dal PS. L'*idea di città* non è un prodotto *tecnico*, ma soprattutto *politico e sociale*, ed è stata affinata con il contributo di processi partecipativi

Dall'*Idea di città* si avvia la strutturazione del PS, che matura con costante riferimento ai contenuti del QC.

Dall'*idea di città* discende in primo luogo la *componente politica* del PS, rappresentata dal *Disegno di Governo* ove sono illustrate le *politiche* e le *linee di azione* che, in una logica di coerenza con l'*Idea di città*, esplicitano le *intenzioni* del PS, in senso figurato la *rotta* che intende seguire.

Successivamente il PS specifica le *regole* e le *azioni* che sostanzieranno l'attuazione del disegno di governo, le prime prevalentemente contenute nella *Componente Statutaria* del piano, le seconde nella *Componente Strategica*.

La *Componente Statutaria* definisce le *Invarianti Strutturali* e gli *Statuti del territorio*, contenenti le *regole di gestione* di ciascuna risorsa.

La *Componente Statutaria* ha come oggetto quindi le risorse essenziali del territorio<sup>1</sup>, ed esplicita le condizioni di uso coerenti sia con la loro conservazione/tutela che con il loro uso ai fini delle politiche. La *Componente Statutaria* fissa in sostanza le condizioni che la *Componente Strategica* deve rispettare al fine di perseguire le politiche di piano in una logica di sostenibilità.

La *Componente Strategica* indica invece le *cose da fare*, ovvero le trasformazioni da realizzarsi alle diverse scale (di area vasta; comunale; di sistema o sottosistema; di singola Unità Territoriale Organica Elementare-UTOE).

I contenuti della *Componente Strategica* sono nel complesso destinati ad assicurare la attuazione del PS, ed in tal senso sono accompagnati dalla esplicitazione dei *raccordi* (indirizzi e prescrizioni) finalizzati a trasferire le opzioni del PS negli altri strumenti ed atti di governo del territorio.

Come già accennato in precedenza, infatti, il PS è lo *strumento* di governo del territorio comunale, ovvero un quadro di riferimento di lungo periodo le cui indicazioni vengono concretizzate da una pluralità di *atti* di governo del territorio.

Il principale di questi sarà il *Regolamento Urbanistico* (RU) che, ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, disciplina l'attività *urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale* ed in particolare:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Accanto al RU, la LR 1/2005 indica come *atti* di governo del territorio anche i *piani complessi di intervento* ed i *piani attuativi*, nonché i piani e programmi di settore, gli *accordi di programma* e gli altri atti della *programmazione negoziata*.

Il PS interagisce inoltre con la modulazione della spesa comunale: con il *bilancio*, quindi, e con il *piano triennale delle opere pubbliche*.

Il PS contiene infine, a conclusione della sua componente strategica, le valutazioni delle scelte compiute, anche in rapporto ai profili di coerenza con il PIT regionale e con il PTC provinciale.

In conclusione, *Idea di città*, *politiche*, *componente statutaria* e *componente strategica* esprimono nel loro complesso i contenuti del PS, e sono formulate in due modi complementari:

- in forma argomentativa, nella *Relazione Generale del piano* e nelle valutazioni;
- nel linguaggio della pianificazione, ovvero nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e nelle Cartografie di piano.

---

<sup>1</sup> L'insieme delle risorse essenziali del territorio (art. 3 della LR Toscana 1/2005) è costituito da:

- a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- b) città e sottosistemi degli insediamenti;
- c) paesaggio e documenti materiali della coltura;
- d) sistemi infrastrutturali e tecnologici.

### 1.3 Gli orizzonti temporali del PS e del RU

A differenza della precedente LR 5/95, che prevedeva per il PS una vigenza massima di 10 anni, la nuova LR 1/2005 non indica la *durata* del PS; specifica invece che le previsioni del RU debbono essere tarate su di un arco temporale quinquennale, (a partire dalla data di approvazione), oltre il quale vengono a cadere anche i vincoli preordinati all'esproprio.

In questo contesto, nella redazione del PS di Chiusi, e nella prospettiva di procedere successivamente alla redazione del RU, si è scelto di adottare tre orizzonti temporali di riferimento:

- un *orizzonte di lungo periodo*, utile per concepire (senza tuttavia introdurre rigidità per future correzioni di rotta) l'*idea di città*, si è detto valida come scenario di riferimento sufficientemente lontano nel tempo da poter ipotizzare il superamento di tutte le attuali criticità, offrendo risposte mature e soddisfacenti alle aspettative ed alle aspirazioni delle comunità insediate;
- un *orizzonte di medio periodo*, utile per focalizzare un disegno di governo fondato su politiche ed obiettivi ragionevolmente suscettibili di essere perseguiti in un arco di tempo corrispondente alla vigenza del PS; il medio periodo è quindi il *tempo del PS e delle sue politiche*;
- un *orizzonte di breve periodo*, corrispondente ai cinque anni di durata di ciascun RU, in cui vengono definiti i connotati operativi della gestione territoriale (intesa nel suo senso più ampio; dalla manutenzione dell'esistente alla promozione di nuove iniziative) capace di avviare la concretizzazione degli obiettivi indicati dal PS, verificandone la validità.

La scelta di considerare questa pluralità di orizzonti temporali si ritiene presenti almeno due vantaggi significativi.

Il primo è quello di assicurare al governo del territorio una maggiore razionalità e coerenza interna, in quanto viene evidenziata una *filiera delle decisioni*, che divengono man mano più concrete quanto più si riduce l'orizzonte temporale: schematicamente, nello scenario di lungo periodo sono tratteggiate le *linee evolutive auspicabili*, in quello di medio periodo gli *obiettivi da perseguire* (e le regole conseguenti), in quello di breve periodo *le azioni e gli interventi da porre in essere*. In questo modo interventi anche di limitate dimensioni sono riconducibili a strategie più ampie, ed inoltre, procedendo di converso dal generale al particolare, si può verificare la effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dichiarati e gli interventi ed azioni avviati.

Il secondo vantaggio risiede nella potenziale maggiore capacità della filiera di governo del territorio di rispondere ad eventuali modificazioni delle condizioni al contesto, ovvero nella sua potenziale maggiore *flessibilità*.

Va sottolineato infatti che un piano, in generale, cerca mediazioni tra due esigenze complementari.

Da un lato deve presentare un *certo grado di rigidità*, in quanto deriva da un processo di formazione complesso (che coinvolge amministrazioni, cittadini ed esperti di settore) in cui sono assunte decisioni rilevanti che non è possibile mettere continuamente in discussione (va applicato in sostanza il *principio della continuità amministrativa*).

Dall'altro lato, la durata ultradecennale del PS lo espone - soprattutto quando la sua attuazione non coinvolge soltanto la volontà della amministrazione comunale, ma anche quella di partners pubblici o privati - a mutamenti non prevedibili al momento della sua approvazione.

Tradizionalmente a questa esigenza di flessibilità si risponde con il *ricorso alle varianti* che tuttavia, se molto numerose, rischiano di dare eccessivo spazio ad esigenze contingenti con pericolo e di scardinare il disegno complessivo del piano.

Il piano costruito con orizzonti temporali *plurali* (cui corrispondono strumenti differenti di attuazione) consente invece - soprattutto se viene utilizzato il ricorso al metodo della valutazione - di considerare gli effetti di variazioni puntuali sia sul sistema degli obiettivi che sullo scenario di riferimento di lungo periodo, e dunque di compatibilizzare i mutamenti (singole trasformazioni, oppure obiettivi da adottarsi in sostituzione o ad integrazione di altri) correggendo la rotta (con il RU) senza modificare l'impianto del piano (PS) assentito dal procedimento amministrativo e dunque dai cittadini.

## 2 ELEMENTI DI SINTESI DAL QUADRO CONOSCITIVO: PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITÀ E MINACCE PER IL FUTURO DI CHIUSI

### 2.1 Punti di forza

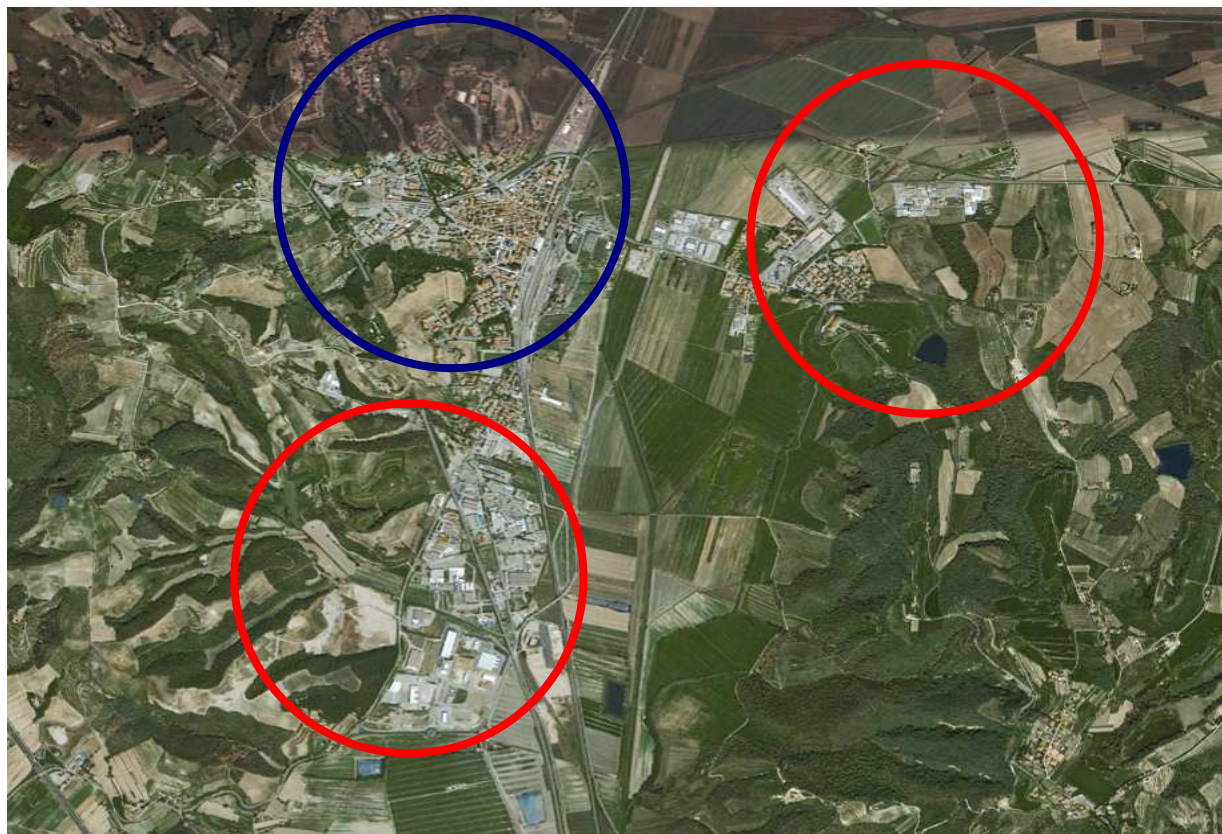
- *Le potenzialità di Chiusi Scalo*

Un primo punto di forza di Chiusi Scalo deriva dalla consistenza delle proprie aree produttive, nonché dalla vicinanza dell'area artigianale e commerciale di Po' Bandino, in comune di Città della Pieve (fig. 2.1.).

La foto aerea (indifferente ai confini comunali) mostra infatti Chiusi Scalo come una città con due aree produttive, una ad est ed una a sud. A Po' Bandino non c'è praticamente alcun centro urbano; solo attività commerciali ed artigianali, con pochi corredi residenziali che gravitano su Chiusi Scalo sia per i servizi alle imprese che per quelli alla persona.

Se si considera dunque Chiusi scalo come una città con due *aree produttive di caratteristiche differenti* si delinea una strategia importante, quella di *organizzare un centro urbano all'altezza delle funzioni produttive che ha intorno*, perché tale centro non può che essere Chiusi scalo.

**Fig. 2.1. I poli produttivi di Chiusi scalo**



Un secondo punto di forza di Chiusi in materia di attività produttive deriva sia da una iniziativa avviata – lo scalo merci, sul quale si tornerà in seguito – e più in generale dalla possibilità di disporre dei vantaggi logistici assicurati dalla presenza dello svincolo autostradale.

- *I molteplici volti di Chiusi, noti e meno noti.*

Il Comune di Chiusi ha una elevata complessità interna, che si traduce in molteplici *volti*.

Alcuni *volti nobili* sono noti da tempo: la Chiusi etrusca e romana, la Chiusi del centro storico. Sono noti ma sembrano contenere ancora potenzialità inespresse, ed infatti hanno conosciuto nel recente passato ulteriori processi di affermazione.

Altri *volti* sono parimenti svelati, quelli necessari e importanti anche se forse non i più belli: la Chiusi *nodo logistico*, la Chiusi *industriale ed artigianale*, la Chiusi *commerciale e terziaria* dello scalo.

Altri *volti* ancora sono parzialmente velati: ad esempio la Chiusi del paesaggio agrario collinare quasi ottocentesco, del paesaggio della bonifica leopoldina, la Chiusi delle presenze naturalistiche, la Chiusi della ospitalità.

Questa ricchezza di volti è un punto di forza perché suggerisce equilibri mutevoli, ma stabili e dinamici; Chiusi ha molti punti di appoggio, molte risorse valorizzate e da valorizzare. Chiusi racchiude una sintesi delle principali risorse della Provincia di Siena; mancano solo le terme.

- *Un centro storico con una porta verso il passato e una porta verso il presente.*

Il QC ha evidenziato come il centro storico abbia accresciuto di molto, negli ultimi anni, sia la qualità dei suoi edifici e dei suoi spazi pubblici, sia la qualità e quantità delle sue funzioni. Il centro storico è dunque un punto di forza che ha già parzialmente dispiegato le sue potenzialità, ma che ne conserva altre suscettibili di ulteriori evoluzioni. La maggiore di queste risorse è rappresentata da una *porta* che si apre sul passato: il Museo nazionale etrusco.

Il Museo nazionale ha ovviamente un grande interesse in sé, ma la sua notorietà ed attrattività suggerisce di affiancarla con una struttura – che difficilmente potrà essere ospitata al suo interno: ma dovrebbe essere almeno visibile dall'ingresso del museo – di presentazione delle risorse culturali, storiche, ambientali, ricettive, economiche di Chiusi.

I visitatori della *porta verso il passato* avrebbero l'opportunità di oltrepassare anche una *porta verso il presente*.

## 2.2 Punti di debolezza

- *Alcune condizioni di base che mancano e che non potranno continuare a mancare.*

La situazione delle reti per le acque reflue e degli impianti di depurazione di Chiusi città, di Chiusi scalo e delle aree artigianali e industriali è problematica ed è stata compiutamente indagata dagli studi idraulici del QC. Ed il discorso delle reti è interfacciato con quello del rischio idraulico.

La questione è da tempo sul tappeto, ed almeno per quanto concerne la depurazione appare avviata a soluzione con la costruzione del nuovo impianto. Rimane problematica la situazione delle reti, che allo stato attuale non solo rende più difficoltose importanti operazioni di recupero urbano (in specie quella della Fornace di Montorio) ma che rischia in prospettiva di assorbire una parte consistente delle risorse comunali. D'altro canto va detto che un comune che intenda percorrere la strada della sostenibilità deve garantire determinate condizioni di base, pena la perdita di credibilità delle sue *politiche di alto rango* (valorizzazione ambientale, archeologica, etc.). *Regolare i conti* con le reti è una sfida che va certamente graduata nel tempo, ma che non può essere elusa.

- *Una qualità urbana troppo variabile.*

Chiusi nel suo complesso già possiede buoni *fondamentali* di qualità urbana, ed altri sono da tempo in agenda: il completamento dei recuperi nel centro storico, la riqualificazione della Fornace di Montorio, il recupero di alcuni edifici dismessi di Chiusi scalo.

Permangono tuttavia alcuni punti di caduta, alcune ombre che, se si considera che un insediamento viene percepito nel suo insieme più che nelle singole parti, rischiano di oscurare le parti migliori della città. Queste ombre sono situate soprattutto nelle aree produttive di Chiusi scalo, che sfortunatamente ripresentano come *biglietto da visita* della città ai passeggeri dei treni provenienti da Roma.

La scarsa qualità ambientale e percettiva delle aree produttive è un problema diffuso, che non riguarda ovviamente soltanto Chiusi, ma che può avere effetti particolarmente severi, che vanno limitati. La soluzione va ricercata rovesciando la logica del passato che considerava le aree produttive come aree di serie B. Sono aree dove *molte* persone passano *molte* ore della loro giornata, e debbono quindi offrire

paesaggi puliti, ordinati, dotati di verde. Nel passato vi sono stati certamente limiti progettuali e culturali, ma va anche detto che molte norme di piano sono state disattese, ad esempio quelle inerenti gli arredi vegetali di lotti e parcheggi.

Se Chiusi vuole migliorare in qualità deve investire anche in bellezza, ed anche nelle aree oggi meno attraenti: la *Chiusi percepita* scontrerà pesantemente eventuali disattenzioni alla qualità del paesaggio urbano e penalizzerà la *Chiusi vera*.

Fig. 2.2. Val di Chiana Senese. Addetti per settore. 2001. Valori percentuali

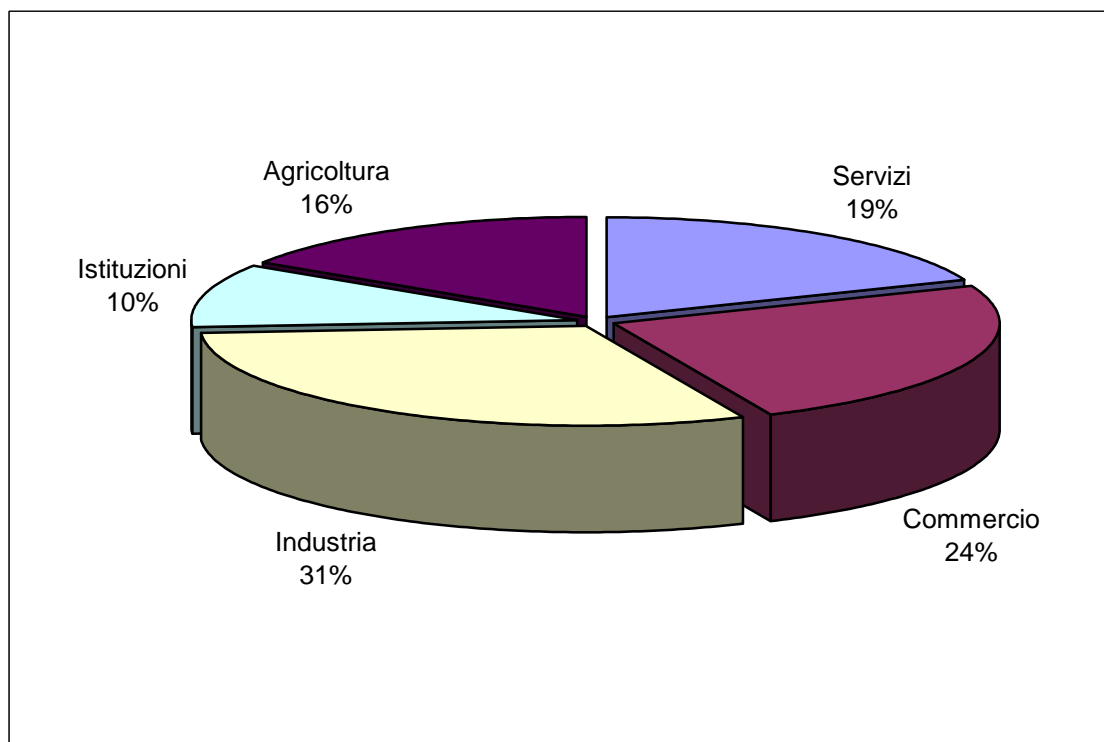


Fig. 2.3. Val di Chiana Senese. Popolazione per comune. 1951-2001. Valori assoluti

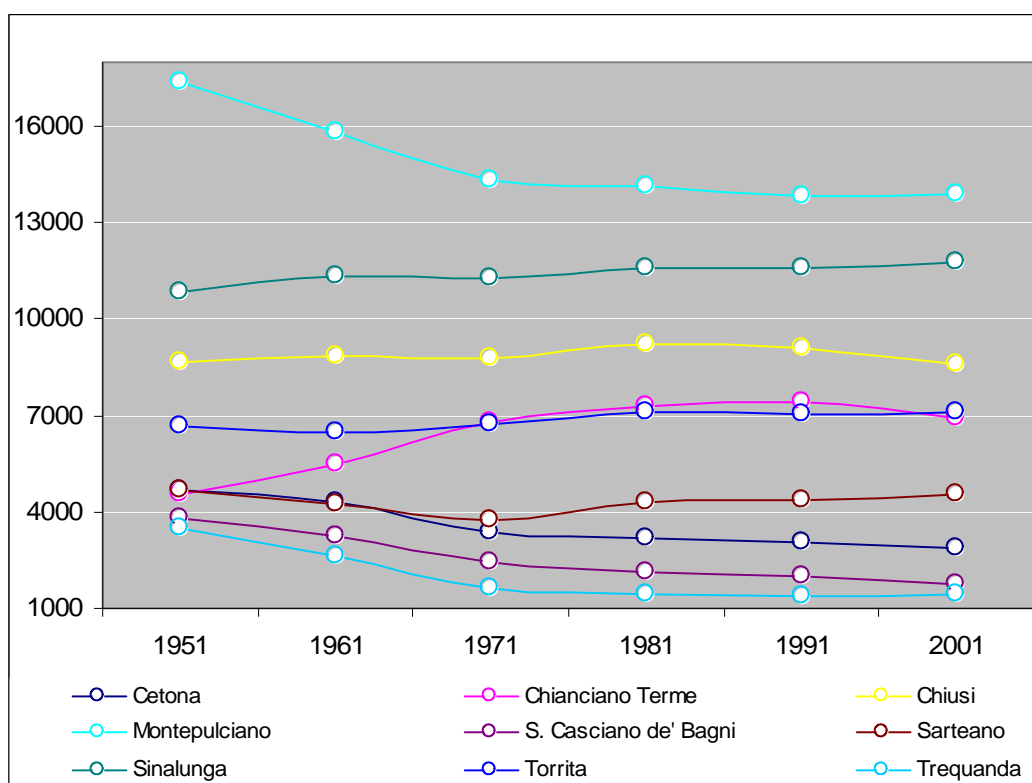
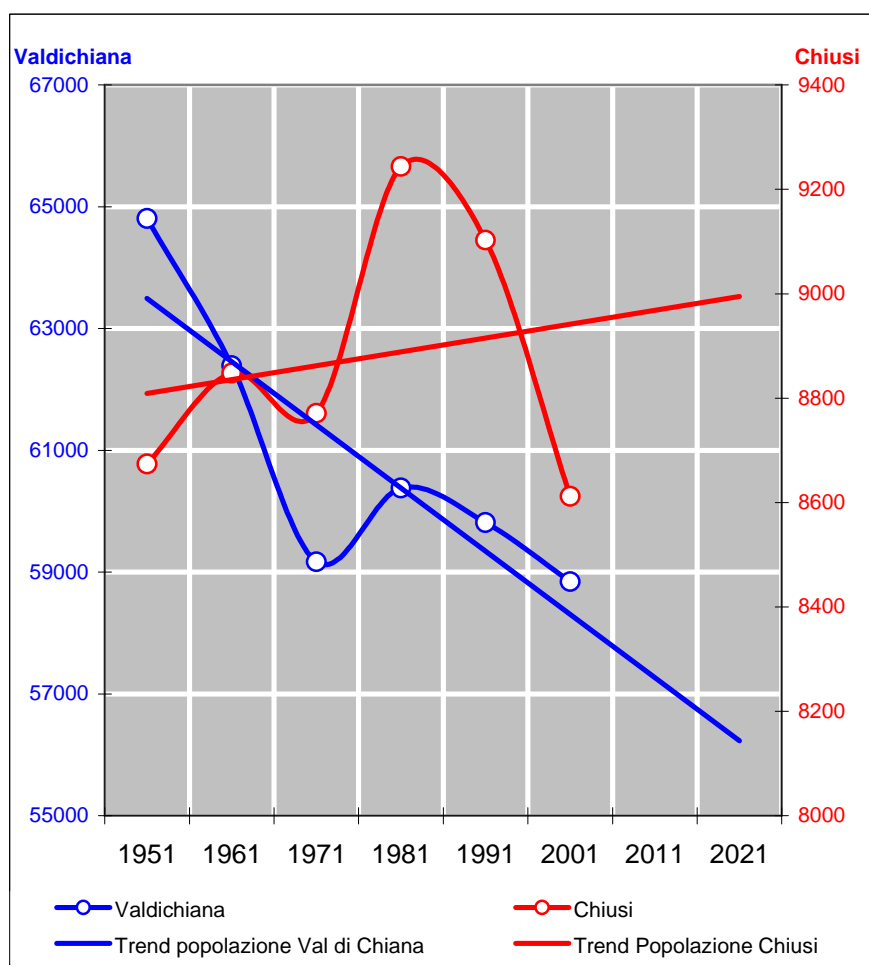


Fig. 2.4. Val di Chiana Senese e Chiusi. Popolazione. 1951-2001 e proiezioni al 2021



### 2.3 Opportunità

- *Chiusi scalo ha grandi opportunità di crescere, soprattutto in qualità.*

Chiusi scalo ha ormai da alcuni anni intrapreso la strada della *riqualificazione urbana*, che tuttavia è riuscita ad operare bene ad alcune scale di dettaglio e di iniziativa pubblica – comunque importantissime per la vita quotidiana dei cittadini; aree pedonali, miglioramento degli spazi pubblici, arredo urbano – meno bene a scale dimensionalmente più consistenti e che coinvolgono anche attori privati, dove ovviamente le difficoltà sono maggiori.

E' stato dichiarato sin dall'avvio del PS che la sfida del nuovo piano – per Chiusi scalo – sarebbe stata quella di creare le condizioni per procedere alla riqualificazione della Fornace di Montorio e delle aree degradate già individuate dal previgente PRG.

La sfida non è semplice, ma occorre capirne fino in fondo i profili: la posta in gioco è quella di restituire a Chiusi scalo il suo *centro storico*.

L'opportunità è palesemente irripetibile: va detto inoltre che il recupero della Fornace non solo doterà Chiusi scalo di un *centro storico*, ma renderà possibili due operazioni di ampio respiro:

- la creazione di un sistema di spazi pubblici che abbraccerà tutta la fascia centro meridionale dell'insediamento: Parco della Rimembranza, argini del Montelungo (riqualificati), la attuale piazza Nenni, i futuri spazi prossimi alla Fornace e la Fornace stessa (restaurata) diverranno un grande spazio ricreativo e pedonale, che renderà più accessibile e gradevole sia la vita quotidiana dei cittadini che la visita di *city users* (utenti non residenti della città) di vario tipo, (dai pendolari agli studenti, dai turisti agli utenti dello shopping); si verrà a creare uno spazio che "varrà un viaggio", una risposta urbana alla *mistica dell'outlet*. Ed i "100 negozi" di Chiusi scalo – che hanno dimostrato una encomiabile capacità di autorganizzazione ed autopromozione – ne risulteranno rafforzati.

- l'irrobustimento delle dotazioni direzionali, commerciali e residenziali di Chiusi scalo, garanzia per giocare il ruolo di *centro con due aree industriali*.

- *Un centro storico di qualità ancora più elevata*

Il centro storico di Chiusi ha maturato negli ultimi anni percorsi impeccabili, ma deve compiere il passo che qualifica definitivamente gli ambiti urbani di qualità: la pedonalizzazione delle aree più belle e vivibili, che oggi rappresenta *un biglietto da visita* internazionalmente riconosciuto.

Va solo rammentato che il centro storico di Chiusi è tra i pochissimi in grado di giocare su due piani: *Chiusi di sopra e Chiusi di sotto* per sostenere la sfida della pedonalizzazione. La *Chiusi di sotto* è ovviamente tutta pedonale: quella *di sopra* lo dovrà essere sempre di più, con modi e tempi da stabilire.

Chiusi città ha sia credenziali che opportunità per sostenere la sfida delle pedonalizzazioni. Le credenziali sono costituite dalla qualità urbana e del paesaggio percepito *nell'area e dall'area* centrale: le opportunità sono costituite dalla pluralità di approdi dove attestare il flusso veicolare; il parcheggio dell'ospedale, il parcheggio di Porta Lavinia e, in prospettiva, la nuova risalita meccanizzata.

- *La riqualificazione del paesaggio delle bonifiche leopoldine*

Le aree agricole di pianura hanno subito modificazioni paesaggistiche molto più radicali rispetto ai paesaggi agrari collinari: la pianura infatti si presta molto meglio alle odierne lavorazioni industriali.

Anche gli studi degli ecologi vegetali hanno evidenziato i bassi livelli di naturalità delle aree agricole di pianura: ma il paesaggio delle bonifiche leopoldine, paesaggio di eccellenza dell'800, può essere migliorato e tornare ad essere una risorsa non solo agricola, ma anche culturale.

- *Un territorio ospitale*

L'ospitalità fa parte del DNA di Chiusi; il suo ruolo storico di nodo ferroviario lo testimonia e non è un caso che negli anni '60 si sia previsto uno svincolo sulla A1 allora in costruzione.

Per molti anni il suo ruolo è stato tuttavia quello della accoglienza per viaggiatori prevalentemente diretti altrove; Siena Chianciano, Montepulciano, più recentemente Val d'Orcia.

Oggi Chiusi è divenuto un territorio attrattivo in sé, ma occorre mettere a punto la sua capacità ricettiva nei tre settori già presenti: alberghiero, agriturismo, ricettività giovanile.

Non più *"a Chiusi si cambia"*, ma *"a Chiusi si resta"*, e bene.

## 2.4 Minacce

- *Il futuro dello scalo merci*

Lo scalo merci è stato pensato per agevolare un salto di qualità delle dotazioni logistiche di Chiusi; fermo restando che rappresenta soprattutto un *punto di forza* e una *opportunità*, non si può non considerare che, per sua natura, i futuri livelli di funzionalità saranno legati a dinamiche di area vasta che non possono essere governate esclusivamente dal comune di Chiusi: quindi è esposto, ad esempio, alla minaccia di un sottoutilizzo.

Nelle analisi Swot canoniche le *minacce* sono generalmente considerate accadimenti contro i quali non si può nulla: nel caso dello scalo merci ci sono invece almeno due cose da fare per anticipare o attenuare eventuali problemi futuri.

La prima azione è di natura *preventiva* e gioca nel campo dei *rapporti istituzionali*: gli amministratori di Chiusi debbono essere i primi animatori del *progetto territoriale* che ha generato lo scalo merci, e debbono costantemente tenere alta l'attenzione sul futuro dello scalo merci e rammentare gli impegni degli altri soggetti.

La seconda azione consiste nel predisporre gli *scenari di comportamento* di lungo periodo da adottare nel caso in cui lo scalo merci stentasse a decollare, con forme alternative di impiego delle aree inutilizzate (o che comunque si prevede di non utilizzare per un dato periodo) e del capitale fisso già investito.

### 3 L'IDEA DI CITTÀ: CHIUSI AL 2020

#### 3.1 Cosa significa proporre una idea di città

L'*Idea di città* è il motore del Piano Strutturale (PS), e tratteggia lo scenario che si intende realizzare nel lungo periodo (al 2020) attraverso la concretizzazione delle politiche, degli obiettivi e delle azioni contenute nel PS, nonché attraverso l'azione amministrativa intesa nel suo insieme.

L'*Idea di città* considera in maniera unitaria i cittadini, la città costruita, gli insediamenti, il paesaggio del territorio aperto, le risorse naturali e tutte le relazioni – vicine e lontane – che alimentano e che influenzano la comunità insediata in Chiusi.

L'*Idea di città* sintetizza le ragioni delle politiche e delle azioni.

In generale l'esperienza contemporanea dimostra che in una città – e nel territorio in cui si colloca – non è possibile introdurre cambiamenti rapidi e radicali.

Questo non significa che non si possano migliorare molte cose, ma si tratterà di cambiamenti che da un lato devono attentamente tener conto del patrimonio ambientale, storico e sociale di cui già si dispone, e dall'altro debbono essere finalizzati a sviluppare le forme e le tendenze maggiormente suscettibili di incrementare la *qualità della vita quotidiana*.

La bontà di una *Idea di città* non è quindi misurabile soltanto attraverso le grandi opere, o le grandi operazioni di riassetto che propone (azioni che nel caso specifico di Chiusi comunque ci saranno: si pensi al recupero della Fornace di Montorio); ma anche dalla sua capacità di intervenire con una *grana fine*, ovvero incidendo nella vita quotidiana dei cittadini e degli utenti della città.

L'*Idea di città* non è quindi una *utopia*, ma un quadro di riferimento concreto che serve ad orientare e singole scelte ed azioni compiute quotidianamente in modo che tra di loro siano coerenti e che contribuiscano nel loro insieme alla realizzazione dei cambiamenti auspicati.

Al centro dell'*Idea di città* vi sono infatti le *persone*.

L'idea di città è stata costruita indicando le quattro caratteristiche principali che si auspica avrà la Chiusi del 2020, ovvero la Chiusi come si troverà alla fine del periodo di vigenza del PS ; in particolare una città *attenta alla coesione sociale, al servizio del territorio, capace di valorizzare le sue risorse e le sue differenze, in equilibrio con il suo ambiente*.

Si tratta evidentemente di caratteristiche che Chiusi già in parte possiede, ma che possono essere migliorate: l'*Idea di città* non è quindi la prefigurazione di una Chiusi radicalmente differente dalla attuale, ma di una Chiusi che ha sviluppato – migliorandole –alcune parti importanti della propria identità.

Si è convinti che l'*Idea di città* assunta dal PS – sia capace di garantire nel tempo la persistenza dei *vantaggi competitivi* che Chiusi possiede.

Gli studi di economia territoriale hanno infatti evidenziato che Chiusi da quasi un secolo e mezzo è un *passo avanti* rispetto al suo contesto: prima città ad affrancarsi dalla cultura esclusivamente contadina, prima a collegarsi con la ferrovia e a sperimentare i processi di industrializzazione, prima a collegarsi con la ferrovia e nel passaggio alla terziarizzazione dell'economia.

La *coesione sociale*, le *relazioni territoriali*, la *valorizzazione delle risorse* e la *sostenibilità ambientale* sono oggi le linee maestre per continuare ad essere *un passo avanti*.

#### 3.2 Una città attenta alla coesione sociale

Il futuro di una città dipende dal contesto territoriale in cui è immersa, ma è assicurato soprattutto nella solidità della comunità che la abita.



**Fig. 3.1. I molteplici volti di Chiusi: la logistica, il territorio rurale, la riqualificazione urbana**

La relativa stabilità demografica di Chiusi non deve ingannare: dietro al dato poco variabile dei cittadini residenti si nascondono fenomeni di ricambio (il cosiddetto *movimento migratorio*, sia in uscita che in entrata) ed il pendolarismo (Chiusi è un esportatore di addetti, soprattutto nel terziario, mentre in altri settori è attrattore di lavoratori), fenomeno pressoché inevitabile nei centri medio-piccoli ma che fa vivere altrove, per alcuni cittadini di Chiusi, una parte consistente della giornata, con possibile attenuazione del senso di appartenenza alla propria città e alla propria comunità.

Questo movimento di persone è fisiologico nel tempo odierno, e non significa necessariamente una perdita di coesione sociale: occorre tuttavia vi siano motivazioni solide per essere coesi, e la risposta non può essere ricercata esclusivamente nel passato – che pure ha un suo indiscutibile peso nella identità di una comunità – ma anche nel presente.

Uno strumento urbanistico può favorire la coesione sociale incrementando la disponibilità e accessibilità ai servizi scolastici e sociali, la disponibilità di alloggi per le fasce giovanili o meno abbienti della popolazione, creando spazi pubblici e di incontro gradevoli, rendendo gli ambienti urbani più attrattivi (e non sono quelli storici), facilitando la mobilità delle persone.

Un buon governo del territorio non è l'unica attività in grado di produrre coesione sociale, ma certamente è una attività che può positivamente influire sulla qualità del *contenitore* (la città) entro il quale si concretizza la coesione sociale.

### **3.3 Una città al servizio del territorio: un nodo della rete**

Il percorso moderno di differenziazione tra Chiusi ed i comuni vicini è stato avviato da fattori localizzativi molto precisi: la stazione è stata collocata a Chiusi perché da Chiusi avrebbe potuto servire un vasto territorio.

Non è senza significato che Chiusi si trovi al confine con l'Umbria e – quasi – con il Lazio, che il tumultuoso sviluppo termale di Chianciano sia letteralmente passato da Chiusi (quando la motorizzazione privata era meno diffusa, ma il futuro potrebbe riservare sorprese; già oggi è elevato il numero delle persone che ad esempio preferiscono raggiungere Siena in treno piuttosto che in auto). Chiusi oggi viene riconosciuta come un punto di riferimento essenziale per l'intera Val di Chiana.

Le opportunità del *mettersi a disposizione* del territorio circostante hanno storicamente avvantaggiato Chiusi, che da lungo tempo trae vantaggi dall'essere il *nodo di una rete*. Il suo futuro è quello di rimanere tale, ampliando il più possibile la qualità del nodo e la dimensione della rete: occorrerà in tal senso aumentare i servizi rari, i servizi alle imprese, migliorare la logistica.

### **3.4 Una città capace di valorizzare le sue risorse e le sue differenze**

Per lungo tempo l'identità di Chiusi ha oscillato tra due poli diversissimi: il passato remoto della Chiusi etrusca e romana ed il presente dello sviluppo dei trasporti, dell'artigianato e dell'industria. La sua struttura urbana bipolare testimoniava anche spazialmente questa doppia identità: il *passato* a Chiusi città, il *presente* a Chiusi scalo.

Progressivamente questa struttura bipolare si è diversificata: con il tempo lo svincolo autostradale ha creato una terza polarità, la valorizzazione della Chiusi medioevale si è affiancata a quella della Chiusi etrusca e romana, il turismo ha iniziato a interessarsi anche del territorio rurale - scoprendo un paesaggio agrario integro e un lago di elevato valore naturalistico - Chiusi scalo è anche divenuto un polo terziario e di servizio, la ricettività è divenuta anche agriturismo, l'agricoltura anche prodotti di alta qualità.

A testimoniare che tutto il territorio si è messo in gioco, anche Chiusi città e Chiusi scalo si sono avvicinate l'una all'altra.

Nel suo insieme Chiusi è divenuta una realtà da un lato complessa al suo interno dall'altro distinta dal suo contesto: sono questi, oggi, i due poli della sua identità, garanti di una *economia della varietà* che assicurerà – se adeguatamente gestita – una solidità di prospettive non consueta. Occorre andare avanti

### **3.5 Una città che cresce in equilibrio con il suo ambiente**

Chiusi scalo si è sviluppata su di un supporto fisico apparentemente ospitale: i suoli pianeggianti della bonifica hanno garantito un agevole insediamento per infrastrutture, edifici residenziali, edifici produttivi.

Tutto ciò ha portato sviluppo e benessere, ma la continua sostituzione di suoli agricoli con suoli urbanizzati ha generato problemi idraulici e gli eventi alluvionali dell'agosto 2006 non sono un segnale incoraggiante.

Dopo una lunga stagione di espansione urbana, Chiusi deve risolvere i problemi posti dalla *sostenibilità*, problemi con i quali si confrontano tutte le città d'Europa.

Anche perseguire la sostenibilità urbana è una linea di lavoro che consentirà a Chiusi di rimanere un *passo avanti*: si dovrà arrivare alla Chiusi del 2020 urbanizzando il minimo possibile dei suoli attualmente agricoli, massimizzando l'utilizzo delle iniziative avviate (il nuovo centro sportivo, lo scalo merci), recuperando le situazioni di degrado urbano (Fornace di Montorio, Area della Ciana), valorizzando le aree industriali dismesse o sottoutilizzate, ponendo mano agli interventi e alle manutenzioni necessarie a rendere efficienti e sicure sia le reti idriche artificiali che i corsi d'acqua.

Non si tratterà di una *politica di settore*: la qualità e la sostenibilità dell'ambiente urbano sono oggi i fattori attrattivi più potenti per le nuove iniziative produttive e per le funzioni residenziali di qualità.

**Fig. 3.2. Locandina della iniziativa pubblica per la presentazione della "Idea di Città"**



## 4 RICHIAMI AI RIFERIMENTI UTILIZZATI PER LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE E DEL DIMENSIONAMENTO DEL PS

### 4.1 I riferimenti della disciplina regionale e degli strumenti ed atti di governo regionali e provinciali

La disciplina regionale influente sul dimensionamento del PS è costituita dalle indicazioni e dagli orientamenti forniti dalla normativa regionale, comprensiva – nel caso della LR 1/2005 – dei regolamenti di attuazione emanati con DPGR 2007 n. 2/r “Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”, DPGR 2007 n. 3/r “Regolamento di attuazione del Titolo V”, DPGR 2007 n. 5/r “Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III (territorio rurale)”.

Le indicazioni e gli orientamenti contenuti in questo corpus normativo sono necessariamente date per note. Si richiamano esclusivamente l’art. 4 del DPGR 3/r – che prescrive la *valutazione integrata* per il dimensionamento del PS – e l’art. 7 del medesimo DPGR, che prescrive per il dimensionamento del PS una articolazione in a) residenziale e commercio di vicinato; b) industriale e artigianale; c) commerciale per medie strutture di vendita; d) commerciale per strutture di grande distribuzione; e) turistico ricettivo; f) direzionale e attività private di servizio; g) agricola e funzioni connesse complementari, ivi compreso l’agriturismo.

Un secondo insieme è costituito dalla disciplina contenuta negli strumenti di governo del territorio di livello regionale (PIT) e provinciale (PTC), nonché dai piani di settore regionali e provinciali: anche questa disciplina viene considerata come nota.

### 4.2 Richiami in merito alle indicazioni emerse dal Quadro Conoscitivo del PS

Il QC contiene – in particolare nello studio di economia territoriale “Chiusi e la Val di Chiana senese. Il sentiero di sviluppo diverso” – utili elementi ai fini del dimensionamento.

Rimandando alla lettura del testo per la conoscenza del quadro di dettaglio, si richiamano brevemente in questa sede due aspetti di rilievo.

Il primo riguarda le caratteristiche peculiari del sistema produttivo di Chiusi, che da tempo risulta *un passo avanti* rispetto al contesto della Val di Chiana. Infatti:

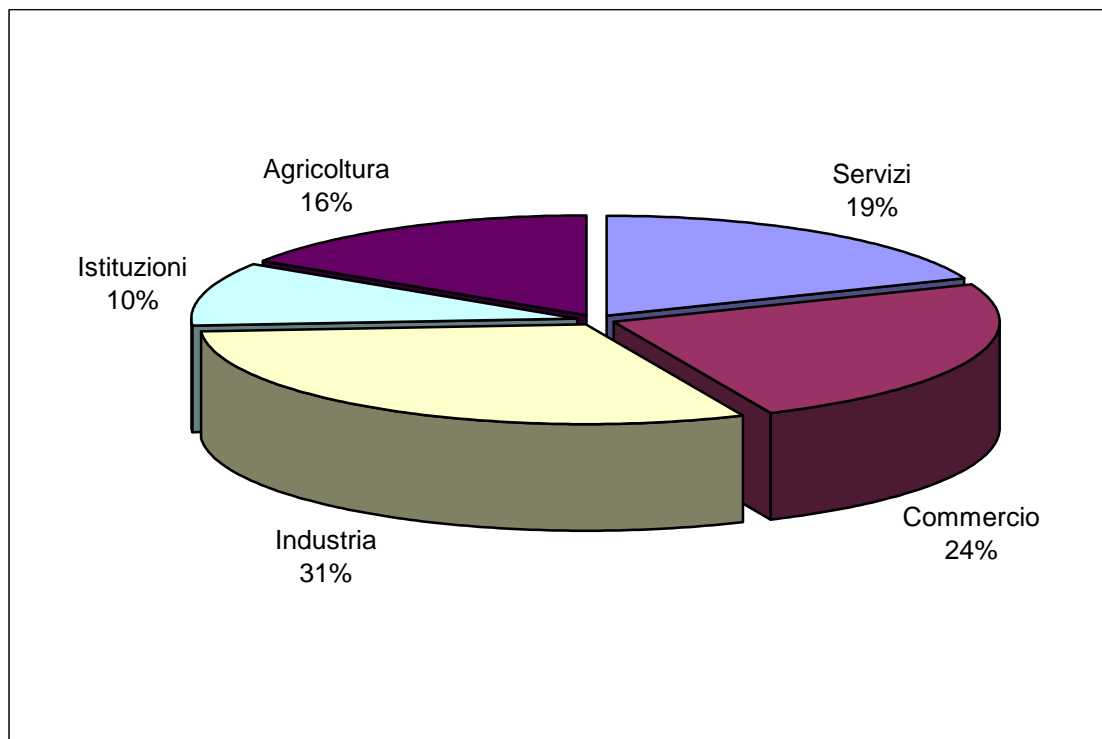
- Chiusi ha costantemente anticipato i sentieri di sviluppo della Val di Chiana: già al 1951 il peso del terziario risulta maggiore di quello dell’industria (nella Val di Chiana il sorpasso sarà nel 1971) e il declino relativo dell’industria inizia nel 1971 (in Val di Chiana nel 1975): cfr. Fig. 4.1.
- La struttura produttiva risulta molto equilibrata
- Il 63% degli addetti all’industria è impiegato nel comparto manifatturiero, il 36% nelle costruzioni e l’1% nella produzione e distribuzione dell’energia.
- Nel commercio, il 76% degli addetti è l’impiegato negli esercizi al dettaglio.
- Nei servizi il 51% degli addetti opera nei trasporti e comunicazioni, il 30% negli altri servizi, il 19% nel credito e assicurazione.
- Negli anni è cresciuta la messa in gioco di qualità territoriali e produttive legate al turismo (archeologico, naturalistico, agriturismo), alle produzioni di qualità: Chiusi è divenuta un po’ più “senese”.
- La qualificazione attuale di Chiusi è quella di *centro di servizi privati e commerciali*, che può giocare le sue carte in un quadro di crescita della domanda endogena di servizi alle imprese, anche in una logica di SEL Val di Chiana.

Un secondo aspetto riguarda la domanda potenziale di residenza e di spazi per attività produttive.

Dopo aver rilevato che la popolazione di Chiusi è in lieve ripresa, ma che le tendenze di lungo periodo (dove incide l’invecchiamento) ne prospettano una crescita molto contenuta, lo studio di economia territoriale formula alcune conclusioni in merito al dimensionamento del PS, che si riportano per completezza.

**Fig. 4.1. Chiusi. Addetti per settore. 2001.**

Valori percentuali



La popolazione può esprimere una domanda di residenza "pregiata", non massiccia ma nemmeno irrilevante, se sollecitata da un'offerta appropriata. Una domanda, però, non tale da indurre l'offerta tramite i meccanismi di mercato.

Agricoltura e industria sono certamente utenti di servizi locali (soprattutto tradizionali, credito, commercio, ma anche logistica), sebbene molto probabilmente per i servizi più avanzati si avvalgono di fornitori esterni al SEL (Siena, Firenze, ecc.). In ogni caso non esprimono una domanda di servizi tale da indurre una domanda di spazi da parte dei fornitori locali di servizi e ancor meno capace di attivare processi di rilocalizzazione all'interno del SEL dei fornitori esterni.

Chiusi manifesta una marcata vocazione terziaria, anche come esito del precoce processo di trasformazione della sua struttura economica. Le attività di servizio sono, per così dire, nel suo codice genetico.

Tuttavia non è riconoscibile una domanda, nemmeno latente, di spazi, che non sembrano costituire una strozzatura che impedisca la crescita delle attività di servizio. D'altra parte l'offerta di spazi non è un fattore capace di per sé di generare nuove attività di servizio o incremento di quelle esistenti.

Quindi, nemmeno il complesso delle attività produttive (agricoltura, industria, servizi) sembra in grado di innescare una domanda di spazi tramite i meccanismi di mercato.

La cautela di queste valutazioni deriva, oltre che dal necessario rigore analitico, anche da precedenti non positive esperienze, in Toscana e a Chiusi, di infrastrutture pubbliche progettate e realizzate con eccessivo ottimismo sulle prospettive di utilizzazione.

Comunque, vocazione terziaria della città di Chiusi, sua localizzazione al confine tosco-umbro, dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, netta specializzazione logistica nel quadro del SEL, sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana, peculiari risorse di pregio (di Chiusi e della Val di Chiana: storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili pre-requisiti che possono essere realisticamente mobilitati in termini di sviluppo dall'intervento pubblico, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato.

Un intervento, si deve aggiungere, che si caratterizzi per:

- la prudenza e il realismo delle previsioni dimensionali e funzionali e la preventiva acquisizione, su basi di ragionevole certezza, dell'interesse privato e della decisione pubblica, alla localizzazione nel sito di residenze e funzioni pubbliche;
- le esplicite finalità di riqualificazione urbana del plesso di Chiusi Scalo;
- la scelta di concentrare qui la massima parte possibile dei servizi pubblici, come catalizzatore del processo di formazione di un centro direzionale;
- la capacità pianificatoria di saldare l'intervento sulla ex-fornace con quello del possibile scalo merci;
- un quadro territoriale di riferimento almeno alla scala della Val di Chiana e dei suoi immediati contorni.

### 4.3 La dinamica delle trasformazioni 1998-2008

Un ulteriore importante riferimento per il dimensionamento è offerto dalla analisi delle dinamiche in atto, ed in particolare dalla entità delle trasformazioni assentite dalla amministrazione comunale nell'ultimo decennio (tab. 4.1.) questa dinamica restituisce infatti il *passo delle trasformazioni*, una sorta di *termometro* delle fisiologiche tendenze evolutive del sistema Chiusi.

Per quanto concerne il residenziale, negli 11 anni considerati sono stati autorizzati 47.650 mc circa – in massima parte di nuova edificazione – pari a circa 4.350 mc annui (1.360 mq di SUL) e corrispondenti a 35 abitanti insediati per anno (14 alloggi di 100 mq di SUL).

Per quanto riguarda gli insediamenti artigianali, commerciali e industriali, il totale ammonta a 202.000 mc circa, corrispondente ad un *passo* di circa 18.400 mc annui (traducibili in circa 4.100 mq di SUL).

Molto più rallentato, come prevedibile, il *passo* delle trasformazioni in zone rurali, dove sono stati autorizzati circa 1.000 mc annui.

Va rilevato come i dati presentino elementi di discontinuità, legati in particolare alle vicende degli strumenti urbanistici previgenti e alla progressiva evidenziazione dei rischi idraulici.

**Tab. 4.1. Quadro delle autorizzazioni rilasciate (1998-2008)**

(mc)	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<i>Residenziale</i>	8.139,99	0,00	3.148,12	3.697,88	7.225,63	4.869,81
<i>Artigianale - Commerciale - Industriale</i>	929,95	729,34	26.136,00	0,00	20.457,91	119.029,14
<i>Rurale</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	1.417,28	0,00

(mc)	2004	2005	2006	2007	2008	TOTALE
<i>Residenziale</i>	5.443,53	2.860,96	5.618,07	3.486,15	3.161,75	47.651,89
<i>Artigianale - Commerciale - Industriale</i>	789,60	13.967,10	8.259,78	1.948,70	9.803,00	202.050,52

### 4.4 Gli indirizzi per il PS deliberati dal Consiglio Comunale

Nel maggio 2011 il Consiglio Comunale di Chiusi approvato una delibera di indirizzi per il PS, il cui testo si riporta di seguito.

*L'elaborazione del nuovo Piano strutturale è un'occasione fondamentale per una società che sta affrontando una stagione di passaggio verso un modello economico e sociale che le consenta di proiettarsi nella direzione di uno sviluppo compatibile e sostenibile sotto tutti i punti di vista. Una crescita in cui le ricchezze del nostro territorio sono un bene "finito", risorse da non disperdere e consumare a piacimento, ma da salvaguardare con grande attenzione.*

*Attenzione fondamentale merita il nostro paesaggio che, testimone di una storia millenaria che in esso si riflette, deve essere tutelato e promosso con l'adesione alla Convenzione Europea del Paesaggio, mediante la conservazione degli elementi e delle colture caratterizzanti. Il Lago di Chiusi, testimone ultimo della bonifica della Valdichiana, va tutelato nella sua specificità di habitat naturale e di bacino per il servizio idrico, ma va anche promosso migliorandone la fruibilità e l'attrazione turistica sia di tipo sportivo che di tipo naturalistico.*

*La vera sfida dovrà essere quella di misurarsi sulla capacità di promuovere il recupero e la riconversione funzionale di contenitori ed aree disponibili di rilievo strategico per la qualità delle aree urbane e produttive in funzione del principio cardine della futura programmazione: il minor consumo di territorio possibile. Questo equilibrio troverà attuazione nell'ambito di un equilibrato sistema di attuazione di strategie che legheranno le previsioni di sviluppo del piano strutturale con il primo regolamento urbanistico nel quale dobbiamo possibilmente puntare a "consumo di suolo 0", cioè riqualificazione dell'esistente, recupero delle volumetrie*

già previste, sostenibilità degli interventi, privilegiando il valore dell'innovazione e della conoscenza, la qualità rispetto alla quantità, l'espansione su aree pubbliche.

È questa la sfida più importante che questa amministrazione avrà di fronte a sé, una scelta innovativa, difficile da fare nell'interesse della collettività e delle future generazioni che, se gestita bene, produrrà sviluppo economico sostenibile ed equilibrato.

Per l'area di Querce al Pino risulta determinante una valorizzazione della sua funzione di porta di ingresso ad un territorio ampio quale quello della Valdichiana, tramite l'ammodernamento della rete viaria che sviluppi un più agevole collegamento con l'area produttiva di Chiusi Scalo, oltre che con le altre zone di interesse economico, culturale e ambientale del territorio comunale e dei paesi vicini.

La valorizzazione dell'area del casello autostradale avverrà mediante la riqualificazione delle aree degradate e da completare; occorrerà concentrare l'attenzione su un riordino urbanistico delle attuali funzioni che sono oggettivamente prive di una caratterizzazione definita, senza prevedere la nascita di ulteriori nuovi insediamenti produttivi e commerciali, escludendo pertanto la utilizzazione di nuovo terreno agricolo. Dentro questo quadro di certezza lo sviluppo di questa area dovrà fare riferimento al perimetro determinato dalle attuali aree insediate e prevedere nelle zone da sottoporre a recupero o di completamento funzioni di "servizi" siano essi di in-coming verso un territorio turistico, siano essi di attrazioni di funzioni legate alla logistica.

La futura amministrazione dovrà mettere in campo iniziative adeguate per la riqualificazione di piccoli e grandi contenitori dismessi di proprietà privata, come la ex Fornace di Montorio, l'ex Dormitorio, l'ex Mulino, l'area della Ciana, ex pastificio, ex cinema Cavallino bianco etc...

L'area della Fornace, infatti, per la sua collocazione, per la sua dimensione e principalmente per le funzioni che potrà accogliere, siano esse abitative e/o di servizi, assume assoluta rilevanza per ridisegnare la qualità urbana di Chiusi Scalo. Questo intervento può divenire un volano anche per il recupero di altri volumi minori, ma comunque importanti e strategici, presenti nel tessuto dell'edificato. Il tutto dentro un quadro equilibrato di funzioni e recupero della parte storica per funzioni sociali e culturali.

Chiusi, in relazione alle sue potenzialità infrastrutturali ed economiche ancora inespresse, ha le caratteristiche per rilanciare le politiche di area ed essere protagonista e punto di riferimento per l'intera Valdichiana, come per la vicina Umbria e l'intera area trasimeno-orvietana.

Dentro questo quadro di recupero dell'edificato esistente, risulta interessante la definizione di un accordo di programma con i comuni di Città della Pieve, Cetona e San Casciano dei Bagni, da intendersi come strumento di sviluppo e promozione congiunta del tessuto produttivo e infrastrutturale. L'obiettivo dovrà essere la integrazione sovracomunale di spazi per attività produttive lungo l'asse del fondovalle, che diventerà la principale arteria di sviluppo e la definizione dei presupposti amministrativi e urbanistici per il completamento e la riqualificazione della zona delle Biffe, attraverso la riconversione e l'utilizzo delle aree disponibili come l'ex Centro Carni, area questa che dovrà prevedere l'attrazione di attività produttive connesse con le funzioni possibili delle energie alternative.

A completamento dello sviluppo del fondovalle andrà integrata l'area del potenziale centro logistico, dove, qualora non fosse possibile fare integrazione gomma-rotai, occorrerà farci insediare, dentro un'intesa con i comuni limitrofi, aree produttive dove sarà in ogni modo rilevante la funzione logistica della relazione gomma-gomma.

Un intenso lavoro politico amministrativo sarà necessario per potenziare la rete infrastrutturale viaria e ferroviaria. Centrale rimane la battaglia per il potenziamento della stazione ferroviaria di Chiusi nel raccordo con l'alta velocità, nei collegamenti con Firenze, Roma e Siena.

Nell'ambito della valorizzazione delle politiche di area risulta fondamentale ed essenziale promuovere e sollecitare il miglioramento di collegamenti viari e ferroviari con Perugia.

Per la città è essenziale ammodernare e rendere più sicura la viabilità stradale interna che collega le varie realtà della Città, soprattutto nella direttrice Chiusi Scalo-Chiusi Città, e di collegamento con i comuni limitrofi, con i principali servizi territoriali, primo fra tutti il plesso ospedaliero di Nottola. Si dovrà dare forte impulso all'uso del trasporto pubblico ed ove possibile, creare ed incentivare apposite piste e percorsi ciclabili sia a servizio della cittadinanza, con particolare interesse alle categorie deboli, ma anche al cicloturismo in interazione con le reti già esistenti.

Determinante sarà imprimere una forte spinta verso l'innovazione legata alle energie rinnovabili.

Si dovrà operare sul fronte della progettualità di nuove tipologie di costruzione edilizia e di tecniche di recupero dell'edificato esistente. Come del resto nell'uso di materiali e tecniche innovative che accrescano il

*contenimento del consumo energetico e la massima eco sostenibilità del fabbricato, attivando allo scopo incentivi premianti anche di tipo fiscale.*

*Lo sviluppo del tessuto residenziale dovrà essere dimensionato in relazione alle reali esigenze abitative, finalizzato a soddisfare la domanda che proviene direttamente dai cittadini.*

*Sarà equilibrato, ponderato, rispettoso dell'ambiente e verranno privilegiati interventi su aree pubbliche e in aree limitrofe a quelle già urbanizzate e quindi dotate di servizi e funzioni.*

*Dovranno essere attivate politiche di realizzazione di alloggi di edilizia popolare volte a dare una primaria risposta alle esigenze abitative ed a calmierare i prezzi del mercato immobiliare.*

## 5 LE POLITICHE E LINEE DI AZIONE DEL PS

### 5.1 A. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale

#### 5.1.1 A1 – Eliminare progressivamente il rischio idraulico

In relazione agli aspetti inerenti *la pericolosità idraulica delle aree di fondovalle*, sia gli studi redatti per il QC del PS, sia l'analisi degli strumenti di pianificazione redatti dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Fiume Tevere hanno evidenziato una situazione complessivamente problematica.

Molte delle aree urbanizzate presenti nei centri abitati di Chiusi Scalo e di Montallese risultano infatti soggette a rischio di esondazione, costituendo un potenziale pericolo le persone, per il patrimonio edilizio e per le attività produttive presenti ed impedendo l'attuazione di alcune previsioni urbanistiche.

Occorre comunque evidenziare che nel corso degli ultimi anni l'Amministrazione Comunale di Chiusi ha promosso concretamente la risoluzione del problema, affidando numerosi studi per l'individuazione delle misure di mitigazione del rischio che contemplano la realizzazione di opere idrauliche anche di notevole entità (consistenti ad esempio in casse di espansione e di laminazione).

In tal modo potrà svincolarsi dall'attuale situazione di rischio idraulico almeno una parte del territorio comunale, mettendo in sicurezza gli attuali insediamenti e, secondariamente, consentendo nuove previsioni urbanistiche anche su tali aree.

#### 5.1.2 A2 - Massimizzare la depurazione delle acque reflue

A Chiusi Scalo il problema dell'eliminazione del rischio idraulico è intimamente connesso al problema dell'insufficienza fognaria per le acque bianche, la cui soluzione richiede un riordino generale del sistema di convogliamento (e depurazione) delle acque reflue, che al momento si presenta incompleto e non sufficientemente organizzato. In merito alla separazione dei flussi delle acque bianche e delle acque nere, gli studi idraulici del quadro conoscitivo hanno individuato almeno due linee di azione per la soluzione delle criticità riscontrate, che andranno perseguite in parallelo.

La prima si basa sull'esecuzione delle opere infrastrutturali necessarie, quali l'adeguamento dei collettori fognari principali e la realizzazione delle opere accessorie.

La seconda consiste in un insieme di misure di autocontenimento locale delle acque meteoriche, atte all'aumento dell'aliquota di infiltrazione nel suolo, alla ritenzione temporanea in lievi depressioni a cielo aperto e/o volumi sotterranei (falda permettendo) ed al riutilizzo della risorsa.

#### 5.1.3 A3 - Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli

Un aspetto fondamentale delle politiche di sostenibilità di cui il PS intende farsi interprete è legato alla *vulnerabilità all'inquinamento* degli acquiferi che alimentano direttamente ed indirettamente la maggiore riserva di acqua potabile del comprensorio, rappresentata dal Lago di Chiusi.

Gli studi condotti hanno già consentito di individuare alcune criticità legate principalmente alla natura litologica dei terreni affioranti nelle pianure alluvionali, spesso costituiti da materiali caratterizzati da una permeabilità medio-alta e da acquiferi con livello freatico prossimo al piano di campagna, nonché alla presenza di infrastrutture ed attività antropiche ed alla carenza di una rete fognaria equamente distribuita su tutto il territorio comunale.

Ricadendo inoltre buona parte del territorio di fondovalle in *area sensibile di classe 2<sup>2</sup>* sono da prevedersi a livello di pianificazione territoriale dei vincoli finalizzati a limitare la dispersione e la successiva infiltrazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti.

<sup>2</sup> Si fa riferimento alla classificazione ed alla disciplina contenute nel PTC della Provincia di Siena

Fig. 5.1. PS di Chiusi: Le politiche e le linee di azione

POLITICHE	LINEE DI AZIONE
<p><b>A. POLITICHE PER L'INCREMENTO DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</b></p>	<p>A.1. Eliminare progressivamente il rischio idraulico</p> <p>A.2. Massimizzare la depurazione delle acque reflue</p> <p>A.3. Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli</p>
<p><b>B. POLITICHE PER LA BIODIVERSITÀ, IL PAESAGGIO E IL PATRIMONIO ACHEOLOGICO</b></p>	<p>B.1. Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica</p> <p>B.2. Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani, sia storici che contemporanei</p> <p>B.3. Garantire l'integrità del patrimonio archeologico e storico, incrementandone la conoscenza</p>
<p><b>C. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI</b></p>	<p>C.1. Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative</p> <p>C.2. Promuovere la riqualificazione urbana assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica degli interventi</p> <p>C.3. Garantire la produzione di alloggi a basso costo</p> <p>C.4. Garantire la disponibilità di spazi e servizi per nuove iniziative produttive massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse in una logica di coordinamento di area vasta</p> <p>C.5. Qualificare e diversificare la ospitalità</p>
<p><b>D. POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO RURALE</b></p>	<p>D.1. Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA</p> <p>D.2. Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche</p> <p>D.3. Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA</p>
<p><b>E. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DELLA MOBILITÀ E DELLE RETI</b></p>	<p>E.1. Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino</p> <p>E.2. Coordinare la realizzazione dello scalo merci con il potenziale bacino di utenza</p> <p>E.3. Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale</p> <p>E.4. Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, piazze pedonali, percorsi ciclabili)</p>

In merito alla stabilità dei suoli, dallo *studio geomorfologico* condotto sul territorio comunale, coerentemente con quanto indicato nel P.A.I. dalle Autorità di Bacino dei Fiumi Arno e Tevere in materia di "Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana", sono emerse criticità soprattutto in aree extraurbane, in quanto interessate localmente da condizioni geomorfologiche sfavorevoli quali frane quiescenti o attive, erosione concentrata, elevate pendenze, ristagni, ecc.

Nella maggior parte dei casi si tratta di fenomeni da correlare a più fattori predisponenti e determinanti tra i quali la composizione granulometrica dei sedimenti affioranti (spesso riconducibile a sedimenti fini, quali limi ed argille), l'eccessiva inclinazione di alcune porzioni di pendio (vedasi le numerose scarpate subverticali in degradazione), l'inadeguata od inesistente regimazione idrica dei versanti (spesso causa di fenomeni di erosione concentrata e di sponda al piede dei versanti che destabilizzano le aree a monte), gli interventi di movimento terra inadeguati (in particolare sbancamenti e riporti).

Pur in assenza di indagini conoscitive sistematiche è emersa inoltre, la potenziale vulnerabilità di alcune porzioni del territorio comunale interessate dalla presenza di opere antropiche sotterranee (cunicoli, catacombe, rifugi di guerra, tombe etrusche ecc.) il cui frequente stato di degrado e di abbandono potrebbe comportare nel tempo dei dissesti interferenti con edifici ed infrastrutture.

In fase di programmazione del PS si ritiene che una possibile soluzione alle problematiche individuate nell'ambito delle criticità geomorfologiche sia l'incentivazione dei singoli cittadini al recupero ed alla rivalutazione del territorio e delle sue risorse, promuovendo una nuova cultura ambientale ed agevolando a livello normativo e finanziario interventi per la mitigazione del rischio geologico .

Tali interventi potrebbero consistere ad esempio nel favorire il riutilizzo a scopo agricolo dei terreni attualmente in stato di abbandono, con conseguente ripristino della regimazione idraulica delle acque superficiali, nella realizzazione di interventi di bonifica mediante tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale, nella costante manutenzione ordinaria alle opere idrauliche.

Le risorse economiche necessarie al conseguimento dei sopradetti obiettivi potrebbero essere reperite mediante richieste di finanziamento alle stesse Autorità di Bacino ovvero a finanziamenti comunitari e/o regionali nei confronti dei quali il Comune potrebbe attivare un apposito ufficio di riferimento per i cittadini.

## **5.2 B. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico**

### *5.2.1 B1 – Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica*

Gli studi di ecologia del paesaggio redatti per il QC hanno individuato *sistemi e sottosistemi omogenei*, definendo per ciascuno di essi i profili di una gestione tesa ad incrementarne la qualità ambientale, anche attraverso la creazione di una *rete ecologica* in grado di attenuare l'isolamento delle aree ad elevata naturalità.

Sono indicazioni che presentano valenze positive anche in termini di qualità del paesaggio agrario; si tratterà infatti di ampliare la consistenza della vegetazione non colturale, introducendo ad esempio boschetti in aree coltivate intensamente a seminativo, oppure di rafforzare la vegetazione presso i corsi d'acqua e lungo gli impluvi. In sostanza gestione del paesaggio, tutela della biodiversità e creazione delle reti ecologiche sono aspetti complementari.

Il PS, nel proporre questa linea di intervento, sottolinea la necessità che vengano iscritte nel più ampio programma di gestione dell'ANPIL, in una logica di coordinamento con la riserva del lago di Montepulciano.

### *5.2.2 B2 - Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani sia storici che contemporanei*

Il PS di Chiusi intende sperimentare la tutela attiva del paesaggio in attuazione del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con interventi tesi a migliorare la qualità percettiva di aree compromesse o degradate attraverso la realizzazione di interventi volti al loro recupero ed alla loro riqualificazione.

### *5.2.3 B3 - Garantire l'integrità del patrimonio archeologico, storico e architettonico, incrementandone la conoscenza*

La consistenza e caratterizzazione delle forme insediative e degli ordinamenti territoriali sono da collocare quanto ad impianto e consolidamento ad epoche molto antiche. Le fasi di trasformazione del territorio che si sono succedute, non hanno completamente obliterato i rapporti fondamentali sottesi a quegli ordinamenti, e il territorio di Chiusi può essere considerato oggi come il risultato di una lenta mutazione che ha conservato le strutture profonde del territorio stesso pur tenendo in considerazione le larghe incisioni dovute prima alla costruzione della linea ferroviaria e, in tempi più recenti, alla realizzazione del nastro autostradale.

Queste infrastrutture hanno condizionato lo sviluppo degli aggregati edificati, influito in modo consistente sulla gerarchia delle reti viarie esistenti, sovrapponendosi, per ampie parti del territorio, a quanto storicamente strutturato. Tuttavia, se da un lato le trasformazioni sono state assimilate, dall'altro il territorio del comune di Chiusi, così come oggi lo percepiamo, è ovunque il risultato dell'attività dell'uomo, sia pure con livelli di qualità molto differenti da luogo a luogo.

Attraverso un percorso di ricerca esteso a tutto il territorio comunale, che per le strutture edificate e la maglia dei percorsi è partito dal Catasto Leopoldino per giungere fino ai giorni nostri per il tramite di un rilievo puntuale di tutti gli elementi qualificanti, pervenendo ad un quadro di conoscenze complessivo dal quale si traggono le informazioni necessarie a definire sistemi e sottosistemi territoriali, invariati e gradi di trasformazione possibili.

Un livello approfondito di conoscenza è presupposto indispensabile per consentire un'elevata capacità di preservazione e tutela delle strutture profonde del territorio comunale, non in senso meramente *vincolistico* bensì *prestazionale*, definendo in questo modo il grado di invarianza o, in negativo, il livello di modificabilità del bene.

I percorsi storici nel territorio aperto ed i beni architettonici localizzati ai loro margini sono un esempio molto aderente al concetto ora espresso. I dati ottenuti con il QC consentono in primo luogo di definire il valore testimoniale degli edifici assegnandogli una conseguente categoria d'intervento ammessa secondo la disciplina definita nelle norme.

La determinazione del valore, o meglio i parametri che lo definiscono, sono la garanzia che la risorsa non sia irreparabilmente danneggiata o che si perdano gli elementi di connessione al sistema percorsi storici/beni architettonici del territorio aperto.

Il territorio di Chiusi è caratterizzato da ambiti di particolare valore storico-ambientale e complessi da interpretare e governare, un esempio su tutti: il lago e il versante del colle che vi si affaccia. Qui sono concentrate testimonianze di elevatissimo valore storico della presenza degli antichi abitanti etruschi ma anche della recente opera di bonifica del "padule" chiusino di cui il lago rappresenta quello che rimane, ma rappresenta anche il legame funzionale/simbolico con il resto della Val di Chiana, visto che dallo stesso lago ha origine il ramo toscano della Chiana, mentre a pochi metri dalle sponde corre la linea ferroviaria di connessione tra la stazione di Chiusi, la Direttissima e il collegamento con Siena.

E' evidente come in territori così complessi la tutela della integrità fisica del patrimonio archeologico, storico e architettonico diffuso, nonché dei loro rapporti figurativi e funzionali con il contesto passa attraverso il vaglio di una analisi in grado di interpretare ed orientare i gradi di trasformazione ammissibili definendo politiche capaci di interagire con le trasformazioni della realtà e con i bisogni ed i diritti delle popolazioni insediate. Significa la ricerca di modalità di sviluppo fondate sulle risorse durevoli che risiedono nei caratteri storicamente consolidati del territorio.

### **5.3 C. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi**

#### *5.3.1 C1 - Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative*

Considerando la complessità ed articolazione del sistema insediativo di Chiusi, il PS non propone soltanto una strategia urbana generale valida per tutto il comune, bensì strategie specifiche rivolte sia a cogliere opportunità ed a risolvere problemi presenti nelle singole *stanze urbane*, sia ad individuare le modalità più adatte ad incrementare le relazioni tra le diverse componenti del sistema insediativo: in altre parole a promuovere gli *effetti-rete*.

In termini generali va anzitutto considerato che le dinamiche di accrescimento della popolazione di Chiusi sono abbastanza contenute; come la maggior parte degli insediamenti senesi, Chiusi vive oggi una stagione di maturità in cui, più che espandere l'abitato, occorre migliorare continuamente quanto realizzato in passato, rendendolo più vivibile e più bello.

Un secondo ragionamento di carattere generale riguarda la necessità di tenere costantemente elevata l'attenzione alle ricadute delle trasformazioni che intende promuovere con il PS.

Si è già avuto modo di considerare in precedenza come le traiettorie di sviluppo di Chiusi siano basate su di una pluralità di opportunità di diversa natura; ambiente, archeologia, paesaggio, ricettività, industria, artigianato, commercio, logistica.

Ciò che rende particolare (e competitivo) Chiusi è dunque *l'equilibrio dell'insieme* e questo significa nel concreto che occorrerà verificare attentamente che nessuna scelta *positiva* per un certo settore possa divenire *negativa* per un altro settore. In poche parole occorre garantire la massima compatibilità e coerenza alle scelte di piano.

Queste opzioni generali vanno necessariamente declinate in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascuna componente insediativa e delle singole *stanze urbane* nelle quali è articolata.

Montallese sembra aver raggiunto una soglia di equilibrio che non ne consiglia consistenti incrementi quantitativi ed occorrerà operare soprattutto in termini di qualità; quello che manca a Montallese, ad

esempio, è un centro di aggregazione che amplii le funzioni ora svolte dal quadrivio posto alla sommità della sua *stanza urbana* più antica. Serve un approfondimento del discorso, ma anche l'insediamento più recente potrebbe avere una propria centralità, ed un primo tentativo è stato avviato con il centro sportivo della *stanza* centrale.

Per quanto riguarda le prospettive demografiche dell'insediamento di Macciano-Querce al Pino valgono discorsi analoghi, ed in più occorre tener conto di una struttura dell'insediamento piuttosto dispersa. La strategia adeguata appare dunque quella di creare piccole centralità tese ad attenuare l'isolamento delle differenti *stanze urbane*. Questa strategia –peraltro già avviata con la recente previsione di un'area di verde pubblico- va affiancata con una azione mirata di recupero funzionale della zona alberghiera (ed in parte residenziale) prossima al casello autostradale.

Per Chiusi città una prima linea di lavoro obbligata sarà quella di sanare i deficit di accessibilità; ciò permetterà – con piccoli interventi viari – anche di attenuare l'isolamento delle *stanze urbane* del rione Carducci e di Torre al Fornello.

Poi occorrerà lavorare sugli spazi pubblici del centro storico, che offrono ampi margini di miglioramento. Un intervento-chiave sarà il riassetto del parcheggio di Porta Lavinia, che dovrà essere progettato con grande attenzione paesaggistica (insieme al recupero degli ex-macelli). Favorito dalla nuova viabilità realizzata, il parcheggio potrà essere utilizzato per liberare dalle auto alcuni spazi suggestivi del centro. Se ve ne saranno le condizioni, potrà essere incrementata la dotazione di verde pubblico del centro storico, che comunque già da ora ha tutti i numeri per assumere una connotazione di area *dedicata alle persone* piuttosto che alle auto, con conseguente ulteriore incremento della sua attrattività.

Anche il riassetto di Chiusi scalo è legato all'incremento delle relazioni tra le attuali *stanze urbane*, puntando alla realizzazione di tre centralità interconnesse.

Una di esse già esiste, ed è costituita dall'insieme degli spazi pubblici e pedonali che gravitano attorno alla stazione, recentemente oggetto di interventi di ridisegno (la piazza della stazione) e di arredo urbano (alcune delle vie circostanti).

Una seconda centralità esiste in parte. Si tratta del Parco della Rimembranza e della piazza prospiciente: il recupero dell'area della Fornace di Montorio la completerà e le darà una compiuta rilevanza urbana, coniugando interventi privati con la fruibilità pubblica dell'edificio storico più significativo di Chiusi scalo e delle sue pertinenze.

La terza centralità va creata nella *stanza urbana* di Porto di mezzo; una opportunità di grande rilievo appare per l'immediato futuro quella offerta dall'area lasciata libera dall'attuale campo di calcio (che verrà dismesso con l'entrata in funzione del nuovo centro sportivo), ben accessibile e dunque suscettibile di ospitare un insieme di funzioni qualificanti per il contesto.

Le tre centralità estenderanno l'*effetto città* ad aree, soprattutto di nuova edificazione, che oggi faticano a trovare una propria identità, definendo in maniera più netta la fascia di transizione con le zone artigianali e produttive, che logisticamente tenderanno sempre più a gravitare sulle loro connessioni meridionali.

Per quanto concerne le aree produttive di Chiusi scalo occorrerà procedere in almeno tre direzioni complementari: riqualificare l'esistente, operare per il riuso dei contenitori dismessi (ad esempio il Centro carni) e assicurare opportunità per l'insediamento di nuove attività.

### 5.3.2 C2 - *Promuovere la riqualificazione urbana, assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica ed architettonica degli interventi*

In ognuno dei centri comunali è necessario improntare specifiche strategie di riordino dell'edificato tese sia a ricucire sfrangiature pregresse, sia a ricostituire bordi riconoscibili dell'edificato attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici e contenute operazioni di addizioni volumetriche.

Articolata si presenta ovviamente la prospettiva d'intervento sul capoluogo; il mantenimento di attività commerciali, artigianali e di residenza, l'introduzione di funzioni pregiate riconsiderando anche il ruolo del plesso scolastico, congiuntamente ad una particolare attenzione, che si traduce in norme specifiche e controlli mirati, all'insieme di trasformazioni "deboli" ma diffuse che il perdurare e/o l'introduzione di queste attività apporta al testo urbano rischiando di snaturarne l'immagine anche con forme di cambiamento nei paramenti esterni, negli infissi, nei balconi. Questi, congiuntamente all'individuazione di viabilità alternative d'accesso tanto al centro, quanto al plesso scolastico, sono i fattori principali nella formula da adottare per il centro storico.

Chiusi Scalo consente interventi di maggiore incisività pur avendo testimonianze architettoniche del primo '900 e di architettura razionalista, queste ultime concentrate in via Cassia Aurelia a partire dalla intersezione

con via M. Buonarroti, nonché di architettura industriale, la Fornace di Montorio. Interessante anche la sovrapposizione, molto ben leggibile nel tessuto urbano, delle matrici originate dalla geometria imposta dalla linea ferroviaria su quelle, più deboli ma più antiche, generate dalla tessitura dei seminativi che permane nella pianura umbra confinante, oltre la ferrovia.

Le strategie d'intervento possono comprendere previsioni di sostituzione e di addizione anche consistenti se finalizzati alla ricomposizione della trama urbana e/o al recupero di aree dismesse e degradate. Tuttavia resta irrinunciabile l'omogeneità per dimensioni e forme con l'ambito urbano consolidato che deve essere paradigma per tutti gli interventi. Pertanto se da un lato sono da evitare concentrazioni monofunzionali, dall'altro è necessario mantenere omogeneità nella scelta dei tipi edilizi per evitare traumatiche cesure con l'esistente e di obliterare gli episodi architettonicamente rilevanti presenti nel nucleo dell'abitato di Chiusi Scalo.

Lo sdoppiamento insediativo città storica-città moderna, caratteristico di molti dei centri serviti dalla linea ferroviaria, si è recentemente risolto realizzando un unico aggregato di forma allungata in cui le aree verdi pubbliche e private hanno un ruolo primario nella qualità dell'ambiente urbano. Questi cunei sono da consolidare in quanto a forma e dimensioni ma sono anche da inserire nelle previsioni d'intervento tanto da parte della pubblica amministrazione che da parte privata allo scopo di creare una rete verde estesa, senza interruzione, a tutto l'edificato.

### 5.3.3 C3 - *Garantire la produzione di alloggi a basso costo*

Sulla base delle analisi condotte per la redazione del Quadro conoscitivo (cfr. Relazione di economia territoriale), si deve concludere, in prima istanza, che i movimenti della popolazione possono segnalare una possibile domanda di residenza, ma non sembrano il fattore genetico di una domanda "esplosiva", per diverse ragioni:

- la mancanza di sintomi di tensione abitativa nei comuni dell'area;
- l'elevata età media della popolazione, che non fa prevedere un robusto apporto di nati in loco: infatti, gli indici di vecchiaia<sup>3</sup> dei Comuni si collocano in prevalenza (non a caso i comuni più "giovani" sono quelli industriali: Sinalunga e Torrita) sopra la media provinciale (che, con un valore di 225, è la più alta tra le Province toscane);
- le tendenze di medio-lungo periodo alla contrazione demografica.

Tuttavia, il recente recupero di popolazione, generalizzato a tutti i comuni della Val di Chiana, induce a specificare il ragionamento.

Le proiezioni demografiche aiutano poco a far previsioni attendibili, per l'effetto del trend di medio-lungo periodo scarsamente contrastato dalla recente, ma breve, controtendenza.

Si debbono, invece, tener presenti alcuni fattori socioculturali, quali:

- la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione;
- la terziarizzazione, già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici e non solo, che alimenta una domanda abitativa di sostituzione;
- l'elevato tenore medio di vita della zona, che può generare una domanda di abitazioni di più alta qualità.

La conclusione sembrerebbe consistere nel fatto che ci si può attendere una non irrilevante, domanda di residenza, (anche di pregio) nonché una domanda di alloggi a fitto calmierato e in generale, di case in vendita a prezzi accessibili per quelle fasce di popolazione che non possono accedere al libero mercato.

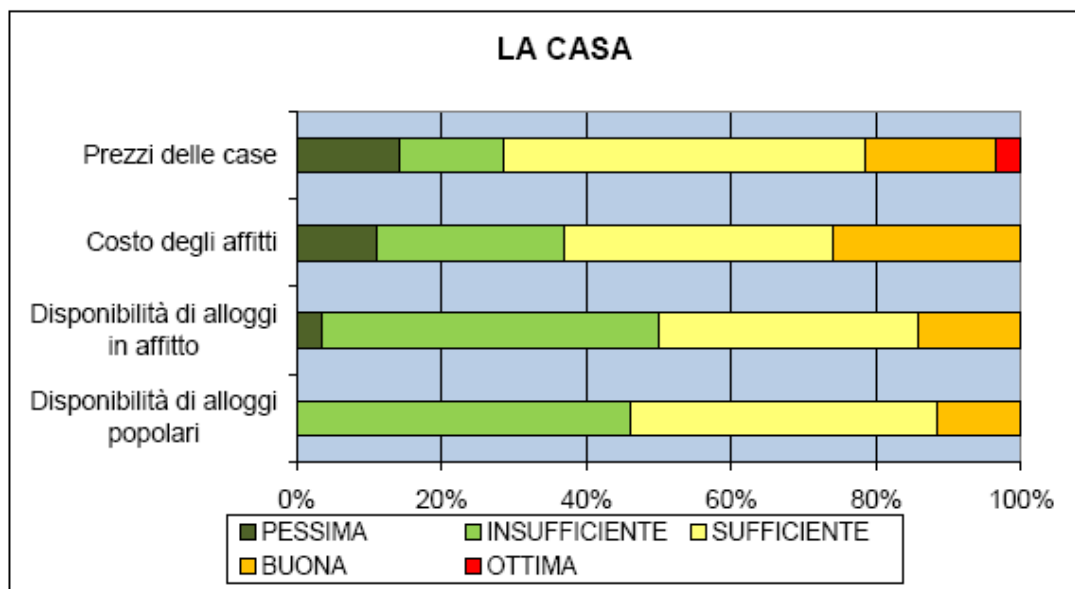
Tale domanda "implicita" è deducibile dai risultati di una ricerca sul campo condotta nell'ambito degli studi per il QC del Piano strutturale di Chiusi (cfr. Allegato alla Relazione di economia territoriale). Obiettivo di quest'indagine è stato quello di ricostruire il quadro delle opinioni e degli orientamenti locali intorno ai temi dell'economia e del territorio in Val di Chiana, con particolare attenzione al caso specifico di Chiusi. L'acquisizione delle conoscenze è avvenuta attraverso incontri individuali con i "testimoni privilegiati", il cui panel è stato formato in modo da garantire un'adeguata rappresentatività di tutte le componenti del sistema locale.

---

<sup>3</sup> L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto percentuale tra popolazione d'età inferiore a 14 anni e popolazione d'età superiore a 65 anni: un indice pari a 225 significa che ci sono 225 ultrasessantacinquenni ogni 100 giovani con meno di 14 anni.

Nell'ambito di tale ricerca sul campo, si è chiesto di esprimere una valutazione su alcuni aspetti della vita locale rispetto ad una scala di preferenza (giudizio da: *Pessimo* a *Ottimo*). Alla domanda "come valuta la situazione di Chiusi rispetto alla casa?" (vedi fig. 5.2), la maggioranza si è dichiarata tutto sommato soddisfatta, con un dato molto positivo riguardo il costo degli affitti e delle abitazioni ed uno ugualmente positivo ma meno netto per quanto riguarda la disponibilità di alloggi, sia in affitto che popolari. Nel complesso dunque non sembrano presenti grosse tensioni nel mercato delle abitazioni, anche se traspare una certa domanda implicita di alloggi a basso prezzo e di appartamenti in affitto.

**Fig. 5.2. Risultati delle inchieste specifiche condotte nel QC. "Come valuta la situazione di Chiusi rispetto alla casa?"**



A tale riguardo, va anche rilevato che il nuovo PIT regionale fa dell'attenzione a questa domanda uno degli elementi-cardine per articolare il tema dell'*accoglienza* intesa evidentemente come attitudine da non riservare ai soli turisti.

In tal senso il metaobiettivo di PIT "Integrare e qualificare la Toscana come *città policentrica* attorno ad uno *statuto* condiviso", di cui all'art. 4 delle NTA del PIT, va perseguito anche "potenziando l'accoglienza della *città toscana* mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana". In particolare viene precisato, in merito, che vanno privilegiati "gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione" e che "detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà".

Con queste premesse, appare doveroso, oltre che lecito, ipotizzare una domanda "fisiologica" di alloggi a basso costo, da realizzarsi, di preferenza, come contropartita di operazioni di recupero e trasformazione urbana private volte a soddisfare la domanda di residenze di pregio rilevata; naturalmente laddove la rendita immobiliare che se ne ricaverebbe lascia ipotizzare margini sufficienti per la realizzazione di tali alloggi, o quantomeno per l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree necessarie.

**5.3.4 C4 - Garantire la disponibilità di spazi e servizi per nuove iniziative produttive massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse in una logica di coordinamento di area vasta**

Convieni operare una distinzione fra attività produttive manifatturiere e di servizio.

Le prime non sono in fase espansiva. Tuttavia, la circostanza che oltre il 90% di tutte le tipologie di attività abbiano una dimensione superiore ai 40 addetti (fig. 5.3.) riflette un apparato produttivo non particolarmente frantumato, com'è nella media regionale, e propone un tema interessante alla pianificazione urbana. La disponibilità di spazi, in un contesto di relativa congestione ove lo spazio disponibile è risorsa sempre più scarsa (specialmente nelle aree pregiate, opportunamente tutelate dalla legge regionale) può comunque

offrire opportunità di crescita all'impresa. Soprattutto se gli spazi fossero immessi sul mercato a prezzi convenienti e muniti di servizi di base.

**Fig. 5.3. Chiusi. Tipologie di attività con più di 40 addetti al censimento 2001**

	Attività con più di 40 addetti	Unità Locali	Addetti
SERVIZI	Alberghi e ristoranti	51	210
	Assicurazione	23	44
	Credito	12	97
	Servizi alle imprese	69	100
	Servizi per l'igiene e la pulizia	40	92
	Officine per lavorazioni e riparazioni meccaniche*	54	135
	Trasporti terrestri*	27	241
	Attività ausiliarie dei trasporti*	12	117
COMMERCIO	Commercio al dettaglio	208	565
	Commercio ingrosso	35	177
INDUSTRIA	Calzature	8	117
	Costruzioni	110	431
	Macchine elettriche e per telecomunicazione	6	53
	Carpenteria metallica	12	85
	Meccanica di precisione, oreficeria e argenteria	8	51
	Minerali non metalliferi	19	137
TOTALE	Attività con più di 40 addetti	694	2652
	<i>Totale attività di Chiusi</i>	<i>753</i>	<i>2897</i>

**NB.** Nei servizi spicca la notevole presenza delle attività logistiche e di trasporto (indicate con \*), ma anche la relativa esiguità dei servizi alle imprese. Le attività industriali più presenti sono l'edilizia (costruzioni e carpenteria metallica) e le manifatture calzaturiere e dei minerali non metalliferi.

Qui il riferimento più immediato è quello al possibile riuso dell'ex-Centro carni, con una sua trasformazione in un complesso di lotti funzionali. Da qui l'ipotesi di un negoziato con le associazioni di categoria, che valga a sondare, l'interesse delle imprese. In altri termini il complesso edilizio potrebbe essere reinterpretato come una sorta di "incubatore" di nuovo tipo (indirizzato alla qualificazione d'impresa più che alla nascita di nuova imprenditorialità, senza peraltro escluderla).

Per quanto riguarda, invece, i servizi, va detto che agricoltura e industria sono certamente utenti di servizi locali (soprattutto tradizionali, credito, commercio, ma anche logistica), sebbene molto probabilmente per i servizi più avanzati si avvalgano di fornitori esterni al SEL (Siena, Firenze, ecc.). In ogni caso non sembrano esprimere una domanda di servizi tale da indurre, *sul mercato*, una domanda di spazi da parte dei fornitori locali di servizi e ancor meno capace di attivare processi di rilocalizzazione all'interno del SEL dei fornitori esterni.

Chiusi manifesta una marcata vocazione terziaria, anche come esito del precoce processo di trasformazione della sua struttura economica. Le attività di servizio sono, per così dire, nel suo codice genetico, sebbene se - come s'è visto sopra - su livelli non particolarmente alti. Tuttavia l'offerta di spazi non è un fattore capace di per sé di generare nuove attività di servizio o di incrementare quelle esistenti.

Quindi, si conclude, il complesso delle attività produttive (agricoltura, industria, servizi) non sembra in grado di innescare una domanda di spazi *tramite i meccanismi di mercato*.

La cautela di queste valutazioni deriva, oltre che dal necessario rigore analitico, anche da precedenti non positive esperienze, in Toscana e a Chiusi, di infrastrutture pubbliche progettate e realizzate con eccessivo ottimismo sulle prospettive di utilizzazione.

Comunque, vocazione terziaria della città di Chiusi, sua localizzazione al confine toscano-umbro, dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, netta specializzazione logistica nel quadro del SEL, sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana, peculiari risorse di pregio (di Chiusi e della Val di Chiana: storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili pre-requisiti che possono essere realisticamente mobilitati *dall'intervento pubblico*, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato. Un intervento, si aggiunge, che si deve caratterizzare per:

- la *prudenza* e il *realismo* delle previsioni dimensionali e funzionali e la preventiva acquisizione, su basi di ragionevole certezza, dell'*interesse privato* e della *decisione pubblica*, alla localizzazione nel sito di residenze e funzioni pubbliche;

- le esplicite finalità di *riqualificazione urbana* del plesso di Chiusi Scalo;
- la scelta di concentrare qui la massima parte possibile dei servizi pubblici, come catalizzatore del processo di formazione di un *centro direzionale*;
- la capacità pianificatoria di saldare l'intervento sulla *ex-fornace* di Montorio con quello del possibile *scalo merci*;
- un quadro territoriale di riferimento almeno alla *scala della Val di Chiana* e dei suoi immediati contorni.

In generale, poi, sarà opportuno, per quanto possibile, coordinare la collocazione di servizi di rango elevato in una logica di area vasta.

Dagli elementi sinora emersi si deduce con chiarezza che almeno due operazioni chiave del PS – ovvero il recupero della *ex-fornace* di Montorio e del contenitore dell'ex Centro Carni – hanno necessità di attingere a potenzialità espresse da un contesto territoriale sovracomunale, per di più addentrandosi in una sfera – quella economica – non agevolmente governabile attraverso un PS. In queste operazioni è indispensabile che l'amministrazione comunale di Chiusi attivi un esteso *network istituzionale*: la Provincia prima di tutto, ma anche i comuni del SEL Val di Chiana.

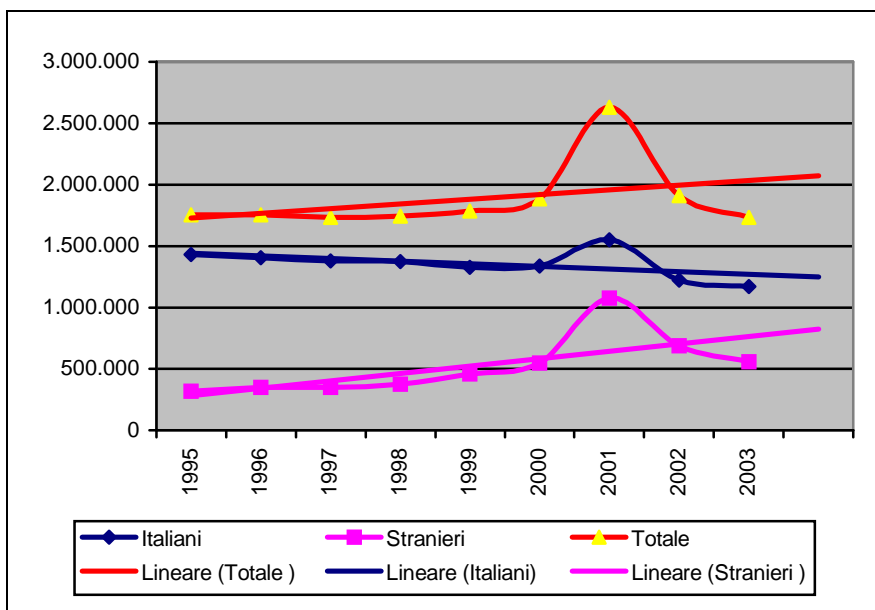
### 5.3.5 C5 - Qualificare e diversificare l'ospitalità

La dotazione di ricettività turistica di Chiusi consiste in 10 alberghi, 10 agriturismi, 2 campeggi, 4 affittacamere, 5 case per vacanze. Per valutarne la congruità, si veda l'andamento delle presenze turistiche (cfr. figg. 5.4. e 5.5.).

**Fig. 5.4. APT 4 Chianciano Terme - Val di Chiana**  
**Presenze di turisti italiani e stranieri. 1995-2003**

	Italiani	Stranieri	Totale
1995	1.434.865	319.960	1.754.825
1996	1.406.607	346.843	1.753.450
1997	1.382.185	350.752	1.732.937
1998	1.372.840	372.737	1.745.577
1999	1.327.716	456.365	1.784.081
2000	1.337.610	548.289	1.885.899
2001	1.550.948	1.077.339	2.628.287
2002	1.224.889	686.795	1.911.684
2003	1.172.372	559.892	1.732.264

**Fig. 5.5. APT 4 Chianciano Terme - Val di Chiana**  
**Presenze di turisti italiani e stranieri. 1995-2003**



La brusca battuta d'arresto del 2001-2002 (effetto degli accadimenti dell'11 settembre) non impedisce di cogliere i trend di medio periodo: il lento declino dei turisti italiani (per il minor richiamo del sito termale), l'incremento significativo (+ 75% in otto anni) degli stranieri (probabilmente più attratti dal richiamo culturale e agrituristico), col risultato di una sostanziale stabilità delle presenze complessive.

In un'area ove il turismo termale si aggiudica l'81% delle presenze, Chiusi compete su quella quota di mercato fatta del 14% di turismo d'arte e d'affari e del 4% di turismo rurale. Una quota destinata sicuramente a crescere in entrambe le sue componenti, stando alle tendenze più recenti, che vedono il turismo termale perdere il 12% (ma oltre il 20% di stranieri), mentre la quota nazionale cresce del 20% nel turismo d'arte e d'affari, del 5% in quello rurale e di quasi il 10% nelle altre tipologie.

Se queste sono le condizioni al contorno Chiusi dovrebbe evitare la tentazione di rincorrere un aumento qualsiasi della domanda turistica, all'insegna del "più sono meglio è"; si tratterà di converso di valorizzare le sue potenzialità d'offerta culturale e ambientale, puntando alla nicchia di un turismo evoluto, e spesso giovane, che cerca storia, cultura e gastronomia, all'insegna del trittico "Porsenna, vino Nobile, carne chianina".

Le direttrici d'intervento che ne discendono sono chiare: riqualificazione netta dell'offerta alberghiera, campeggi di qualità (anche sfruttando il vantaggio localizzativo dell'autostrada e della ferrovia), almeno un ostello della gioventù, fornire un marchio identitario all'agriturismo.

#### 5.4 D. Politiche per il governo del territorio rurale

##### 5.4.1 D1 - Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA

La redazione del PS di Chiusi è stata accompagnata da una accurata schedatura dei beni storico-architettonici del territorio aperto (BSA), che costituiscono i fulcri attorno cui ruota l'organizzazione del paesaggio rurale sia sotto il profilo funzionale (agricoltura) che sotto quello percettivo.

Il PS intende, con questa linea di intervento, garantire una gestione di questi beni coerente con il loro valore culturale e sociale, disciplinando in particolare:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche che li coinvolgono, che dovranno rispettare le originarie caratteristiche tipologiche e distributive;
- le trasformazioni che riguardano gli spazi aperti (le aie, i viali alberati, i giardini disegnati, le siepi, le recinzioni) e gli annessi (pozzi, giardini d'inverno, fienili, stalle) intimamente legati ai BSA;
- le trasformazioni suscettibili di modificare negativamente i rapporti percettivi storicamente consolidati tra i BSA ed il loro contesto figurativo agricolo e ambientale.

I primi due aspetti saranno compiutamente sviluppati dal RU (il PS contiene comunque prescrizioni, indirizzi e criteri in merito), mentre la tutela dei rapporti percettivi dei BSA con il contesto figurativo verrà perseguita sviluppando l'approccio proposto dal PTC di Siena, ovvero individuando – per i BSA di maggiore rilevanza – aree di pertinenza paesistica ove applicare una specifica disciplina che può giungere alla inedificabilità.

##### 5.4.2 D2 Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche

Il PS - sviluppando una linea di lavoro suggerita dal PTC di Siena ha operato una ricognizione delle tessiture del paesaggio agrario al fine di proporre una gestione orientata:

- alla tutela delle tessiture agrarie a maglia fitta, (promiscuo del seminativo, vite ed ulivo) presenti soprattutto nei dintorni degli insediamenti principali e nei rilievi collinari; peraltro il territorio collinare di Chiusi si presenta particolarmente ricco delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) peculiari del paesaggio toscano;
- all'incremento della vegetazione non colturale (boschetti isolati, vegetazione riparia e degli impluvi, siepi) nelle aree dove l'estensivizzazione del seminativo asciutto ha provocato una radicale semplificazione del mosaico agrario;
- alla riqualificazione delle tessiture agrarie della bonifica della Chiana sia attraverso l'incremento della vegetazione non colturale (siepi, filari) sia attraverso la conservazione della rete scolante.

In termini generali, la strategia di gestione del paesaggio punta alla complessificazione del mosaico agrario, in questo introducendo alcuni elementi (soprattutto la presenza di vegetazione non colturale) eliminati da processi abbastanza recenti di estensivizzazione. Va specificato che non si vuole tentare una operazione antistorica di reintroduzione del paesaggio del passato, ma più semplicemente recuperarne alcuni aspetti che presentano ricadute positive non solo in termini percettivi, ma anche ai fini della tutela della biodiversità

e della stabilità dei suoli (come è noto, infatti, la presenza di siepi, arbusteti, vegetazione di ripa attenua parzialmente il dilavamento dei suoli).

Trattandosi di un tema cruciale si ritiene indispensabile proporre una riflessione in merito alle modalità di concretizzazione di questa linea di intervento del PS, che scontano una palese contraddizione.

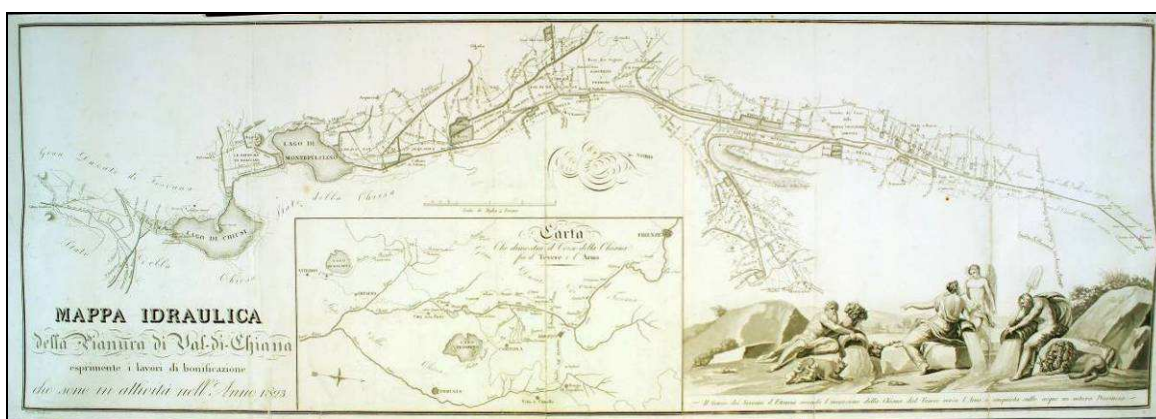
Da un lato il paesaggio si presenta come una risorsa assolutamente centrale per la realtà di Chiusi, dall'altro sono ad oggi molto labili le opportunità e gli strumenti per il suo governo.

E' possibile, certo, inibire una serie di trasformazioni urbanistiche ed edilizie suscettibili di abbassare il livello di qualità del paesaggio, ma sono soltanto due i potenziali strumenti per promuoverne una *gestione attiva*.

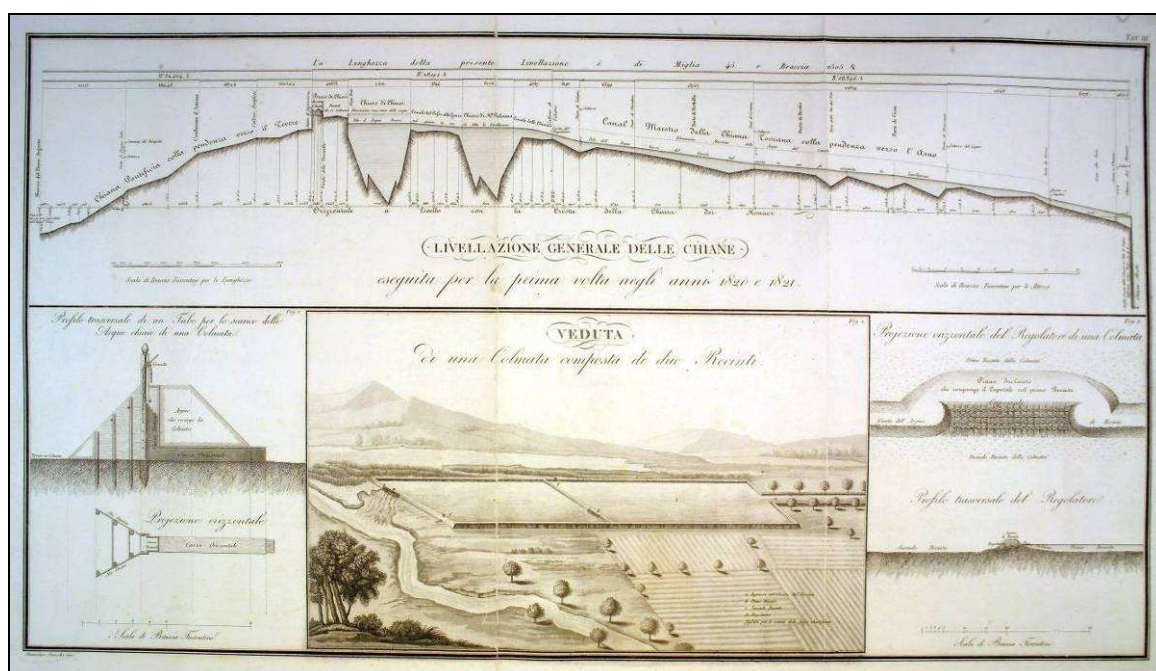
Il primo strumento consiste nella realizzazione di specifici progetti di riqualificazione paesistica; non sarebbe irragionevole che l'ANPIL si candidasse come laboratorio disponibile ad avviare questa nuova esperienza, anche in relazione alla riserva del lago di Montepulciano.

Il secondo strumento è rappresentato dal programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale (di seguito, per brevità, PMAA) introdotto dalla LR 64/95 e novellato dalla LR 1/2005 (e dal *Regolamento di attuazione* del Capo III della legge stessa); questo argomento è sviluppato nel successivo punto 5.4.3.).

**Fig. 5.6. Mappa idraulica della Pianura di Val-di-Chiana, in ALESSANDRO MANETTI, Carte idrauliche, cit., 1823**



**Fig. 5.7. Livellazione generale delle Chiane e veduta di una colmata composta di due recinti, in ALESSANDRO MANETTI, Carte idrauliche, cit., 1823**



#### 5.4.3 D3 Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA

Come è noto, i PMAA sono importanti strumenti che regolano le trasformazioni nel territorio rurale, e sono quindi oggetto di grande attenzione da parte del PS che, pur salvaguardando le esigenze espresse dalle attività agricole, intende orientare le trasformazioni in una logica di coerenza e compatibilità con il contesto.

I rapporti tra PS e PMAA sono impostati su tre profili complementari: *urbanistico*, *edilizio* ed *ambientale*.

Per quanto concerne il profilo *urbanistico*, il PS individua come si è già accennato alcune aree (le *aree di pertinenza paesistica*, sia dei centri abitati principali che dei più rilevanti BSA) ove potrà essere inibita la realizzazione di nuove residenze ed annessi agricoli. Queste norme saranno dettate da considerazioni di carattere paesistico, ed avranno di conseguenza valore di Piano Paesaggistico ai sensi del PIT.

Ulteriori indicazioni di natura *urbanistica* riguardano:

- criteri specifici di localizzazione per i nuovi manufatti edilizi, modulati in funzione della tipologia insediativa e delle tessiture agrarie in cui andranno a collocarsi;
- criteri per le variazioni da apportare alla viabilità podereale;

Per quanto riguarda infine il profilo *ambientale*, il PS specifica ulteriormente le indicazioni del PTCP in merito agli interventi di miglioramento ambientale da prevedere nei PMAA; si eviterà in particolare che tali interventi abbiano natura estemporanea, curando di converso che, in funzione dei luoghi, abbiano effetti positivi sulla rete ecologica.

### 5.5 E. Politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti

#### 5.5.1 E1 - Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi Scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino

Le azioni relative a questa linea di intervento sono mirate al raggiungimento di un migliore livello di servizio della rete stradale, con particolare riferimento al conseguimento di una maggiore sicurezza (riduzione della incidentalità) e fluidità per la circolazione veicolare nonché di una migliore funzionalità dei principali nodi (intersezioni).

Questa linea di azione si propone, congiuntamente ad una opportuna regolamentazione dell'accessibilità, l'alleggerimento dei flussi di traffico di attraversamento di Chiusi scalo, che penalizza attualmente in modo significativo la qualità e fruibilità del centro urbano.

Ulteriori elementi di rilievo sono individuati nella opportunità di creare un secondo accesso a Chiusi città, nonché di prevedere una viabilità alternativa alla SP 326, migliorando l'accessibilità verso l'ospedale ed attenuando l'intensità del traffico di attraversamento di Montallese.

#### 5.5.2 E2 - Coordinare la realizzazione dello scalo merci con il potenziale bacino di utenza

Con il finanziamento di una prima *tranche* di opere di urbanizzazione, l'operazione del nuovo scalo merci ha preso avvio; come è ampiamente noto si tratta di una iniziativa ambiziosa, che avrà successo nella misura in cui riuscirà a coinvolgere gli operatori di un vasto territorio, anche extraregionale, ovvero che dovrà contare su di una strategia che renda funzionale un primo modulo del centro, procedendo successivamente – sulla base di riscontri concreti – alla sua estensione e completamento.

#### 5.5.3 E3 - Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale

E' già stato osservato che le risorse territoriali ed ambientali di Chiusi, se da un lato costituiscono un mix originale, dall'altro sono legate a reti innervate nella dimensione provinciale: di conseguenza, anche le forme di fruizione hanno le medesime caratteristiche.

Per quanto concerne le reti museali, ad esempio, Chiusi è già ben inserita, e con una posizione di rilievo; situazione meno positiva si riscontra per quanto concerne la rete delle aree protette oppure delle attività agrituristiche, settore in cui Chiusi è paradossalmente penalizzato dalla sua natura di *porta d'accesso* al senese.

Con una strategia di respiro provinciale, il PTC 2000 ha indicato un primo disegno di *percorsi cognitivi*; è una buona base da sviluppare per il futuro con una azione congiunta dei comuni della Val di Chiana: la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo, da poco inaugurata, è un primo segnale in questa direzione.

5.5.4 E4 - Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, risalite, piazze pedonali, percorsi ciclabili)

Il perseguimento di questa linea di lavoro è strettamente correlato alla riqualificazione e al recupero di importanti spazi urbani che risultano ad oggi destinati ad assolvere in modo improprio alle esigenze della domanda di sosta; tale esigenza potrà invece essere più opportunamente soddisfatta attraverso la realizzazione di nuove strutture di parcheggio e/o al potenziamento delle attuali, allo scopo di consentire l'attuazione di politiche di pianificazione del traffico veicolare che riducano l'impatto del sistema della mobilità nei centri urbani.

In questo quadro appare particolarmente rilevante la previsione di una area di parcheggio ai piedi del centro storico di Chiusi (lato sud) corredata di sistemi meccanizzati di risalita per le persone.

Per quanto concerne le problematiche della sosta sono state ricercate soluzioni per migliorarne disponibilità ed efficienza, in particolare nel centro storico del capoluogo e in Chiusi scalo, con l'obiettivo di dare risposte alle esigenze del *Centro commerciale naturale*.

## 6 LE SCELTE DI PIANO: LA COMPONENTE STRATEGICA

Questa parte finale della Relazione Generale illustra in forma sintetica le strategie del PS di Chiusi, definite con riferimento:

- agli studi del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
- ai contenuti del *riavvio del procedimento* (Del. Consiglio Comunale del 31.07.2009) e dei contributi istituzionali ricevuti;
- ai primi contenuti della *Valutazione Ambientale Strategica* (Rapporto di *scoping*) e dei contributi successivamente ricevuti dalle autorità ambientali;
- agli esiti dei processi partecipativi e delle assemblee con i cittadini;
- agli esiti di un primo confronto con l'Amministrazione provinciale di Siena in merito ai contenuti del PTCP adottato nel marzo 2010;
- agli indirizzi contenuti nella recente Del. Consiglio Comunale n. 31 del 29 maggio 2011 (cfr. par. 4.4.).

Il testo esplicita il patrimonio complessivo (il "parco progetti") di azioni ed interventi da porre in essere nel periodo di vigenza del PS; da questo patrimonio il primo RU attingerà le operazioni ritenute prioritarie (ovvero da realizzarsi nel primo quinquennio), affidando al secondo RU il compito di verificare i risultati raggiunti e quindi di rimodulare le strategie attuative del PS.

La illustrazione delle strategie del PS è stata articolata in due paragrafi dedicati rispettivamente:

- alle *strategie dello sviluppo territoriale*, che descrivono la manovra complessiva del PS, compresa la tradizionale quantificazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche;
- alle *trasformazioni nelle singole UTOE*, che indicano le operazioni di maggior rilievo da realizzare nelle differenti parti omogenee (UTOE) del territorio comunale.

### 6.1 Le strategie dello sviluppo territoriale

Le strategie dello sviluppo territoriale riassumono il complesso delle scelte operative del PS di Chiusi e per chiarezza espositiva sono state organizzate in cinque assi *tematici* (fig. 6).

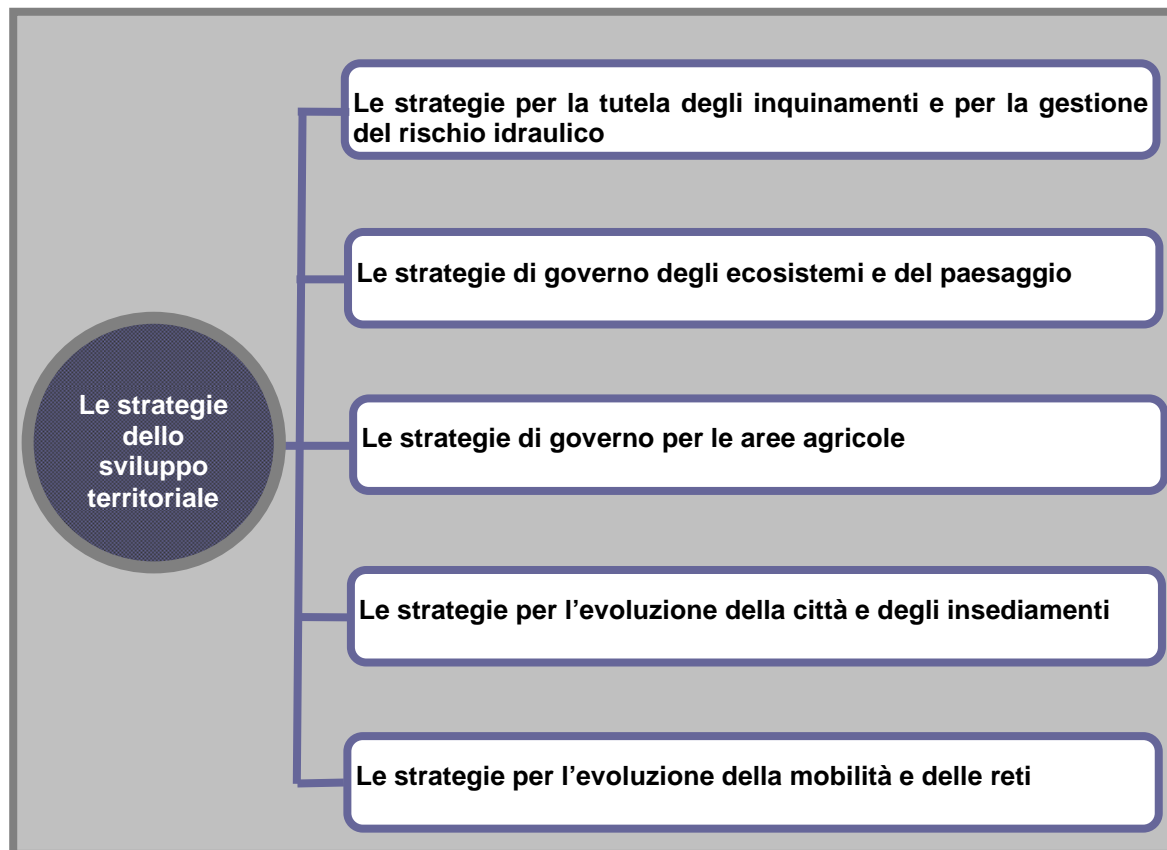
Il primo asse ha natura prettamente tecnica e contiene le *cose da fare* per assicurare una migliore *tutela dagli inquinamenti e per la gestione del rischio idraulico*.

A questo asse sono dedicati gli artt. da 131 a 134 delle NTA; gli interventi di natura idraulica sono riportati nelle tavole grafiche della serie PI05.

Di particolare rilevanza si presentano gli interventi di messa in sicurezza idraulica, articolati in interventi sui sistemi idrografici (casce di laminazione, trappole di cattura degli apporti solidi, difese arginali, protezione antierosive) e gli interventi sui sistemi fognari meteorici (stazioni di sollevamento, vasche-volano consortili, separazione tra le acque bianche e le acque nere, nuove condotte, pozzetti, etc.).

Il secondo asse esplicita gli interventi attivi per il *governo degli ecosistemi e del paesaggio* (artt. da 135 a 137 delle NTA). Viene richiamata in primo luogo l'adesione del PS alla proposta di un progetto di *reti ecologiche* da attuarsi anche in una logica allargata alla Val di Chiana, e nel contempo vengono proposti *progetti di riqualificazione del paesaggio* riguardanti l'ANPIL del Lago di Chiusi, le bonifiche leopoldine, l'area produttiva de "Le Biffe", le aree degradate indicate dal PIT.

Fig. 6.1. Articolazione delle strategie dello sviluppo territoriale del PS di Chiusi



Il terzo *asse tematico* delle strategie dello sviluppo territoriale riguarda il *governo delle trasformazioni in aree rurali* (artt. da 138 a 142 delle NTA).

Viene classificato il territorio rurale come “ a prevalente funzione agricola” ed esplicitati criteri atti ad assicurare che la redazione dei PMAA sia coerente con gli specifici contesti ambientali e paesaggistici.

Questo *asse* contiene anche il recepimento e la specificazione della disciplina del PTC di Siena inerente le aree di pertinenza dei centri urbani, degli aggregati e dei BSA del territorio aperto.

Il quarto *asse* delle strategie di sviluppo introduce il tema essenziale della *evoluzione della città e degli insediamenti* (artt. da 143 a 153 delle NTA: tav. PS06).

La manovra complessiva del PS in materia di trasformazioni insediative è illustrata nella fig. 6.2. ed è articolata, coerentemente con la normativa regionale, in funzione delle diverse destinazioni d'uso: Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato, Industriale e Artigianale, Commerciale medie strutture di vendita, Commerciale grandi strutture di vendita, Turistico-ricettivo e congressuale, Direzionale – terziario-Servizi privati, Agricolo e funzioni connesse.

Per assicurare una lettura più chiara del dato aggregato è indispensabile esplicitare preventivamente i criteri e i parametri utilizzati per il dimensionamento.

Le *previsioni residenziali* ricomprendono:

- il residenziale derivante dal residuo di piano del PRG previgente, limitatamente alle situazioni ben collocate sotto il profilo territoriale e funzionale;
- il residenziale derivante dalle operazioni di recupero urbanistico ed edilizio di contenitori e aree dismesse: per questi interventi, in linea generale (sarà il RU a specificarne in dettaglio gli equilibri) si ipotizza che le trasformazioni siano guidate dalla logica della *mixité*, associando funzioni residenziali, direzionali e terziarie, commerciali;
- il residenziale derivante da recuperi e/o cambiamenti di destinazione d'uso di singole unità abitative: per i cambiamenti d'uso (comprensivi degli esercizi di vicinato, è stata fissata una soglia massima, utile come misura *prudenziale* per assicurare un miglior controllo degli standard urbanistici, che non si è

ritenuto necessario estendere alle altre UTOE, dove il patrimonio edilizio è molto più recente e dunque meno soggetto a mutazioni d'uso verso funzioni residenziali.

- il residenziale derivante da nuove previsioni del PS, in parte con occupazione di nuovo suolo (comunque in aderenza al tessuto insediativo esistente) ed in parte in aree intercluse.

Per la UTOE 10 – che ricomprende tutto il territorio esterno agli insediamenti urbani - la previsione di 80 alloggi aggiuntivi discende dalla stima di due possibili fenomeni, ovvero a) la realizzazione di alloggi derivanti da deruralizzazioni, ovvero da cambi di destinazione d'uso da *agricolo* in *residenziale*; b) la realizzazione di alloggi richiesti tramite PMAA, considerati in questa funzione (e non in quella agricola) in quanto potenziali generatori di nuovi residenti (e dunque di nuovi standard).

Le *previsioni industriali e artigianali* ricomprendono:

- il completamento – parziale, nel senso che si sono apportate generalizzate contrazioni ad una edificabilità palesemente eccessiva- delle aree già pianificate dal previgente PRG (sigle DO, DE, D, DC, etc.), comprensivo del recupero di aree e contenitori dismessi (ad esempio il Centro carni). Per coerenza con le previgenti norme del PRG – e anche per assicurare una certa continuità alle matrici funzionali attuali – si è scelto di norma (ma il RU potrà proporre motivate eccezioni) di ripartire le SUL complessive in un 70% da destinare ad usi artigianali e industriali e in un 30% a commerciale, media distribuzione e servizi privati;
- le previsioni di nuove aree produttive, pari in termini di SUL a circa un sesto del totale complessivo,;
- le previgenti previsioni dello Scalo Merci (in fase di attuazione limitatamente alle reti) con destinazione preferenziale per attività produttive e logistiche connesse all'interscambio ferro-gomma ma anche, nella ipotesi di un sottoutilizzo delle strutture, per la logistica gomma-gomma.

Le previsioni per il *Commerciale medie strutture di vendita* sono per circa quattro quinti da operarsi in regime di *recupero* o di *nuovo impegno di suolo*, anch'esse mutate – con modifiche - dal previgente PRG, mentre le funzioni *Commerciali grandi strutture di vendita* derivano esclusivamente da mutamenti di destinazione d'uso (in particolare il riconoscimento del "Centro Etrusco" come grande struttura di vendita, senza aumento della volumetria esistente).

Le previsioni per il *Direzionale, terziario* e servizi privati derivano anch'esse prevalentemente (circa i cinque sestimi) da riconsiderazioni di pregresse indicazioni di PRG (previsioni confermate in quanto compatibili con le nuove strategie; previsioni rimodulate, come ad esempio quelle connesse al recupero edilizio e urbanistico di contenitori e aree dismesse collocate in ambito urbano, compreso il recupero della Ex Fornace di Montorio) integrate da nuove previsioni riguardanti servizi di *incoming* in prossimità del casello autostradale.

Le funzioni *turistico-congressuali* riguardano in parte la riqualificazione degli alberghi esistenti presso il casello autostradale, in parte la conferma (con parziale riorientamento verso funzioni turistiche) di previsioni del previgente PRG, in parte possibili mutamenti d'uso di contenitori collocati nel centro storico e in parte previsioni inerenti la riqualificazione e il rafforzamento di attività turistiche e sportive in prossimità del lago di Chiusi.

Le previsioni del PS per le *trasformazioni connesse alle attività agricole* sono state commisurate attraverso il confronto con la domanda contenuta nei PMAA nell'ultimo quindicennio.

Occorre infine tener presente che, come fattori di conversione tra volumetria e SUL, si sono utilizzate le seguenti *altezze virtuali*:

- residenziale: 3,3 m.;
- produttivo: 7,5 m. (6,0 per la UTOE di Montellese in ragione della inevitabile prossimità tra edifici residenziali ed edifici produttivi);
- commerciale: 4,5 m.;
- direzionale: 4,5 m.;
- turistico: 4,5 m.

Per il calcolo degli abitanti si è divisa la volumetria residenziale per 130 mc/abitante.

Fig. 6.2. Il dimensionamento del PS

		Residenziale ed esercizi commerciali di vicinato (art.7 lett. a)				Industriale - Artigianale (art.7 lett. b)		Commerciale medie strutture di vendita (art.7 lett. c)		Commerciale grandi strutture di vendita (art.7 lett. d)		Turistico-Ricettivo-Congressuale (art.7 lett. e)		Direzionale-Terziario-Servizi privati (art.7 lett. f)		Agricolo e funzioni connesse (art.7 lett. g)	
		VOL	SUL	AB	ALL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL	VOL	SUL
		mc	mq	n°	n°	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq
UTOE 1 CHIUSI CITTA'	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	1.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	9.100	2.758	70	30	0	0	0	0	0	0	18.000	4.000	5.000	1.111	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 1</b>	<b>9.100</b>	<b>2.758</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.000</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>1.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
UTOE 2 PROPAGGINI DI CHIUSI CITTA'	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	3.300	1.000	25	11	0	0	0	0	0	0	0	0	4.500	1.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	10.139	3.072	78	34	3.500	467	1.500	333	0	0	0	0	1.400	311	0	0
	Nuova urbanizzazione	8.500	2.576	85	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 2</b>	<b>21.939</b>	<b>6.648</b>	<b>169</b>	<b>73</b>	<b>3.500</b>	<b>467</b>	<b>1.500</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.900</b>	<b>1.311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 3 S CATERINA- POGGIO GALLINA	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	3.000	909	23	10	0	0	0	0	0	0	0	0	18.000	2.700	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.500	1.667	0	0
	Nuova urbanizzazione	30.000	9.091	231	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 3</b>	<b>33.000</b>	<b>10.000</b>	<b>254</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.500</b>	<b>4.367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 4 CHIUSI SCALO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	6.600	2.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	68.047	20.620	523	228	0	0	20.000	4.444	0	0	0	0	25.414	5.648	0	0
	Nuovo impegno suolo	3.555	1.077	27	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 4</b>	<b>71.602</b>	<b>21.697</b>	<b>550</b>	<b>240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>4.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.414</b>	<b>5.648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 5 LA BONCIA	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.500	1.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	26.110	3.481	11.190	2.487	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.110</b>	<b>3.481</b>	<b>11.190</b>	<b>2.487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.500</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 6 PORTO DI MEZZO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	10.080	3.055	78	34	0	0	0	0	0	0	0	0	11.220	2.493	0	0
	Nuovo impegno suolo	20.432	6.191	157	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	16.500	5.000	127	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 6</b>	<b>47.012</b>	<b>14.246</b>	<b>362</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.220</b>	<b>2.493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 7 ASSE COLMATONE-	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	0	0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	121.272	16.170	41.974	9.327	0	0	0	0	9.000	2.000	0	0
	Nuovo impegno suolo	0	0	0	0	254.905	33.987	24.245	5.388	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	70.000	9.333	20.000	4.444	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>446.177</b>	<b>59.490</b>	<b>86.219</b>	<b>19.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.000</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 8 MACCIANO- QUERCE AL PINO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	1.650	500	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	0	0	0	0	0	0	0	0	20.250	4.500	0	0	11.250	2.500	0	0
	Nuovo impegno suolo	1.500	455	12	5	2.100	280	900	200	0	0	6.000	1.333	30.800	6.844	0	0
	Nuova urbanizzazione	13.500	4.091	104	45	5.000	667	0	0	0	0	30.000	6.667	19.000	4.222	0	0
<b>TOTALE UTOE 8</b>	<b>15.000</b>	<b>4.545</b>	<b>115</b>	<b>50</b>	<b>7.100</b>	<b>947</b>	<b>900</b>	<b>200</b>	<b>20.250</b>	<b>4.500</b>	<b>36.000</b>	<b>8.000</b>	<b>61.050</b>	<b>13.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 9 MONTALLESE	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	3.300	1.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	4.296	1.293	33	14	0	0	0	0	0	0	0	0	3.994	888	0	0
	Nuovo impegno suolo	945	286	7	3	39.683	6.610	14.279	3.173	0	0	0	0	9.519	2.115	0	0
	Nuova urbanizzazione	28.281	7.958	202	88	18.993	3.165	6.837	1.519	0	0	0	0	4.558	1.043	0	0
<b>TOTALE UTOE 9</b>	<b>31.472</b>	<b>9.537</b>	<b>242</b>	<b>105</b>	<b>58.655</b>	<b>9.776</b>	<b>21.116</b>	<b>4.692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.071</b>	<b>4.016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
UTOE 10 INSEDIAMENTO RURALE DIFFUSO	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	11.022	3.340	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	15.000	4.545	115	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Nuovo impegno suolo	9.000	2.727	69	30	11.250	1.500	0	0	0	0	0	0	5.000	1.250	60.000	12.000
	Nuova urbanizzazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE 10</b>	<b>24.000</b>	<b>7.273</b>	<b>185</b>	<b>80</b>	<b>11.250</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>1.250</b>	<b>60.000</b>	<b>12.000</b>	
<b>TOTALE UTOE COMUNE CHIUSI</b>	Esercizi commerciali di vicinato da cambi d'uso	32.472	9.840	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	Recupero	112.793	34.180	868	377	121.272	16.170	81.974	13.772	20.250	4.500	18.000	4.000	92.878	19.340	0	0
Nuovo impegno suolo	45.571	13.809	351	152	337.528	46.326	52.114	11.581	0	0	6.000	1.333	49.219	12.188	60.000	12.000	
Nuova urbanizzazione	94.781	28.715	729	316	93.993	13.165	26.837	5.964	0	0	30.000	6.667	23.558	5.235	0	0	
<b>TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>	<b>253.124</b>	<b>76.704</b>	<b>1.948</b>	<b>846</b>	<b>552.792</b>	<b>75.661</b>	<b>140.924</b>	<b>31.317</b>	<b>20.250</b>	<b>4.500</b>	<b>54.000</b>	<b>12.000</b>	<b>165.656</b>	<b>36.762</b>	<b>60.000</b>	<b>12.000</b>	

Per il calcolo degli alloggi, considerando un *indice medio dei componenti della unità familiare* pari a 2,3 (secondo gli ultimi dati anagrafici) si è considerata come consistenza di un alloggio tipo una volumetria di 300 mc; nelle volumetrie residenziali è ricompreso il commercio di vicinato.

Va specificato che il PS ha quantificato l'incremento massimo di consistenza dell'una o dell'altra funzione derivante da singole mutazioni d'uso. Il PS, inoltre, contiene alcune *regole preliminari* per i mutamenti di destinazione d'uso in particolari situazioni insediative (ad esempio Chiusi Scalo) che potranno dunque essere applicate anche prima della adozione del RU, atto di governo cui spetterà il compito – come prescritto dalla LR 1/2005 – di disciplinare compiutamente la materia delle mutazioni d'uso e di stabilire le forme di monitoraggio indispensabili per controllarne gli effetti.

Nel successivo paragrafo saranno esplicitate per ogni singola UTOE le scelte funzionali e dimensionali del PS, ma in questa sede è utile proporre una riflessione inerente il quadro complessivo delle scelte.

Per quanto concerne le *funzioni residenziali*, il PS prevede la realizzazione di 846 alloggi, corrispondenti ad un incremento teorico di 1.948 abitanti.

*Dall'esame della documentazione agli atti del Servizio Anagrafe e Affari Generali, con particolare riferimento all'evoluzione demografica degli ultimi dieci anni, nell'ambito ed in rapporto al procedimento di redazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Chiusi, si evince una decisa crescita del numero dei nuclei familiari tra l'anno 2001 e l'anno 2010, evidenziando il passaggio dalle 3305 famiglie dell'anno 2001 alle 3876 dell'anno 2010, con un saldo quindi positivo di oltre 500 nuclei familiari.*

*In tale contesto si conferma il dato crescente della popolazione residente nel Comune di Chiusi, come risultante dai risultati, ancorché ancora ufficiosi, del censimento 2011.*

*Dai dati in possesso dei servizi demografici risulta alla data odierna, dalle risultanze ormai quasi definitive del censimento una popolazione di 8853 unità, con una crescita di circa 728 abitanti nell'ultimo decennio, attestandosi a 8125 unità alla data del 31 dicembre 2001.*

*Questo positivo andamento crescente della popolazione e dei nuclei familiari va anche valutato in un contesto demografico più complesso e connesso con la vicina realtà economica di Po' Bandino nel Comune di Città della Pieve, che rappresenta una naturale prosecuzione del tessuto urbano chiusino e che ha rappresentato nell'ultimo decennio un'importante attrazione per la popolazione chiusina dal punto di vista residenziale.*

*Nonostante il trend in crescita della popolazione chiusina, infatti, va registrato un dato costante di migrazione della popolazione dal Comune di Chiusi al Comune di Città della Pieve nella misura di circa 50 persone in media all'anno dal 1 gennaio 2000, per un totale di 529 persone e con un incremento sensibile nell'ultimo biennio, con una migrazione di 125 unità dal 1 gennaio 2010 alla data odierna.*

*Questi fenomeni sono avvenuti nonostante la continua evoluzione urbanistica di Chiusi, con la recente realizzazione di opere di urbanizzazione ed edificazione di nuove lottizzazioni residenziali*

*Tali nuovi insediamenti urbanistici hanno favorito la messa a disposizione di abitazioni a favore di nuovi nuclei familiari, che vi si sono trasferiti con i connessi cambi di residenza, confermando la natura di residenti stabili degli occupanti.*

*Sotto il profilo residenziale Chiusi appare quindi confermare la propria attrattività, riconducibile da un lato alla consistenze offerta di servizi (compreso il centro commerciale naturale, uno tra i primi in Toscana), dall'altro al fatto di essere una importante realtà industriale, artigianale della zona e del bacino della Valdichiana, in grado di offrire molti posti di lavoro ai cittadini dei comuni limitrofi, molti dei quali nel tempo, si sono trasferiti nel territorio del Comune di Chiusi ed altri potenzialmente potrebbero farlo. Anche le strutture scolastiche esistenti stanno garantendo servizi scolastici per oltre 50 studenti residenti in altri comuni, come si può evincere dalla documentazione agli atti dei servizi scolastici.*

*Sulla base di tali elementi non appare irragionevole prevedere, nell'orizzonte temporale proprio del PS, un incremento potenziale della popolazione attestato sulle 1300-1500 unità, traducibili in un dimensionamento che – dovendo ricomprendere anche le quote di recupero su cui pesano fisiologiche incertezze e quote derivanti da cambi di destinazione d'uso derivanti da scelte individuali non programmabili dalla mano pubblica – dovrebbe attestarsi su 800 – 900 alloggi.*

Naturalmente, tenendo conto del ventaglio localizzativo ipotizzato, la loro attuazione sarà necessariamente progressiva, e il RU curerà l'equilibrio della manovra bilanciando il rapporto tra operazioni di recupero, di nuovo impegno di suolo e di nuova urbanizzazione.

Le previsioni *industriali e artigianali* sono nel complesso consistenti (75.661 mq di SUL) e potrebbero forse eccedere il *passo* delle trasformazioni avvenute nel recente passato, attesa la non favorevole congiuntura economica sul cui protrarsi non vi sono certezze.

Anche nel caso delle previsioni produttive va tuttavia considerata la consistenza delle operazioni legate ai completamenti e al riuso di aree e contenitori dismessi (corrispondenti ai quattro quinti del totale), operazioni che l'esperienza ha dimostrato essere di non semplice attuazione. Nella realtà del comune di Chiusi queste difficoltà in qualche modo *ordinarie* nel contesto italiano sono aggravate dalla permanenza di situazioni di rischio idraulico la cui gestione comporta oneri non drammatici, ma comunque presenti, sia per le operazioni di completamento che di recupero;

Le previsioni delle funzioni *Commerciali medie strutture di vendita* nel loro complesso sono pari a 31.300 mq di SUL circa, ed essendo previste in una logica di mixité con quelle produttive valgono per esse le considerazioni ora svolte (per circa quattro quinti derivano anch'esse da operazioni di completamento e recupero). Per le funzioni *Commerciali grandi strutture di vendita*, si è già detto, il dimensionamento del PS riguarda esclusivamente l'adeguamento di una struttura esistente alla normativa regionale, senza dunque incremento alcuno del già esistente.

Le previsioni del PS per le funzioni *Direzionali – terziarie – servizi privati* sono nel complesso pari a circa 36.800 mq di SUL, dei quali circa il 14% afferibili a nuove urbanizzazioni.

Per quanto riguarda le previsioni del PS per le funzioni *Turistico-ricettive e congressuali*, la loro consistenza è pari a 12.000 mila mq di SUL, circa la metà riferibili a nuove urbanizzazioni.

In merito alle trasformazioni inerenti il settore agricolo e le funzioni connesse, sulla base dei criteri cui si è già accennato, sono stati programmati 12 mila mq di SUL per annessi agricoli da richiedersi tramite PMAA.

Il quinto asse *tematico*, che completa e conclude le strategie dello sviluppo territoriale del PS di Chiusi, riguarda *l'evoluzione della mobilità e delle reti*, (art. 154 delle NTA; la natura e la localizzazione di massima degli interventi programmati – che saranno specificati dal RU – sono indicate nella tav. PS05) assumendo la riqualificazione della rete stradale esistente come l'obiettivo primario per assicurare un migliore livello di prestazioni rispetto alla domanda servita; si tratta di ottimizzare sotto il profilo funzionale la capacità della rete viaria disponibile nella consapevolezza che gli ulteriori interventi strutturali possibili scontano necessariamente le rilevanti difficoltà dovute alle peculiarità del contesto territoriale in cui dovranno realizzarsi, particolarmente complesso e fragile sotto il profilo geomorfologico e paesaggistico.

La problematica di un nuovo ingresso a Chiusi centro per migliorarne l'accessibilità sarà affrontata non tanto con rilevanti interventi infrastrutturali quanto con la creazione di un efficiente reticolo di nuove accessibilità che scaturirà dal riammagliamento e dalla integrazione della viabilità compresa tra la parte meridionale del centro storico e la parte settentrionale degli insediamenti recenti di Torre al Fornello e Poggio Gallina: in questa logica non solo sarà garantita una migliore permeabilità tra i due insediamenti (con conseguente alleggerimento del carico sulla SP 146) ma anche la risoluzione di alcuni problemi funzionali quali ad esempio quelli legati alla fruizione sicura delle diverse parti del polo sportivo esistente.

Per Chiusi centro e Chiusi scalo sugli assi di attraversamento della rete viaria principale sono stati previsti interventi di ristrutturazione delle principali intersezioni con l'inserimento di rotatorie e/o comunque riqualificazione di questi nodi (angoli di visibilità, attraversamenti pedonali, ecc.) che rappresentano potenziali punti di conflitto e criticità della rete.

Lungo le carreggiate dovranno altresì essere realizzati idonei percorsi pedonali che permettano la mobilità delle utenze deboli; una tratta particolarmente esemplificativa sotto questo profilo è la sp 146 tra Chiusi centro e Chiusi scalo che dovrà essere ristrutturata con caratteristiche di viabilità urbana (percorsi pedonali, illuminazione, ecc.).

La sosta all'interno del centro storico sarà oggetto di un ripensamento complessivo centrato prevalentemente su profili gestionali, ovvero regolamentando gli accessi e riconfigurando i sensi di marcia al fine di reperire spazi di sosta lungo strada.

Il parcheggio di p.ta Lavinia sarà ampliato e riqualificato per ottimizzare l'uso dell'estesa superficie disponibile e al contempo per arredare adeguatamente un parcheggio che potrà essere anche un suggestivo punto panoramico sul paesaggio circostante.

Il recupero della fornace di Montorio costituisce un'altra azione strategica per Chiusi scalo decisiva ai fini di incrementare e valorizzare le diverse polarità attrattive del centro urbano garantendo altresì tra loro un migliore effetto rete. La riqualificazione di questo comparto, posto in posizione baricentrica tra i principali centri attrattori, permetterà di realizzare e/o riordinare le diverse aree di sosta disponibili e di progetto da cui,

attraverso la rete dei percorsi pedonali, si potranno raggiungere rapidamente p.za Dante, il centro commerciale Coop e il parco pubblico di v. Oslavia.

Nel tessuto delle funzioni urbane dovrà essere risolto il rilevante impatto costituito dalla presenza dell'impianto di produzione delle traversine ferroviarie (ditta Lodovichi) che per l'accesso con i veicoli commerciali pesanti coinvolge impropriamente la rete stradale locale, prettamente urbana. La soluzione ottimale a questa criticità, oltre ovviamente ad una delocalizzazione dell'attività, sarebbe l'utilizzo del vettore ferroviario come sistema di trasporto principale per l'approvvigionamento delle materie prime e la commercializzazione dei manufatti. Quest'ultimi sono una tipologia di prodotto certamente particolarmente idonea per il trasporto ferroviario, che però ad oggi ha evidentemente problemi di scarsa concorrenzialità rispetto alla gomma, ritenuta più affidabile e valida in termini costi/benefici.

Se le ipotesi di soluzione avanzate non dovessero trovare riscontri positivi l'unica efficace alternativa possibile rimane la realizzazione di una nuova viabilità riservata di raccordo diretto tra l'insediamento produttivo e la sp 146 a est della linea ferroviaria; questa ipotesi progettuale risulta indubbiamente molto onerosa per il soggetto privato coinvolto.

Nel comparto urbano tra la sp 146 e v. Manzoni, in testata a quest'ultima, c'è un'area libera che potrà contribuire in modo significativo a recuperare anche standard per la sosta, utili per attivare una riqualificazione più complessiva di questo comparto.

Le problematiche afferenti alla riqualificazione e al dimensionamento della sosta, unitamente alla realizzazione di un'efficace rete pedonale, dovranno comunque essere opportunamente affrontate con il Regolamento Urbanistico e con la definizione dei criteri per la regolamentazione dell'accessibilità ai centri urbani da cui dipendono direttamente il dimensionamento della capacità di sosta in relazione alla domanda attesa e i possibili effetti indotti sulla sosta lungo strada determinati dall'auspicabile messa a norma (D.M. 2001) dei percorsi pedonali anche per quanto concerne le persone a ridotta capacità motoria.

Nella riconfigurazione del sistema della mobilità va sottolineata la rilevanza di aspetti gestionali, ed in particolare:

- il ruolo determinante che il trasporto pubblico può assolvere sulle relazioni tra Chiusi centro e Chiusi scalo, valorizzando l'*effetto città* e garantendo un collegamento diretto e rapido tra i principali poli attrattori e le funzioni insediate nei due centri urbani;
- la promozione di opportunità per la *mobilità dolce* (a piedi o in bicicletta), utili non solo per migliorare la percezione e fruibilità della città da parte dei residenti, ma anche per valorizzare quei luoghi che rappresentano un'attrattiva per la domanda turistica, che costituisce certamente una risorsa strategica per lo sviluppo del territorio.

Per quanto concerne la nuova viabilità, va accennato infine che il PS, pur riconoscendone la necessità, non ha potuto indicare nei suoi elaborati il tracciato della Variante alla SP 326 in quanto il suo progetto non è stato ancora predisposto dagli enti competenti.

## 6.2 Le trasformazioni nelle singole UTOE

Le strategie di sviluppo proposte dal PS per ciascuna UTOE sono coerenti con gli obiettivi e le discipline fissate - per ogni sottosistema insediativo - dallo *Statuto della città e degli insediamenti*, le cui indicazioni sono riportate nelle rispettive schede UTOE e sviluppate in chiave progettuale.

Il PS individua (tav. PS06; fig. 6.3) 10 *Unità Territoriali Organiche Elementari* componenti la realtà comunale, denominate:

- UTOE 1: Chiusi città
- UTOE 2: Propaggini di Chiusi città
- UTOE 3: Santa Caterina -Poggio Gallina
- UTOE 4: Chiusi scalo
- UTOE 5: La Boncia
- UTOE 6: Porto di mezzo
- UTOE 7: Asse produttivo Colmatone-Le Biffe
- UTOE 8: Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino
- UTOE 9: Montallese

– UTOE 10: Insediamento rurale diffuso

Si richiamano di seguito gli elementi essenziali delle trasformazioni programmate in ciascuna UTOE, descritti negli artt. 155 e 156 delle NTA (quest'ultimo contenente le 10 schede UTOE).

Nella UTOE 1 *Chiusi Città*, considerando che sono presenti quasi esclusivamente tessuti storici, non viene prevista alcuna nuova edificazione, mentre interventi di un certo rilievo riguardano l'accessibilità e la sosta.

Nel dimensionamento il PS include 30 alloggi, circa 4.000 mq di SUL per attività ricettive e circa 1.100 mq di SUL per direzionale e terziario derivanti da possibili operazioni di recupero e di cambio di destinazione d'uso. La ulteriore possibile affermazione di funzioni di servizio alla residenza viene affidata a mutamenti di destinazione d'uso.

Nella UTOE 2 *Propaggini di Chiusi Città*, il PS programma la realizzazione di 73 alloggi, dei quali 28 in regime di nuova edificazione; sono previsti circa 470 mq di SUL di produttivo a completamento di un insediamento esistente, 330 mq di SUL per commerciale (nuovo impegno di suolo) e 1.330 mq circa per Direzionale- terziario – Servizi privati.

Il PS richiama la necessità di completare la viabilità di collegamento con l'UTOE 1 e le reti in località Torre del Fornello e Poggio Gallina.

Nella UTOE 3 *S. Caterina Poggio Gallina*, il PS prevede la edificazione di un massimo di 110 alloggi (254 nuovi abitanti convenzionali); il RU ne determinerà la ripartizione tra edilizia sociale, edilizia libera ed edilizia in autocostruzione. Sono previsti inoltre 25.500 mc (4.367 mq di SUL) per Direzionale – terziario – servizi privati, comprensivi della copertura di una attrezzatura sportiva esistente (Palazzetto dello sport).

Nella UTOE 4 *Chiusi Scalo*, il PS prevede soprattutto di portare a completamento le operazioni di recupero edilizio e urbanistico di manufatti e aree degradate.

L'operazione più complessa riguarderà il recupero urbanistico della Ex Fornace di Montorio che non solo comporterà la formazione di una nuova centralità contraddistinta da un mix di funzioni urbane, ma consentirà il recupero e la fruizione pubblica dell'edificio storico più rappresentativo per la identità di Chiusi scalo. Anche nei recuperi urbanistici *minori* il PS fissa come riferimento un mix funzionale che verrà declinato dal RU ferme restando le quantità complessive.

Sono in totale realizzabili 240 alloggi aggiuntivi (dei quali 228 derivanti da operazioni di recupero e 12 di completamento), 4.450 mq di SUL di commerciale per medie strutture e circa 5.650 mq di SUL con destinazione Direzionale e terziaria, comprensivi di spazi per le contrade. Sono assenti previsioni produttive e di funzioni turistico-congressuali.

Per l'UTOE 5 *La Boncia*, il PS propone il parziale completamento delle previsioni pregresse (alcune aree del previgente PRG non sono state tuttavia confermate per motivi legati al rischio idraulico), pari a complessivi 3.480 mq di SUL circa per le funzioni produttive e a 2.500 mq di SUL per funzioni commerciali e 1.000 mq di SUL per direzionale, terziario e servizi privati. Non sono previsti incrementi residenziali.

Per l'UTOE 6 *Porto di Mezzo*, il PS prevede il rafforzamento della componente residenziale (157 nuovi alloggi, pari a 362 abitanti insediabili, derivanti per due terzi da operazioni di completamento e recupero) e del Direzionale – terziario – servizi privati (2.500 mq di SUL); nel loro complesso, queste previsioni sono finalizzate ad assicurare caratteristiche maggiormente *urbane* alla UTOE 6, raccordandole con quelle già presenti in Chiusi scalo.

Non è presente nel dimensionamento di PS il completamento del centro sportivo, trattandosi di edifici ed impianti già autorizzati.

Per l'UTOE 7 *Asse produttivo Colmatone-Le Biffe* il PS contiene una manovra fondata sul completamento dello Scalo merci Centro, sul completamento (con significative riduzioni) delle aree produttive già pianificate, sul recupero dei contenitori dismessi, nonché sulla estensione verso i confini comunali delle aree produttive esistenti. E' presente anche una modesta quota (2.000 mq di SUL) per il Direzionale – terziario – servizi privati.

Ferme restando le previsioni massime per le due funzioni, (59.500 mq di SUL circa per artigianale e produttivo; 19.160 mq di SUL per il commerciale medie strutture) spetterà al RU definire nel dettaglio le quote da applicare nelle singole trasformazioni.

Per l'UTOE 8 *Macciano-Querce al Pino*, il PS prevede una manovra che, pur con differente intensità, comprende tutte le funzioni in cui è stato articolato il dimensionamento di piano.

Per quanto riguarda il residenziale vengono programmati 50 alloggi aggiuntivi, dei quali 45 in regime di nuova edificazione.

Per quanto riguarda il produttivo vengono programmati 947 mq di SUL, e per il Commerciale medie strutture 200 mq di SUL, mentre le previsioni di Commerciale grandi strutture sono pari a 4.500 mq di SUL, consistenti in cambi di destinazione d'uso riguardanti il Centro commerciale Etrusco, senza incrementi di volumetria (si tratta, infatti, di un mutamento necessario per l'adeguamento della struttura esistente alla normativa regionale).

Nella UTOE 8 è prevista inoltre una quota di Direzionale – terziario – servizi privati (13.600 mq circa di SUL; circa un terzo in regime di nuova urbanizzazione) comprensivi di attività di *incoming*.

Per quanto riguarda infine le funzioni Turistico ricettive e congressuali, il PS prevede nella UTOE 8 un totale di 8.000 mq circa di SUL ( 80% in regime di nuova urbanizzazione) comprensivi di alcuni adeguamenti di strutture alberghiere esistenti e di completamenti derivanti – con modifiche - dal previgente PRG (il PS ha variato alcune previsioni dal comparto commerciale a quello turistico-ricettivo).

Per l'UTOE 9 *Montallese*, il PS prevede di rafforzare la componente residenziale con 105 alloggi (242 abitanti insediabili) dei quali 88 in regime di nuova edificazione.

Per quanto concerne le attività industriali e artigianali sono confermati circa 9.800 mq di SUL in regime di nuovo impegno di suolo e nuove urbanizzazioni, mentre quote minori (rispettivamente 4.700 mq circa e 4.000 mq circa di SUL) sono dedicate al Commerciale medie strutture e al Direzionale – terziario –servizi privati. Nel complesso le operazioni in regime di nuova urbanizzazione sono pari al 30% circa.. Analogamente a quanto già esposto in merito alla UTOE 6 *Porto di Mezzo*, si è ritenuto che un tale mix di funzioni assicurerà caratteristiche maggiormente urbane all'insediamento attuale.

Per l'UTOE 10 *Insedimento rurale diffuso* – infine - il PS prevede una quota di alloggi derivanti da deruralizzazioni (50), una quota di alloggi rurali richiesti tramite PMAA (30) e apre la possibilità (che verrà compiutamente disciplinata dal RU) di recuperare a fini residenziali volumi (o parte di essi) oggi destinati ad attività non connesse con l'agricoltura – si tratta in genere di piccole strutture artigianali disperse – attraverso il trasferimento di volumetrie in aree urbane. Il RU definirà in tal senso le caratteristiche degli edifici ove sarà possibile intervenire, la tipologia edilizia delle nuove realizzazioni, la percentuale di volumetria recuperabile.

Il PS prevede inoltre per l'UTOE 10 modeste quote per l'eventuale riqualificazione di edifici produttivi esistenti (per un massimo di 1.500 mq di SUL), di servizi privati (1.250 mq di SUL in totale, da destinare al miglioramento delle attrezzature sportive esistenti in riva al Lago di Chiusi), nonché un montante massimo di 7.500 mc da utilizzarsi per eventuali mutazioni d'uso verso piccoli servizi di ristorazione o piccolo commercio di qualità (antiquariato, prodotti agricoli; le modalità, quantità e localizzazioni preferenziali di queste mutazioni saranno stabilite in dettaglio dal RU). Si stima infine in 60.000 mc (12.000 mq circa di SUL) la consistenza delle trasformazioni per nuovi annessi agricoli.

Fig. 6.3. Le UTOE nel PS di Chiusi

