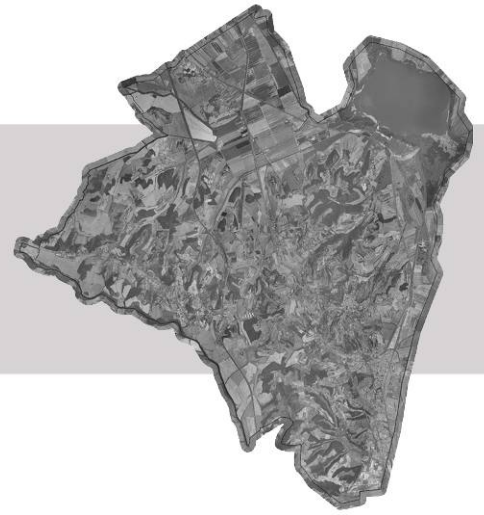




COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI
Provincia di Siena



Piano Strutturale

RELAZIONE PER IL RIAVVIO DEL PROCEDIMENTO

Luglio 2009

INDICE

1	I REQUISITI DEL PIANO E LA SUA FORMA	1
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
2	ELEMENTI DI SINTESI DAL QUADRO CONOSCITIVO: PUNTI DI FORZA, PUNTI DI DEBOLEZZA, OPPORTUNITÀ E MINACCE PER IL FUTURO DI CHIUSI	5
2.1	Punti di forza	5
2.2	Punti di debolezza	6
2.3	Opportunità	8
2.4	Minacce	9
3	L'IDEA DI CITTÀ: CHIUSI AL 2020	10
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
4	IL DISEGNO DI GOVERNO: POLITICHE E LINEE DI AZIONE	14
4.1	A. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale	14
4.1.1	<i>A1 - Eliminare il rischio idraulico</i>	14
4.1.2	<i>A2 - Massimizzare la depurazione delle acque reflue</i>	14
4.1.3	<i>A3 - Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli</i>	14
4.2	B. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico	16
4.2.1	<i>B1 - Tutelare la biodiversità, anche attraverso l'incremento della continuità ambientale</i>	16
4.2.2	<i>B2 - Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani sia storici che contemporanei</i>	16
4.2.3	<i>B3 - Garantire l'integrità del patrimonio archeologico, storico e architettonico, incrementandone la conoscenza</i>	16
4.3	C. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi	17
4.3.1	<i>C1 - Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative</i>	17
4.3.2	<i>C2 - Promuovere la riqualificazione urbana, assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica ed architettonica degli interventi</i>	19
4.3.3	<i>C3 - Garantire la produzione di alloggi a basso costo</i>	20
4.3.4	<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>	22
4.3.5	<i>C5 - Incrementare la disponibilità di spazi per attività produttive anche collocando una Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA) presso lo svincolo autostradale</i>	23
4.3.6	<i>C6 - Qualificare e diversificare l'ospitalità</i>	24
4.4	D. Politiche per il governo del territorio rurale	26
4.4.1	<i>D1 - Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA</i>	26
4.4.2	<i>D2 Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche</i>	26
4.4.3	<i>D3 Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA</i>	27
4.5	E. Politiche per l'evoluzione della mobilità e delle reti	28
4.5.1	<i>E1 - Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi Scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino</i>	28
4.5.2	<i>E2 - Coordinare la realizzazione del centro intermodale con il potenziale bacino di utenza</i>	28
4.5.3	<i>E3 - Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale</i>	28
4.5.4	<i>E4 - Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, risalite, piazze pedonali, percorsi ciclabili)</i>	29

**ALLEGATO 1: ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE TENUTI A FORNIRE APPORTI
TECNICI E CONOSCITIVI (ART. 15, COMMA 2, LETT. C) DELLA L.R. 03.01.05 N. 1):30**

**ALLEGATO 2: INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE
COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE
DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO:.....30**

Il Piano Strutturale (PS) è lo strumento di governo con cui ciascuna amministrazione comunale progetta a lungo termine (10-15 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.

Il presente documento contiene i materiali necessari per il riavvio del procedimento del PS, ormai molto datato; riavvio che costituisce il primo passo della procedura per l'accordo di pianificazione di cui agli artt. 21, 22 e 23 della L.reg. 1/2005. I suoi contenuti sono pertanto coerenti con le indicazioni di cui all'art. 15, co. 2 della legge stessa.

Il primo capitolo illustra brevemente i requisiti che si ritiene indispensabile abbia il PS e accenna ai contenuti che presenterà il PS una volta terminato.

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, propone una prima stesura della Idea di città da porre 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 capitolo che chiude il documento sviluppa l'Idea di Città e completa il Disegno di Governo, indicando le politiche e le linee di azione che il PS assumerà per governare il territorio di Chiusi. Il disegno di governo nel suo complesso è redatto in una logica di coerenza con gli esiti del QC e con la deliberazione n. 4 del 28.01.2009 con cui il Consiglio Comunale di Chiusi ha formulato gli indirizzi per la redazione del PS.

1 I REQUISITI DEL PIANO E LA SUA FORMA

1.1 Alcune scelte di base

Il PS di Chiusi si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova LR Toscana 1/2005 “Norme per il governo del territorio”, e l'intenzione della Amministrazione Comunale è quella di procedere alla redazione di un piano che si misuri pienamente con le innovazioni introdotte; saranno garanzie di buoni risultati sia la riflessione maturata all'interno del gruppo di lavoro e della amministrazione comunale, sia una 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 che si intende porre 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 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 dei loro esiti formali e 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.

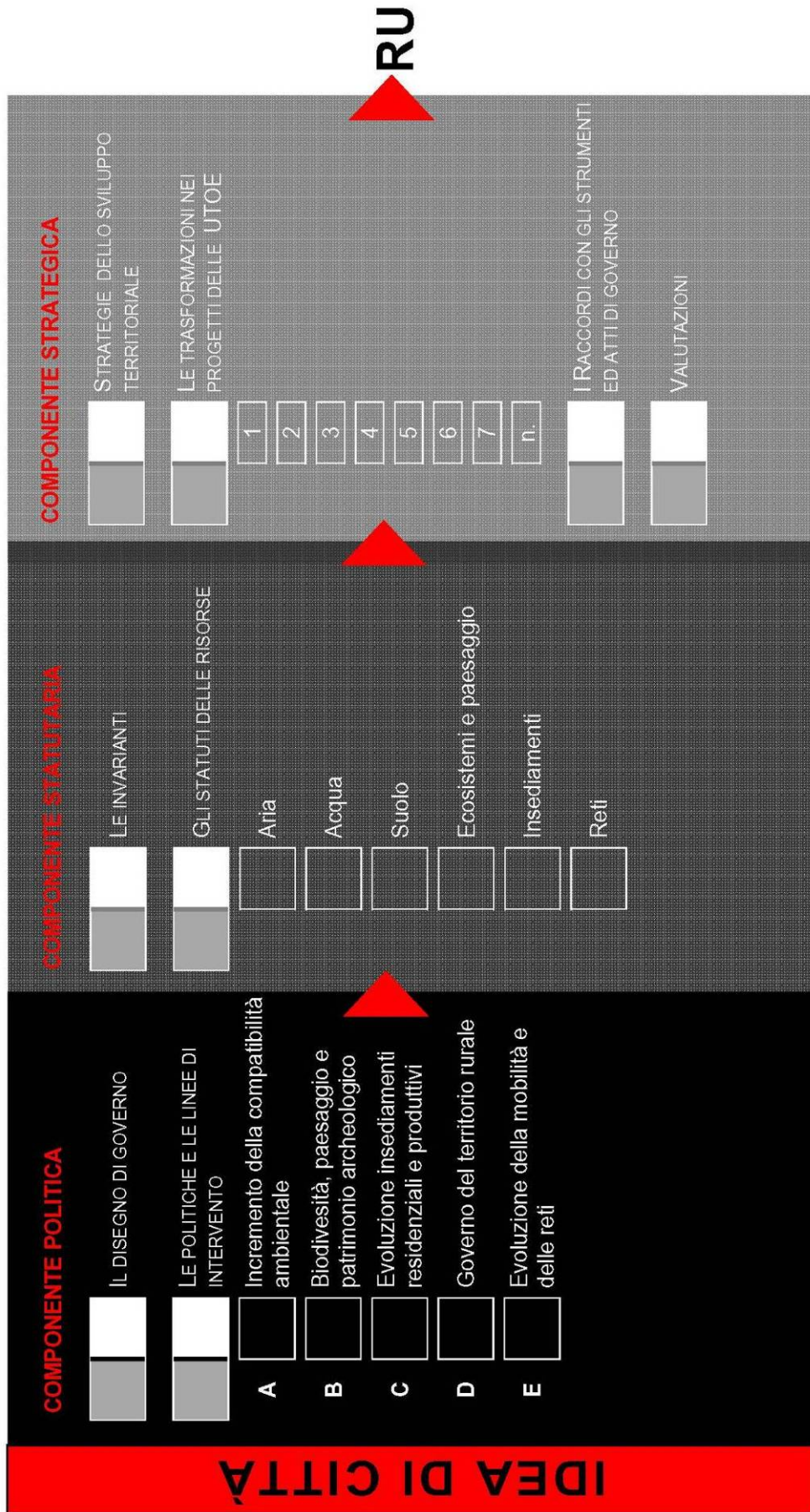
Per dar risposte a questo aspetto cruciale di governo, il PS di Chiusi tenterà di far seguire alla tradizionale definizione delle UTOE alcune indicazioni in merito ad alcune trasformazioni di rilievo – ad esempio la Ex Fornace di Montorio a Chiusi scalo - ritenute indispensabili per il successivo inserimento progettuale nel contesto urbano e nel paesaggio.

Tali *prestazioni* saranno specificate nel RU, nei piani attuativi, nel disegno architettonico, assicurando – si ritiene – una maggiore efficacia al 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, in circa 15 anni, e 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 territorio¹, 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; di Area di Trasformazione Integrata ATI).

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*.

I *raccordi con altri strumenti ed atti di governo del territorio* dovranno quindi garantire le interazioni del PS con l'attività di governo del territorio in senso lato, comprendendo dunque anche quella promossa da altri soggetti istituzionali.

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, costituendo la *Relazione Generale del piano*;

¹ 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.

-
- nel linguaggio della pianificazione, ovvero nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e nelle Cartografie di piano.

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 e tecnici) 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

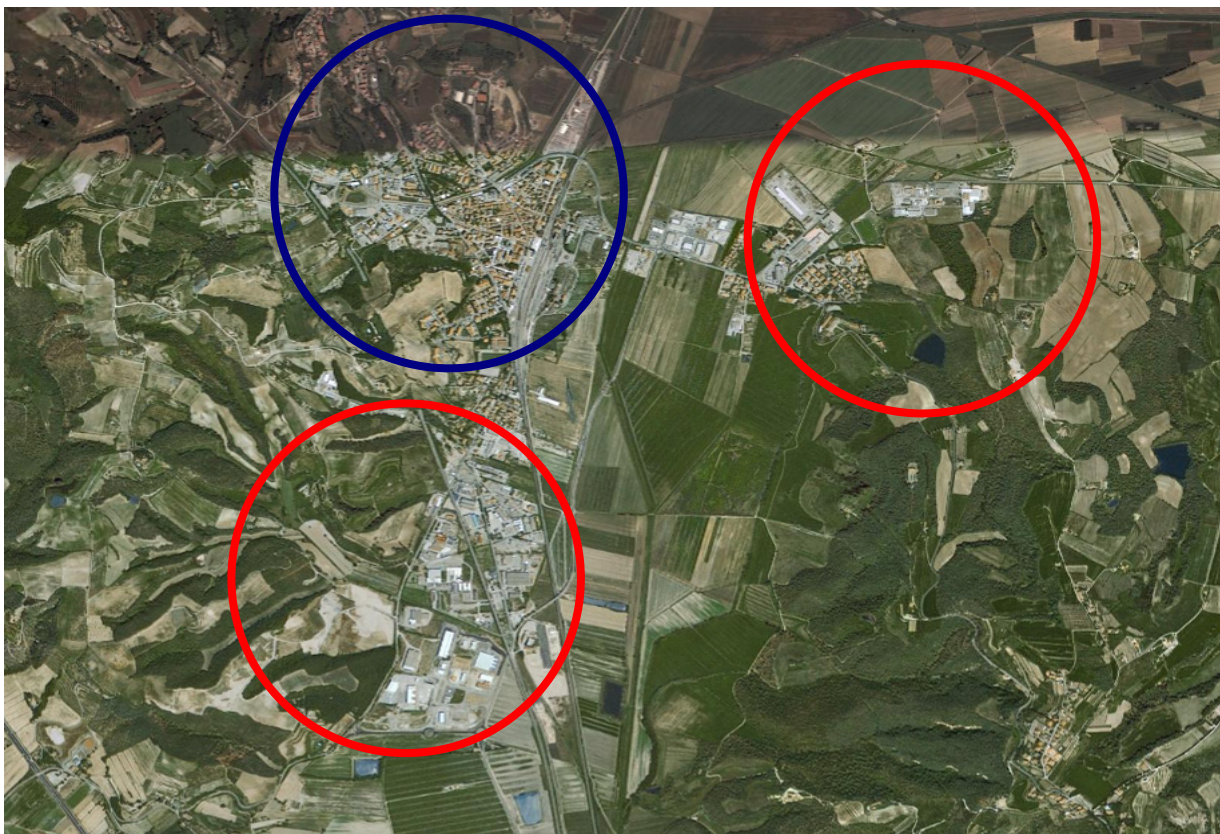
- *Le potenzialità di Chiusi Scalo*

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 – il centro intermodale, sul quale si tornerà in seguito – e più in generale dalla possibilità di disporre dei vantaggi logistici assicurati dalla presenza dello svincolo autostradale, dove l'amministrazione comunale intende programmare con il PS una area produttiva APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), da definire con accordo di pianificazione.

-
- *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 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

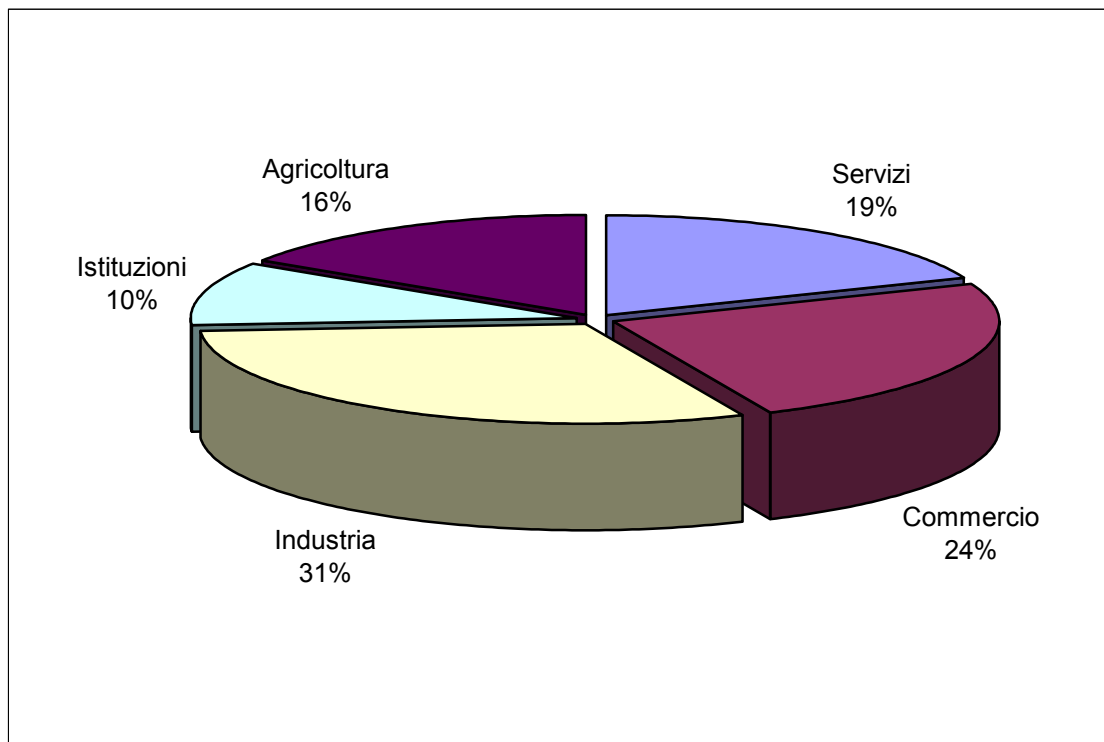


Fig. 2.3. Val di Chiana Senese. Popolazione per comune. 1951-2001. Valori assoluti

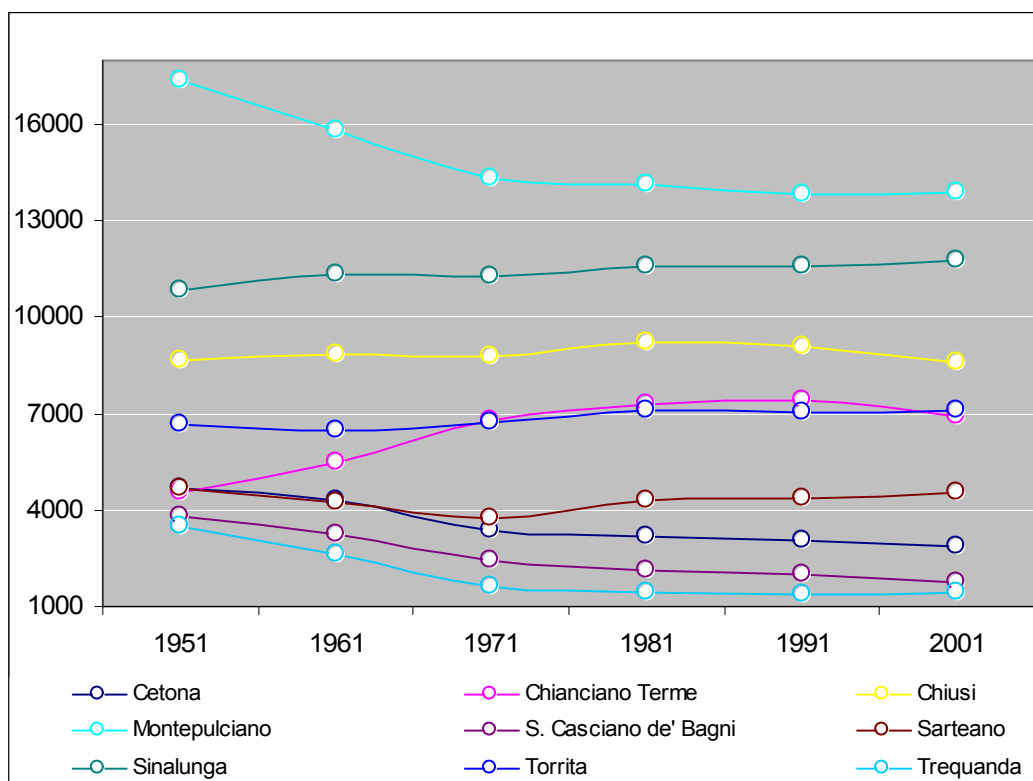
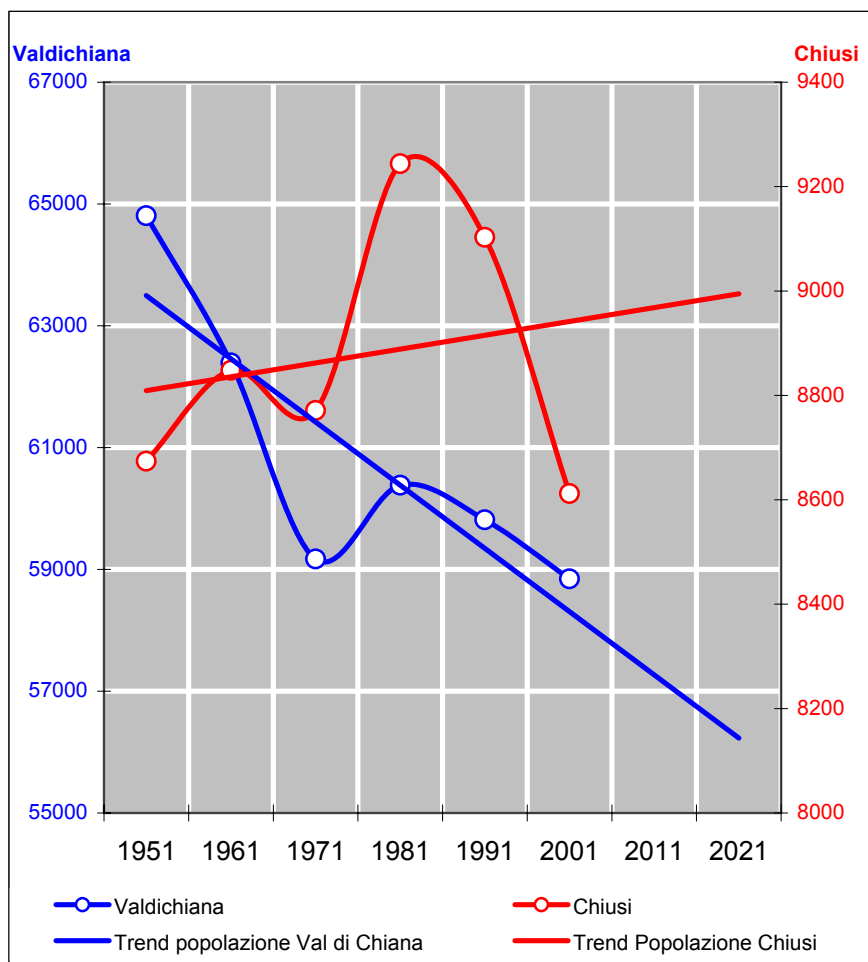


Fig. 2.4. Val di Chiana Senese e Chiusi. Popolazione. 1951-2001 e proiezioni al 2021



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 nel recente passato 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 (l'unico in provincia di Siena) 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 almeno per metà, 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.

- *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 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 del centro intermodale*

Il centro intermodale 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 del centro intermodale 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 il centro intermodale, e debbono costantemente tenere alta l'attenzione sul futuro del centro intermodale 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 il centro intermodale stentasse a decollare, con forme alternative di impiego delle aree inutilizzate o che comunque si prevede di non utilizzare per un dato periodo.

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, il centro intermodale), 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 IL DISEGNO DI GOVERNO: POLITICHE E LINEE DI AZIONE

4.1 A. Politiche per l'incremento della compatibilità ambientale

4.1.1 A1 - Eliminare il rischio idraulico

In relazione agli aspetti inerenti *la pericolosità idraulica delle aree di fondovalle*, sia gli studi (meno complessi) 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 per il patrimonio edilizio e le attività produttive presenti ed impedendo di fatto nuove 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 in casse di espansione e di laminazione) il cui iter di approvazione risulta tuttora in corso.

In tal modo potrà svincolarsi dall'attuale situazione di rischio idraulico almeno una parte del territorio comunale consentendo pertanto nuove previsioni urbanistiche anche su tali aree.

4.1.2 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 con ogni probabilità 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 autocontenimento delle acque meteoriche realizzato con depressioni a cielo aperto (con profondità di 1-2 mt circa, quando la falda lo consente) e/o con volumi sotterranei destinati allo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche, da rilasciare progressivamente una volta terminate le piogge.

4.1.3 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 legati alla *vulnerabilità all'inquinamento* degli acquiferi che alimentano direttamente ed indirettamente l'unica 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 2²* sono da prevedersi a livello di pianificazione territoriale dei vincoli finalizzati a limitare la dispersione e la successiva infiltrazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti.

A tal fine sarà predisposta una disciplina tecnica sulle modalità di realizzazione degli impianti per lo smaltimento dei reflui prodotti dalle aree antropizzate e dalle attività produttive esistenti non altrimenti delocalizzabili.

² Si fa riferimento alla classificazione ed alla disciplina contenute nel PTC della Provincia di Siena

Fig. 4.1. PS di Chiusi: Le politiche e le linee di azione

POLITICHE	LINEE DI AZIONE
<p>A. POLITICHE PER L'INCREMENTO DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE</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. POLITICHE PER LA BIODIVERSITÀ, IL PAESAGGIO E IL PATRIMONIO ACHEOLOGICO</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>C. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI</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. Incrementare la disponibilità di spazi per attività produttive, anche collocando una APEA presso lo svincolo autostradale</p> <p>C.6. Qualificare e diversificare la ospitalità</p>
<p>D. POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO RURALE</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>E. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DELLA MOBILITÀ E DELLE RETI</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 del centro intermodale 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 riattivazione di processi di 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.

4.2 B. Politiche per la biodiversità, il paesaggio e il patrimonio archeologico

4.2.1 B1 - Tutelare la biodiversità, anche attraverso l'incremento della continuità ambientale

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.

4.2.2 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 redigendo in aree particolarmente significative del territorio comunale specifici "progetti di paesaggio", così come delineati dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio", tesi a migliorare la qualità percettiva di aree compromesse o degradate attraverso la realizzazione di interventi volti al loro recupero ed alla loro riqualificazione.

4.2.3 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. In secondo luogo le informazioni relative al percorso ci guidano nel determinarne, anche in questo caso, il grado di invarianza legato, questa volta, all'importanza del tracciato a livello territoriale, alle opere quali muri a secco, sistemazioni per lo scolo delle acque ecc..

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 e la Direttissima e di 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 evitando di definire politiche caratterizzate da un vincolismo generalizzato incapace di interagire con le trasformazioni della realtà e con i bisogni ed i diritti delle popolazioni insediate.

Significa invece la ricerca di modalità di sviluppo fondate sulle risorse durevoli che risiedono nei caratteri storicamente consolidati del territorio.

4.3 C. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi

4.3.1 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 potrà avere soltanto una strategia urbana generale valida per tutto il comune, ma intende proporre 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 molto contenute, ed altrettanto contenute saranno dunque le previsioni di nuove aree residenziali. 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 ampli 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 infrastrutturali; 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.

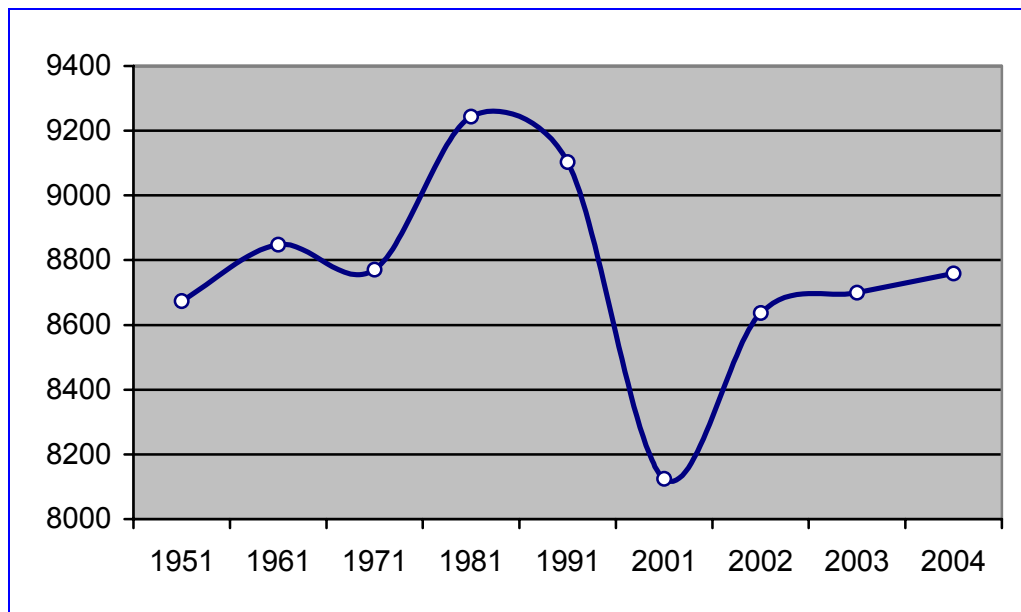
Le tre centralità estenderanno l'*effetto città* ad aree, soprattutto di nuova edificazione, che oggi faticano a trovare una propria identità, definendo in maniera più netta la fascia di transizione con le zone artigianali e produttive, che logisticamente tenderanno sempre più a gravitare sulle loro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

In questo quadro si iscrive l'interrogativo in merito alla disponibilità aggiuntiva di alloggi da assicurare, magari con riferimento a particolari tipologie abitative.

Nel mezzo secolo che va dal 1951 al 2004, la Val di Chiana ha perduto quasi 5000 abitanti come risultato dei diversificati andamenti dei vari comuni. Tuttavia, il recente recupero di popolazione, generalizzato a tutti i comuni della Val di Chiana, e soprattutto a Chiusi, induce a specificare il ragionamento, dato che vi deve leggere sia il contributo (non vistoso ma significativo) dell'immigrazione, che un possibile risveglio della domanda di lavoro.

Fig. 4.2. Chiusi. Popolazione 1951- 2004 Valori assoluti



Si debbono, poi, 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, 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 è che ci si può attendere, tramite i meccanismi di mercato, una modesta, ma non irrilevante, domanda di residenza, soprattutto di residenza di pregio, da utilizzare anche nelle operazioni di riqualificazione urbana. Ma parrebbe di poter suggerire anche una politica complementare: quella di attivare un'offerta di abitazioni a basso costo e in affitto per agevolare l'insediamento di giovani, in modo da contrastare i processi d'invecchiamento della popolazione.

4.3.2 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, generate dalla tessitura dei seminativi che permane nella pianura umbra confinante, oltre la ferrovia. Il grande triangolo al quale può essere approssimata la forma planimetrica del centro di Chiusi Scalo delimitato dalla linea ferroviaria, dal tracciato di un collegamento storico qual è la via Oslavia e dagli argini in terra del Torrente Montelungo, pur annoverando la presenza di numerosi elementi dissonanti, è caratterizzato da un tessuto urbano di qualità elevata.

Chiusi Scalo: Le priorità di riqualificazione urbana

Occorre migliorare la qualità del tessuto insediativo attraverso un complesso di interventi che assicurino in particolare:

1. Il recupero e la riqualificazione di immobili urbani degradati (edifici ed aree), fra cui:
 - Fornace di Montorio
 - Teatro Cavallino
 - Area della Ciana
 - zona Piazza Matteotti
 - Area pastificio Rettori e dependance albergo Moderno (zona Via Mameli, Via Filzi, Via Mazzini)
 - Vecchio stabilimento dei liquori Pianigiani e area retrostante (zona Stazione)
 - Centro Carni (Frigo Macello-Zona Le Biffe)
 - Consorzio agrario (Zona Le Biffe)
2. Sufficienti dotazioni di standard per i diversi settori del centro urbano, (zona residenziale, zona mista, zona produttiva etc), anche mediante il recupero di nuove aree;
3. Il riequilibrio delle funzioni (residenziali, commerciali, direzionali, produttive e di interesse generale) e il potenziamento dei servizi di interesse generale (funzioni terziarie e di servizio sia pubbliche che private anche finalizzate alla fruizione culturale) nei vari ambiti, da coordinare con misure di riorganizzazione della viabilità, degli accessi e delle aree di sosta.
4. Adeguamento ed integrazione dei sottoservizi (rete idrica e fognaria, per quanto riguarda la depurazione è in fase di realizzazione il depuratore del Lago di Chiusi);

Le strategie d'intervento possono, così facendo, 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.

Come detto in precedenza l'originale sdoppiamento, 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.

4.3.3 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 vecchiaia³ 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:

³ 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 250 significa che ci sono 250 ultrasessantacinquenni ogni 100 giovani con meno di 14 anni.

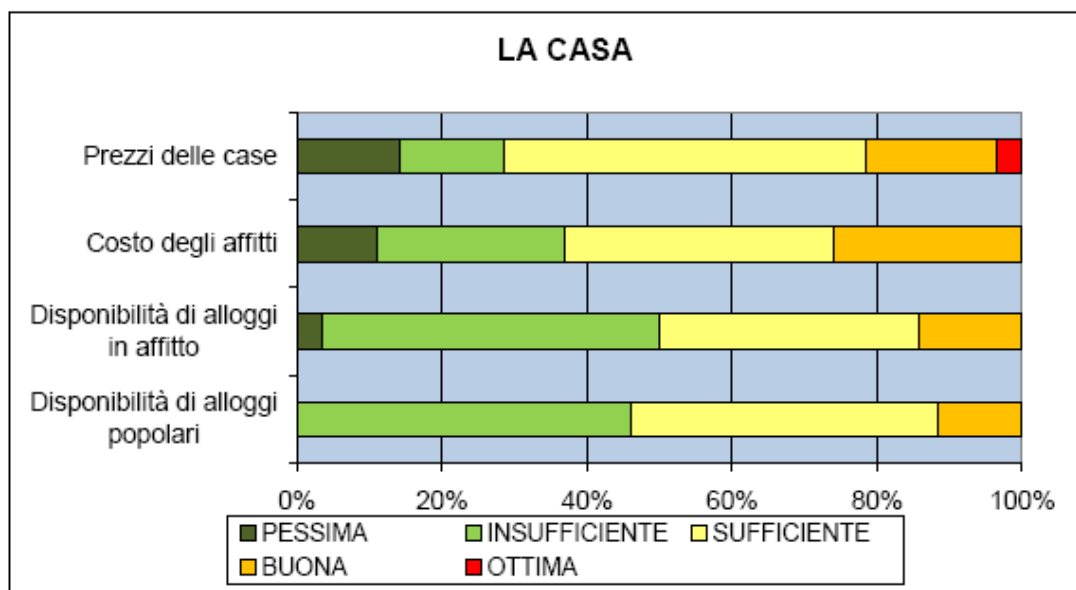
- la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione;
- la terziarizzazione, già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici, che alimenta una domanda abitativa di sostituzione;
- l'elevato tenore medio 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 modesta, ma 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 era 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.

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. 4.3), 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. 4.3. 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.

4.3.4 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

Conviene 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 attività abbiano una dimensione superiore ai 40 addetti (fig. 4.4.) 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 offrire opportunità di crescita all’impresa. Soprattutto se gli spazi fossero immessi sul mercato a prezzi convenienti e muniti di servizi di base.

Fig. 4.4. Chiusi. 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>	753	2897

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 la Regione (proprietaria dell’edificio) e con le associazioni di categoria, che valga a sondare, rispettivamente, gli orientamenti della Regione e l’interesse delle imprese. Si dovrebbe esplorare la via di una cessione in comodato al Comune, che potrebbe coprire i costi della trasformazione mediante convenzioni “in conto affitto” con gli utilizzatori. In altri termini il complesso edilizio verrebbe ad 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 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 *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 *centro intermodale*;
- 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 - si richiama ancora la componente strategica del rinnovato PTC- ma anche i comuni del SEL Val di Chiana.

4.3.5 C5 - Incrementare la disponibilità di spazi per attività produttive anche collocando una Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA) presso lo svincolo autostradale

L'Eurobic Toscana sud, redigendo la *Relazione sulle aree produttive nel territorio del Comune di Chiusi* (vedi QC) ha evidenziato le opportunità legate alla realizzazione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA).

Le caratteristiche delle aree APEA sono tratteggiate dall'art. 10 della L:R: 61/2003, che tra l'altro ne rimanda la collocazione puntuale al PTC provinciale (attualmente in fase di revisione ma che nei documenti preliminari ha indicato l'esigenza di due APEA, una nella Val d'Elsa e una nella Val di Chiana) e alla condivisione con i comuni interessati.

Lo studio Eurobic stima per l'APEA da realizzare una capacità edificatoria di circa 250 mila mc, e sottolinea la necessità – al fine di valorizzare le opportunità logistiche – di una sua previsione nei pressi dello svincolo autostradale "Chiusi- Chianciano Terme", che garantirà in particolare:

- una funzione intercomunale, essendo posta al confine con altri comuni della Val d Chiana;
- risulta raggiungibile da un sistema di viabilità primaria così strutturato:
 - o direzione nord-sud: A1 Firenze-Roma; SS326 di Rapolano; SS 71 Umbro Casentinese Romagnola;
 - o direzione est-ovest (versante occidentale): SS 146 di Chianciano; SS 478 di Sarteano; SS 321 di S. Casciano.

Una disponibilità aggiuntiva di spazi per le attività produttive potrà inoltre essere individuata attraverso un ampliamento delle aree attrezzate delle Biffe e di Montallese.

4.3.6 C6 - Qualificare e diversificare l'ospitalità

La dotazione di ricettività turistica di Chiusi (Fonte: Regione Toscana, 2005) consiste in 5 alberghi, 6 agriturismi, 2 campeggi, 2 affittacamere, 1 casa per vacanze. Per valutarne la congruità, si veda l'andamento delle presenze turistiche (cfr. figg. 4.5. e 4.6.)⁴.

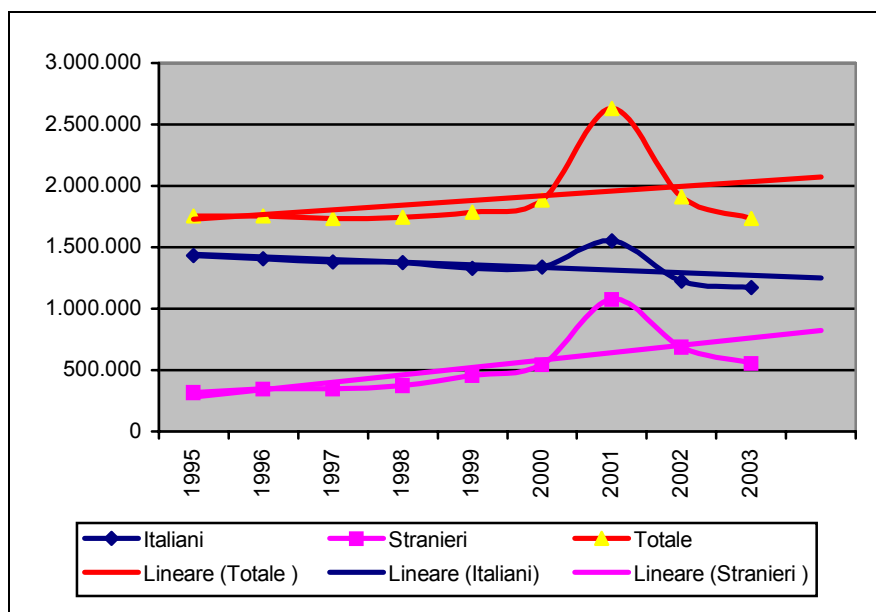
Fig. 4.5. APT 4 Chianciano Terme - Val di Chiana

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. 4.6. 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 agriturismo), col risultato di una sostanziale stabilità delle presenze complessive.

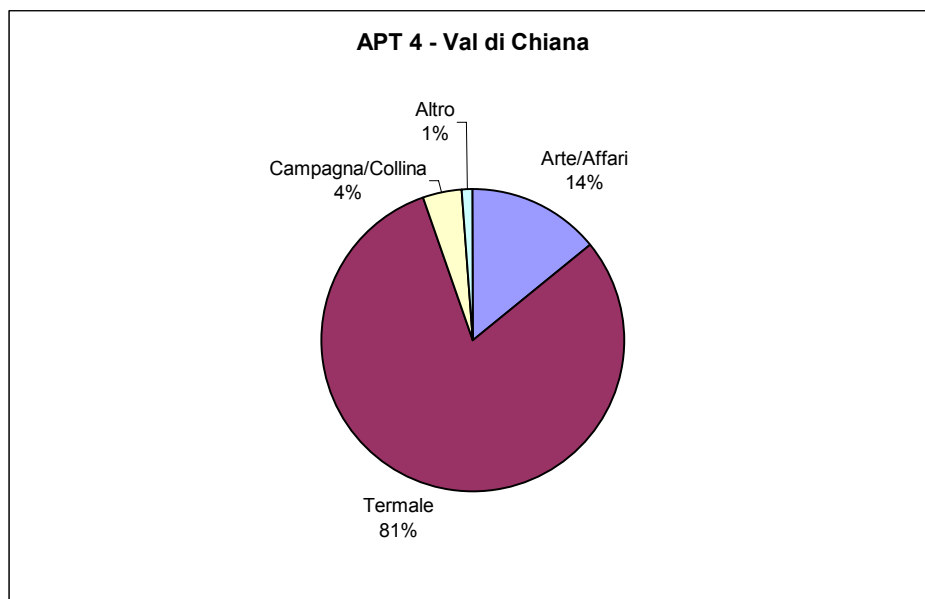
In un'area ove il turismo termale si aggiudica l'81% delle presenze, Chiusi compete su quella quota di mercato fatta del 14% di turismo d'arte e d'affari e del 4% di turismo rurale (cfr. fig. 4.7.). Una quota destinata sicuramente a crescere in entrambe le sue componenti, stando alle tendenze più recenti, 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 (fig. 4.8.).

⁴ Per il momento di dispone solo del dato aggregato per la Val di Chiana.

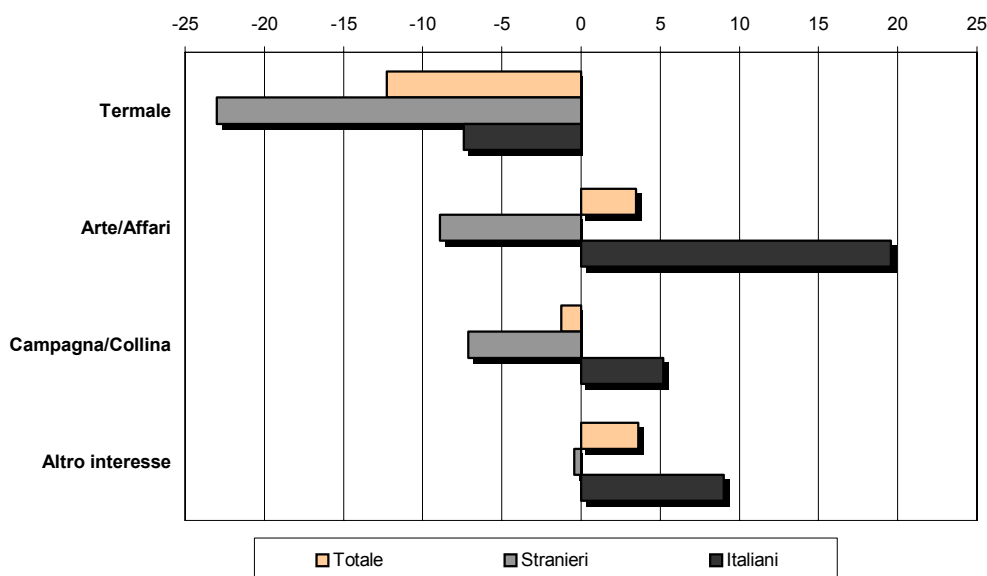
Se queste sono le condizioni al contorno Chiusi dovrebbe evitare la tentazione di rincorrere un aumento qualsiasi della domanda turistica, all'insegna del "più sono meglio é"; qui si tratta, invece, di valorizzare le sue potenzialità d'offerta culturale e ambientale, puntando alla nicchia di un turismo 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 del tutto 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.

**Fig. 4.7. APT 4 Chianciano Terme - Val di Chiana
Presenze di turisti italiani e stranieri per tipologia. 2003
Valori percentuali**



**Fig. 4.8. APT 4 Chianciano Terme - Val di Chiana
Presenze di turisti per tipologia. Variazioni % 2001-2004**



4.4 D. Politiche per il governo del territorio rurale

4.4.1 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, 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, e 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 conterrà comunque indirizzi e criteri in merito), mentre la tutela dei rapporti percettivi dei BSA con il contesto figurativo verrà perseguita sviluppando l'approccio proposto dal PTCP di Siena, ovvero individuando – per i BSA di maggiore rilevanza – *aree di pertinenza paesistica* ove applicare una specifica disciplina che può giungere alla inedificabilità.

4.4.2 D2 Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche

Il PS - sviluppando una linea di lavoro suggerita dal PTCP di Siena intende operare 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.

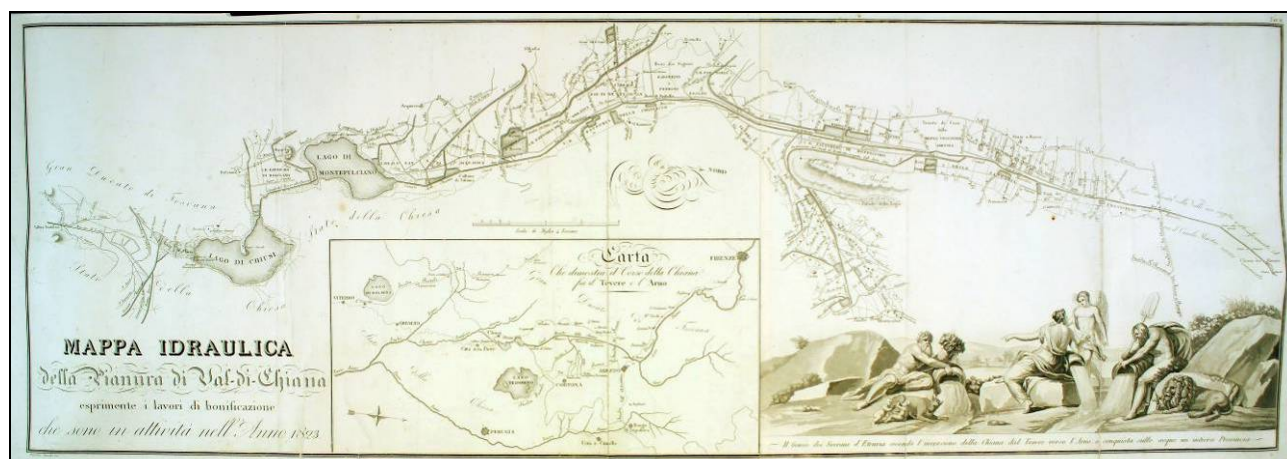
Da un lato il paesaggio si presenta come una risorsa assolutamente centrale per la realtà di Chiusi, dall'altro sono ad oggi molto labili le opportunità e gli strumenti per il suo governo.

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*.

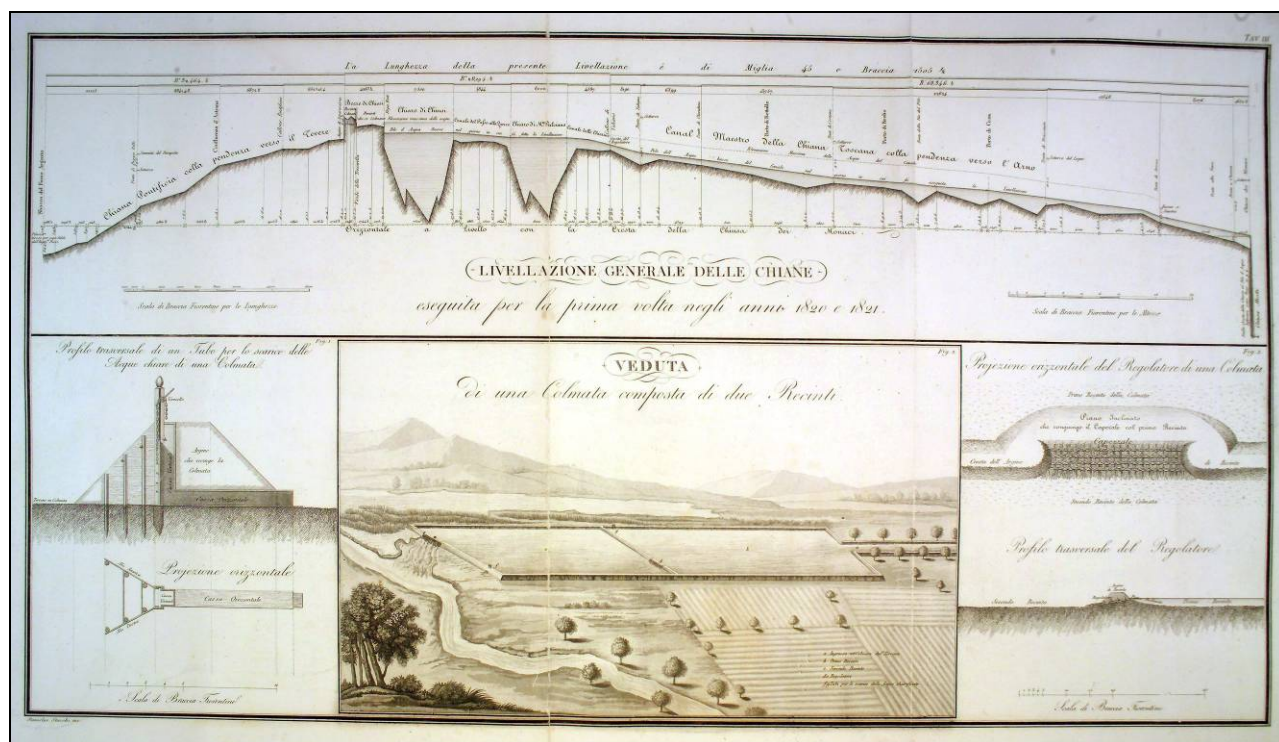
Il primo strumento è il *Piano di gestione* dell'ANPIL che, una volta redatto, potrebbe prevedere (e finanziare) specifici progetti di riqualificazione paesistica. Quella del *progetto di paesaggio* è una promettente innovazione tratteggiata dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs 42/2004) priva ad ora di sperimentazioni applicative; non sarebbe tuttavia 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 4.4.3.).

Fig. 4.9. Mappa idraulica della Pianura di Val-di-Chiana, in ALESSANDRO MANETTI, Carte idrauliche, cit., 1823



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



4.4.3 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 aperto, 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 individuerà 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 eventualmente di 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* riguarderanno:

- 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 poderale;
- la regolazione, in una logica di coerenza con il disposto dell'art. 41, comma 5, lett. c) della LR 1/2005, delle variazioni di destinazione d'uso degli annessi agricoli, nonché le regole per lo smantellamento degli annessi inutilizzati;
- indicazioni morfotipologiche e costruttive inerenti le nuove residenze rurali da realizzarsi attraverso PMAA. Si tratterà in particolare di assicurare alle nuove costruzioni un certo grado di coerenza con gli edifici realizzati in passato (ad esempio utilizzo di mattoni o pietra; assenza di elementi quali porticati e terrazze; forma quadrangolare o comunque compatta; tetto a falde; altezza massima di due piani, ecc.);
- indicazioni inerenti le caratteristiche costruttive degli annessi agricoli da realizzarsi attraverso i PMAA. L'art. 41 della LR 1/2005 ha fortunatamente interrotto il circuito vizioso in base al quale gli annessi agricoli venivano trasformati in edifici residenziali (e talvolta costruiti già in questa prospettiva). Ai PS spetta ora il compito di regolamentare la realizzazione dei nuovi annessi evitando che la loro natura provvisoria induca alla costruzione di oggetti incongruenti con il paesaggio agrario circostante.

Per quanto riguarda infine il profilo *ambientale*, il PS specificherà 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.

Nel medesimo spirito, il PS conterrà criteri per la individuazione degli interventi di riqualificazione ambientale da applicarsi nelle operazioni di deruralizzazione;

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

4.5.1 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 saranno mirate al raggiungimento di un migliore livello di servizio della rete stradale, con particolare riferimento al conseguimento di una maggiore sicurezza e fluidità per la circolazione veicolare e ad 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.

4.5.2 E2 - Coordinare la realizzazione del centro intermodale con il potenziale bacino di utenza

Con il finanziamento di una prima tranche di opere di urbanizzazione, l'operazione del nuovo centro intermodale 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

Con il PS – ma non solo – dovrà essere definita una strategia che consenta di rendere funzionale un primo modulo del centro, procedendo successivamente – sulla base di riscontri concreti – alla sua estensione e completamento.

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

E' già stato notato che le risorse territoriali ed ambientali di Chiusi, se da un lato costituiscono un mix originale, dall'altro sono legate a reti innervate (almeno) 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, con una posizione di rilievo; situazione meno positiva si riscontra per quanto concerne la rete delle aree protette oppure le 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 ha indicato un primo disegno di *percorsi cognitivi*; è una buona base da sviluppare per il futuro, sia con la rinnovata componente strategica del PTC stesso, sia 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.

4.5.4 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 saranno ricercate idonee 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*. Ciò comporterà la preliminare ricognizione dei parcheggi disponibili (considerando sia gli esercizi commerciali in attività che le potenziali richieste) ed il confronto dei suoi esiti con le indicazioni della normativa di settore.

ALLEGATO 1: ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE TENUTI A FORNIRE APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI (ART. 15, COMMA 2, LETT. C) DELLA L.R. 03.01.05 N. 1):

- Regione Toscana
- Regione Umbria
- Provincia di Siena
- Provincia di Perugia
- Comuni di Sarteano, Cetona, Chianciano, Montepulciano, Castiglion del Lago, Città della Pieve
- Unione dei Comuni Valdichiana Senese
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- Soprintendenza per i Beni Storico Artistici;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali ed il Paesaggio;
- Soprintendenza Archeologica;
- ARPAT
- Az. USL 7 Siena
- AATO 4 - Risorse Idriche
- AATO 8 – Rifiuti Solidi Urbani
- Nuove Acque S.p.A.
- Gestioni reti elettriche (Enel)
- Gestione reti del metano (gestione Valdichiana S.p.A.
- Operatori di telecomunicazioni (telecom, tim, wind, h3g, vodafone, ecc.)
- Siena Ambiente – Gestione ciclo integrato RSU

ALLEGATO 2: INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza per i Beni Storico Artistici;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali ed il Paesaggio;
- Soprintendenza Archeologica;
- Az. USL 7 Siena
- AATO 4 - Risorse Idriche
- Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto e Siena