UT
SINDACO

Al sig. Sindaco del Comune di Chiusi

60

e, p.c.

Al garante per la comunicazione del Piano Strutturale
c/o Comune.
All'Amministrazione Provinciale
Dip. Assetto del Territorio.
P.zza Duomo, 1
Siena
Alla Regione Toscana
Dip. Assetto del Territorio
Via di Novoli
Firenze



Oggetto: Deliberazione del C.C. di Chiusi n° 118 del 21 dicembre 2011- Adozione Piano Strutturale del Comune di Chiusi - **Osservazioni.**

I sottoscritti Romano Romanini nato a Chiusi il 03/9/1955 e residente in via Talamone n° 19 e Paolo Scattoni nato a Chiusi il 07/10/1949 e residente in via Raffaello sanzio n° 33 quali primi firmatari delle osservazioni che seguono, in merito al "Piano" indicato in oggetto, chiedono, fra le altre cose, che le comunicazioni relative al presente documento, vengano recapitate agli indirizzi indicati, relativi alle loro personali abitazioni.

Ciò premesso, propogono le seguenti osservazioni:

1) <u>Carenze di dati e di analisi</u>

Molti dei dati presentati non sono aggiornati. La quasi totalità delle analisi del quadro conoscitivo sono state elaborate nella prima metà del decennio passato. In alcuni casi, dati importanti e a "basso costo" in quanto presenti negli archivi comunali, come l'andamento delle famiglie, non sono stati raccolti.
Mancano del tutto altre analisi essenziali come un censimento o almeno una stima del patrimonio edilizio residenziale e produttivo inutilizzato. Vi sono sintomi abbastanza evidenti che un tale patrimonio sia rilevante, ma non viene in alcun modo considerato.
Assai grave è la mancanta specificazione della voce CRUE (Completamento, Recupero Edilizio e Urbanistico). In questa voce si confondono aree (la maggior parte) ancora a uso agricolo se pur previste come fabbricabili nel PRG del 1974.

2. <u>Le contraddizioni fra elaborati di progetto e quadro conoscitivo</u>

A supporto della valutazione specifica si fa riferimento ad una analisi dettagliata che

mostra una serie piuttosto abbondante di contraddizioni. Tale lavoro si può consultare in un elaborato di sintesi che esplicita in parallelo alla Relazione Generale del Piano frammenti delle relazioni specialistiche del Quadro Conoscitivo e delle NTA. (allegato 1)

3. <u>Contraddizioni interne alla Relazione generale</u>

Contraddizioni fra quadro conoscitivo e i contenuti degli elaborati di progetto permangono all'interno della stessa relazione. A supporto della previsione di edilizia residenziale sono:

1) *La propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità dipopolazione.*

Questa affermazione non trova alcun supporto nei dati che vengono riportati in relazione. In particolare manca qui (come nel quadro conoscitivo) un'analisi del trend del numero di famiglie che i dati ISTAT indicano in 14 unità all'anno negli ultimi 8 anni. Quindi un numero assai lontano dalle 900 unità residenziali previste.

2) *La terziarizzazione già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici e non solo, che alimenta una domanda abitativa di sostituzione*

Di nuovo affermazione generica non supportata da alcuna ricerca empirica.

3) *L'elevato tenore di vita della zona, che può generare una domanda di abitazioni di più alta qualità*

Di fatto però questa sostituzione non è avvenuta anche in presenza di aree di pregio come quelle in località Porto di Mezzo, già lottizzate e convenzionate.

Inoltre le analisi riportate in relazione come quella degli esperti presenti nella relazione di Economia territoriale che concludono in maniera del tutto opposta rispetto a come vengono interpretate in relazione (quell'indagine dice chiaramente che non ci sono tensioni nel mercato delle abitazioni). Infine i dati sulle autorizzazioni rilasciate in undici anni indicano quantità assai lontane dalle previsioni di piano.

4. <u>Incongruenze nei dimensionamenti delle NTA, Rapporto finale di valutazione e relazione urbanistica e archeologia del Quadro conoscitivo</u>

Si evidenzia come le previsioni CRUE, delle norme tecniche di attuazione non trovano corrispondenza, come dovrebbero, con i dati della potenzialità edificatoria ammessa proveniente dai precedenti strumenti urbanistici.

Il dimensionamento delle quantità di CRUE stabilite nelle NTA del PS risulta privo di riferimenti metodologici utili a documentare in modo analitico i valori individuati.

5. <u>Incongruenza fra il Piano Strutturale il PTC provinciale</u>

I principali elementi di contrasto tra PS e PTCP in materia di "Contenimento di nuovo suolo" sono rintracciabili nell'art. 11 par.2 del documento di Disciplina del PTCP "(...)*Il PTCP contrasta l'incremento del consumo di nuovo suolo e* ***assume il patrimonio edilizio non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo*** *e per il dimensionamento degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali.(...)".*
Escludendo i grandi contenitori individuati dagli Interventi Unitari né il QC né il PS hanno preso in esame il patrimonio edilizio esistente che non è stato esaminato né sotto il profilo del suo attuale utilizzo né del suo stato di conservazione.
Ed ancora ai par. 5 e 6 si può leggere:
" (...) *5. L'utilizzo di nuovo suolo è ammissibile solo a fronte di dimostrate esigenze di sviluppo che siano coerenti con il PTCP e che non siano attuabili con modalità alternative.*
6. Sono comunque esclusi forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, ***saldature fra centri dotati di propria configurazione****, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale.* (...)"
Le previsioni di edificazione delle UTOE "Propaggini di Chiusi Città" e "S. Caterina-Poggio Gallina" per complessivi 90.000 mc. di fatto determineranno la saldatura tra Chiusi Città e Chiusi Scalo che senz'altro sono "(...)***centri dotati di propria configurazione*** (...)" con un incremento di superficie urbanizzata di circa 670.000mq.

Infine nell'art. 11.1 relativo al carico massimo insediativo vengono definite prescrizioni specifiche che non sono riscontrabili nel PS, al par. 3 si può leggere:
"(...)***il calcolo della pacità insediativa tiene conto delle dinamiche demografiche,*** *delle condizioni di disagio delle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle possibilità di ripristino di aree degradate, delle opportunità di utilizzo di suolo, fino a determinare la superficie territoriale necessaria a soddisfare il fabbisogno/la strategia insediativa finale, e a stabilire gli abitanti equivalenti per le forme della residenza, stabile o stagionale, e misuratori standard per le altre funzioni, funzionali alle attività da svolgere.* (...)"
I dati demografici disponibili fino al 2010 indicano incontrovertibilmente la stabilità demografica dal 1951.

6. <u>Valutazione Ambientale Strategica e le previsioni di piano</u>

Al capitolo 4.4 della "Sintesi non tecnica del rapporto ambientale" firmata da Silvia Arnofi, parlando di possibili effetti negativi sull'ambiente e sul territorio della proposta di Piano Strutturale, si afferma che la previsione di nuove urbanizzazioni *"comporta di per se una possibile compromissione del* ***patrimonio collinare della Toscana"*** e *"poterbbe disincentivare il recupero e il completamento...traducendosi*

in nuovi costi di infrastutturazione urbanistica e relativa gestione...la situazione è particolarmente evidente riguardo agli insediamenti artigianali/industriali e commerciali/servizi privati previsti dal Piano strutturale...in aree a rischio idraulico nell'UTOE7...e sul versante residenziale la realizzazione di nuova urbanizzazione prevista nelle UTOE 2, 3 e 4".

E si conclude

"Per tutte queste motivazioni l'interferenza tra l'interesse pubblico alla tutela del "patrimonio collinare toscano" nella sua accezione estensiva, così come normato dal PIT, dal PTCP e dallo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio da una parte e l'interesse pubblico, stabilito legittimamente dall'Amministrazione Comunale, alla realizzazione, nel territorio di Chiusi, di una serie di nuovi volumi produttivi, desta qualche preoccupazione".

E' quindi evidente che anche un elaborato di progetto esprime preoccupazione sulla sostenibilità delle previsioni di piano.

Per tutto ciò chiedono che il Piano venga drasticamente ridimensionato e riparametrato su quelli che sono i dati reali di sviluppo demografico e armonizzato con gli indirizzi dei Piani sovraordinati di Provincia e Regione con particolare attenzione alla tutela del paesaggio. Pertanto il Piano non tiene in considerazione le valutazioni contenute nel documento Vas.

Chiediamo quindi una sostanziosa e sostanziale revisione delle previsioni su cui pesa tale giudizio.

I sottoscritti cittadini si firmano qui di seguito ritenendo le osservazioni elaborate conformi alla loro volontà:

Nome Cognome	Indirizzo
PAOLO SCATTOLI	VIA RAFFAELLO SANZIO, 33 53044 CHIUSI
ROMANO BIANCHINI	Via TALAMONE 19 53043 CHIUSI
ANNA DUCHINI	Via GORIZIA 39 " "
CLAUDIO PROVVEDI	VIA LAVINIA, 21 53043 CHIUSI
GISELLA ZAZZARETTA	VIA LAVINIA, 21 53043 CHIUSI

Nome Cognome	Indirizzo
MARCO BOTARELLI	CASSIA AURELIA IIª N°3
ELISABETTA BORCHI	VIA F. FILZI 17
Borchi Elisabetta	
Maurizio Pazzini - MAURIZIO PAZZINI -	VIA LENIN. 30
TOMMASO PROVVEDI Tommaso Provvedi	VIA LAVINIA 21
AGNESE MANGIABENE	VIA RAFFAELLO SANZIO 9
ALESSANDRO BOLOGNI	PIAZZA DEL TEATRO, 14 CHIUSI
FRANCESCO STORELLI	VIA BONCI, 31 CHIUSI
BENNECCHI GIANNA	VIA CASSIA AURELIA IIª CHIUSI
FANCIULLI	Via PIER DE FOREST 4 CHIUSI
CARLO SACCO - VIA FILZI 17 - CHIUSI SCALO	
Marco Lorenzoni - Via F. Nenni 9 - Chiusi Scalo	
TEPPICELLI ENIO V. TRIESTE CHIUSI	
MARIA RITA PONTINI V. P. NENNI CHIUSI	
DARIA LOTTARINI	PIAZZA 26 GIUGNO 1944, 4 CHIUSI
FRANCESCO CRELLINI	VIA S. STEFANO N. 4 - CHIUSI
LEONARDO CHIEZZI	VIA F. FILZI N°17 CHIUSI
BACOSI PIETRO	Via Don Minzoni 9
LUCA SCARAMELLI	VIA GORIZIA 39 PIAZZA OLIVAZZO 3 CHIUSI
FIORANI LUCIANO	

Nome Cognome	Indirizzo	
GIULIO FIORANI	VIA GORIZIA 39	
MARIO MANGIABENE	VIA R. SANZIO 9	
SUSANNA CASINI	VIA R. SANZIO 9	
ELISA MORGANTINI	VIA A. GRAMSCI 6	
SARA MORGANTINI	VIA A. GRAMSCI 6	

RITA FIORINI – RITAFIORINI40@LIBERO.IT

GAETANO GLIATTA – NINO@MEDIALABINFORMATICA.IT

GIAMPAOLO TOMASSONI – GIAMPAOLO@TOMASSONI.biz

ALLEGATO 1

Analisi della Relazione Generale e comparazione con il Quadro Conscitivo

PS_rev3

[FRAMMENTI DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE]

Analisi della RELAZIONE GENERALE e comparazione dei concetti ivi espressi rispetto agli elaborati del QUADRO CONOSCITIVO del PS del Comune della Città di Chiusi

Il presente scritto raccoglie una sintesi della RELAZIONE GENERALE del nuovo Piano Strutturale del Comune della Città di Chiusi , messa a confronto con gli elaborati che compongono il Quadro Conoscitivo.

L'intento di questo lavoro è presentare in maniera concisa le contraddizioni che emergono tra gli assunti della RELAZIONE GENERALE (sulla colonna sinistra) e gli studi condotti dai tecnici nell'ambito del Quadro Conoscitivo (sulla colonna di destra) oltre che all'interno della stessa RELAZIONE GENERALE.

La RELAZIONE GENERALE del Piano ("radiografata" sulla colonna sinistra dell'elaborato) dovrebbe essere l'elemento di sintesi che presenta le linee politiche che saranno poi definite nelle NTA (norme tecniche di attuazione) del piano, oltre che la raccolta delle conclusioni delle relazioni specialistiche e degli studi svolti nell'ambito del QC (quadro conoscitivo) sulle quali dovrebbero solidamente poggiare le scelte di governo del territorio comunale per gli anni a venire.

Analizzando gli elaborati a corredo delle NTA appare evidente l'incongruenza tra le conclusioni basate sulla realtà dei dati oggettivi disegnata dagli autori al 2001 e altre conclusioni, evidentemente "aggiornate" senza portare a corredo studi riferiti al decennio 2001-2011 ma semplicemente riproponendo i dati al 2001 e deviandone i punti di arrivo.

Viste le incongruenze rilevate leggendo tutti gli elaborati messi a disposizione e la difficoltà per i cittadini nell'afferrare all'interno di un lavoro così articolato i tanti concetti espressi in poco tempo, ho ritenuto utile fare un collage, sulla colonna di destra, degli elementi discordanti con la RG.

Seguendo quindi il filo logico della RG sulla colonna di sinistra sarà possibile per il lettore visionare, in corrispondenza sulla destra, quelle che a mio avviso sono le contraddizioni più evidenti.

Ciò che è stato raccolto è un "collage" di frammenti dei documenti a disposizione dei cittadini e a parte questa premessa, le mie osservazioni sono sempre riportate tra parentesi quadra ed in grassetto, mentre sono sempre esplicitati i riferimenti che indicano da dove i frammenti sono stati estrapolati.

I colori utilizzati servono ad evidenziare i passaggi più interessanti di modo che anche il lettore non avvezzo agli scritti tecnici possa focalizzare l'attenzione sui punti di maggior rilievo.

Infine vorrei porre l'accento sul fatto che volutamente questa analisi si limita ad evidenziare le contraddizioni per poter motivare le osservazioni al Piano, non entra nel merito della tabella di dimensionamento del Piano strutturale e delle discussioni riguardanti la composizione del CRUE piuttosto che delle NU, in quanto le incongruenze rilevate nelle parole sono, per una volta, più oggettive dei numeri: matematicamente parlando, infatti, quando non è chiaro il "dominio" nel quale questi numeri si "compongono" l'analisi si trasforma in "dialettica dei numeri" esercizio sicuramente familiare ai politici ma alquanto inviso ai cittadini che di queste cose ne continuano a fare direttamente le spese.

Francesco Orsini

Sintesi della Relazione Generale
Base tecnica per le
Norme Tecniche d'Attuazione
del Piano Strutturale

Premessa

Fino alla metà degli anni '90 Chiusi era 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
- si è 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.

I processi di valorizzazione hanno iniziato ad interessare tutte le risorse di Chiusi, e non soltanto alcune come avveniva in passato. Chiusi è oggi una realtà in cammino, che non ha rinunciato alla sua storia ma che va inserendosi sempre di più nella identità senese; questa complessità – non facile da governare – indica una prospettiva di economia di varietà che poche realtà comunali oggi presentano. Il difficile compito del PS sarà quello di assicurare stimolo, continuità e solidità a questo percorso, e la presente Relazione Generale ha il compito di descrivere motivazioni e profili di questa scommessa sul futuro.

primo capitolo
i requisiti che si ritiene indispensabile abbia il PS

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;

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

[Facilmente comprensibile...] " La conclusione ultima, ma provvisoria, è che ci si può attendere una modesta, ma non irrilevante, domanda di residenza, soprattutto di residenza di pregio. Una domanda di difficile quantificazione, che però potrebbe essere approssimata con una veloce indagine diretta sugli andamenti attuali del locale mercato immobiliare."
(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Allegato pag.71)

[Visto il carico insediativo previsto nelle propaggini di Chiusi Città risulta difficile capire come certe previsioni possano essere in accordo con quanto stabilito dal PTCP] PTCP Siena Art. 11 Il policentrismo insediativo e le infrastrutture

1. Il PTCP tende alla ottimizzazione delle localizzazioni e dei dimensionamenti degli insediamenti, affinché siano aumentate l'efficienza urbana e le qualità delle condizioni di vita e di lavoro, e siano ridotte le pressioni sull'ambiente e sul paesaggio.

2. Il PTCP contrasta l'incremento del consumo di nuovo suolo e assume il patrimonio edilizio non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo e per il dimensionamento degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali.

3. Si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi, dimostrate in via esplicita negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PTCP per i sistemi territoriali e per i sistemi funzionali.

4. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:
le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato;
le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.
5. Il consumo di nuovo suolo è ammissibile solo a fronte di dimostrate esigenze di sviluppo che siano coerenti con il PTCP e che non siano attuabili con modalità alternative.
6. Sono comunque esclusi, sia nell'utilizzo di suolo che nel consumo di suolo, forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-ediliizio urbano in territorio rurale.

Disciplina piano territoriale di coordinamento provinciale marzo 2010 art. 11

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

Il motore del PS è l'idea di città, che ha un orizzonte temporale lungo, - circa 15 anni - è che è stata costruita attraverso la convergenza e sintesi sia di elementi preesistenti e/o esterni al Quadro Conoscitivo (QC), sia dagli studi e ricerche redatti per il QC.

L'idea di città si radica nella storia lunga di Chiusi (urbana e sociale) e sintetizza il contributo contemporaneo che accompagnerà il segmento temporale della vita della città che sarà guidato dal PS.

L'idea di città non è un prodotto tecnico, ma soprattutto politico e sociale, ed è stata affinata con il contributo di processi partecipativi

Sulla preliminare "idea di città"

L'idea di città proposta nel testo è certamente persuasiva e rispondente sia alle potenzialità intrinseche che a quelle che potrebbero essere suscitate da opportune azioni del Piano Strutturale.

Tuttavia vale la pena di porsi due quesiti.

Il primo riguarda la "filosofia": la prospettiva delineata è quella di un'evoluzione adattiva o dell'avvio di un percorso su un sentiero abbastanza radicalmente diverso?

In effetti ciò che si dice nell'idea di città esclude il mero trascinamento inerziale. Ma, dal punto di vista del decision making il problema resta: si vuole innovare o no? E quanto radicalmente? Si dice questo perché, per tutta una serie di circostanze ampiamente citate nel rapporto, sembrerebbe essere aperta oggi una finestra di opportunità (interventi su Chiusi scalo) che certamente non è destinata a rimanere aperta per sempre.

Il secondo quesito riguarda la possibilità di definire (eterodefinire o autodefinire poco importa) Chiusi a prescindere dal contesto in cui è fisicamente e corposamente immersa.

Qui sono possibili due ambiti di riferimento: il primo comprende quella zona di transvariazione ma che tutti percepiscono culturalmente come una quasi identità unitaria, per intendersi, la Val di Chiana tra Orvieto e Cortona, in una costellazione di cittadine medie e piccole assai spesso prestigiose; il secondo ambito è quello del sistema economico locale che andrebbe interpretato non in modo meccanicistico, si da includervi, per intendersi, centri come Pienza e Cortona. Qui la prospettiva potrebbe essere quella dell'attivazione, o meglio, del rafforzamento di un sistema di interdipendenze già in atto, per la creazione di un "sistema metropolitano diffuso".

Si nota qui, ma il punto sarà ripreso più avanti, che quale che sia la strada prescelta, il volano che attiva i processi difficilmente potrà essere diverso da quello pubblico.

Qui si avverte la necessità, si direbbe davvero imprescindibile, di uno studio economico territoriale sul contesto, o meglio, sui contesti di Chiusi. Uno studio non particolarmente lungo né costoso ma che fornirebbe una solida base di inquadramento di un territorio ricco di potenzialità ma ove sono presenti anche contraddizioni e probabilmente risorse inesplorate, al di là dell'ovvia e ormai anche banale ricetta acqua-vino-carne-turismo.

In altri termini si tratta di un territorio ove la tensione tra dinamiche di sviluppo e vincoli infrenanti ha maturato una situazione pronta per le scelte e la decisione.
Forse la locale Banca potrebbe fornire il suo generoso supporto ad un progetto in questa direzione.
(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag.63)

secondo capitolo

esiti degli studi redatti per il Quadro Conoscitivo

Punti di forza

le potenzialità di Chiusi Scalo: organizzare un centro urbano all'altezza delle funzioni produttive che ha intorno il centro intermodale il vantaggio logistico dello svincolo autostradale

i molteplici volti di Chiusi, noti e meno noti volti nobili la Chiusi etrusca e romana la Chiusi del centro storico la Chiusi nodo logistico, la Chiusi industriale ed artigianale, la Chiusi commerciale e terziaria dello scalo Chiusi del paesaggio agrario collinare quasi ottocentesco, del paesaggio della bonifica leopoldina, la Chiusi delle presenze naturalistiche, la Chiusi della ospitalità
un centro storico con una porta verso il passato e una porta verso il presente

[La forma espositiva prescelta è quella della analisi SWOT. L' analisi SWOT, conosciuta anche come Matrice SWOT, è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo deve prendere una decisione per raggiungere un obiettivo.]

SWOT-analysis		Analisi Interna	
		Forze	Debolezze
Analisi Esterna	Opportunità	*Strategie S-O*: Sviluppare nuove metodologie in grado di sfruttare i punti di forza dell'azienda.	*Strategie W-O*: Eliminare le debolezze per attivare nuove opportunità.
	Minacce	*Strategie S-T*: Sfruttare i punti di forza per difendersi dalle minacce.	*Strategie W-T*: Individuare piani di difesa per evitare che le minacce esterne acquisiscano i punti di debolezza.

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

Una qualità urbana troppo variabile la scarsa qualità ambientale e percettiva delle aree produttive è un problema diffuso la Chiusi percepita sconterà pesantemente eventuali disattenzioni alla qualità del paesaggio urbano e penalizzerà la Chiusi vera.

Opportunità

Chiusi scalo ha grandi opportunità di crescere, soprattutto in qualità riqualificazione urbana
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.
il recupero della Fornace non solo doterà Chiusi scalo di un centro storico ma vedrà la creazione di un sistema di spazi pubblici che abbraccerà tutta la fascia centro meridionale dell'insediamentol'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
La riqualificazione del paesaggio delle bonifiche Leopoldine
Un territorio ospitale :non più "a Chiusi si cambia"; ma "a Chiusi si resta", e bene

Minacce

Il futuro del centro intermodale 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

terzo capitolo

illustra la Idea di città posta alla base del Piano Strutturale

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.

quarto capitolo

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

Il Quadro Conoscitivo contiene – in particolare nello studio di economia territoriale "Chiusi e la Val di Chiana senese. Il sentiero di sviluppo diverso" – utili elementi ai fini del dimensionamento. Due gli aspetti di aspetti di rilievo:

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

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

[La RG pone l'accento sulla capacità del sistema produttivo di Chiusi di anticipare i tempi ma non è proprio questa la conclusione sulla quale basare la previsione di spazi o per lo meno non sono queste le conclusioni alle quali giunge il Prof. Bianchi al termine dell'analisi dell'economia della Val di Chiana e di Chiusi]

Economia locale : situazione nella Val di Chiana
La realtà fornita dall'analisi degli addetti per settore non coincide con la visione pre-analitica, talvolta propria dell'osservatore esterno, di una Val di Chiana trainata dal turismo. Il settore principale, infatti, è l'agricoltura che occupa circa il 35% degli addetti totali locali (grafico 4), mentre fornisce il 4,90% del valore aggiunto locale, contro un corrispondente valore regionale pari a 1,70%. (nella nota : *le informazioni sono quelle fornite dai censimenti: le uniche che consentano confronti corretti nel tempo. Vale la pena di ricordare che qui l'analisi punta a cogliere le caratteristiche strutturali dell'economia e delle sue tendenze evolutive profonde, non le oscillazioni congiunturali.* **(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag.7)**

Economia locale : situazione di Chiusi
Abbastanza diverso è il quadro specifico del Comune di Chiusi (grafico 5) dove primo settore per numero di occupati è l'industria con il 31%, seguita dal commercio con il 24%.
I servizi, al netto dei servizi istituzionali, occupano il 19% degli addetti locali, valore quasi doppio rispetto al corrispondente valore del SEL. L'agricoltura, settore dominante dell'occupazione nel SEL, occupa un posto residuale nell'economia di Chiusi con una percentuale di occupazione del 16%, inferiore alla media

provinciale. Interessante è il dato relativo ai sevizi istituzionali che rimane nella media del SEL (10%).
Ciò permette di concludere che il Comune di Chiusi si qualifica come centro di servizi "privati" e commerciali, ma non come centro di servizi pubblici (e sulla vocazione terziaria di Chiusi si tornerà più avanti). **(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag.8)**

Sono analizzati i tre principali settori economici di Chiusi nell'ottica di valutare le caratteristiche strutturali dell'occupazione e della consistenza della base produttiva locale.
Scomponendo i tre macro settori nelle diverse attività pertinenti, rileviamo che:
- nell'industria il 63% degli addetti è impiegato nel comparto manifatturiero, il 36% nelle costruzioni mentre solo l'1% nella produzione e distribuzione di energia (Tabella 6, grafico 11);
-circa i tre quarti delle imprese e dell'occupazione nel settore commerciale è dedita al commercio al dettaglio; per ogni addetto alla grande distribuzione ci sono 4 addetti al commercio minuto (Tabella 7, grafico 12);
-nei "servizi" (Tabella 8, grafico 13) più del 50% degli addetti è impiegato nel comparto "trasporti e comunicazioni"; il 19% è impiegato nella produzione di servizi di finanziari e assicurativi, il 30% nella categoria residuale –comprensiva del turismo e dei servizi avanzati- degli "altri servizi". *Le attività istituzionali legate alla pubblica amministrazione coprono il 70% degli addetti in questo settore.*
(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag.12)

Ciò permette di concludere che il terziario – in questo caso la constatazione può essere estesa anche al commercio - non è trainato dal turismo, come avviene nella vicina Chianciano, ma dalle attività logistiche e di trasporto connesse alla presenza dello snodo ferroviario e del casello autostradale.
Tra i servizi, si rileva, per un verso, il dato notevole delle attività logistiche e di trasporto (le ultime tre voci della tabella 10), per il verso opposto, il dato esiguo dei servizi alle imprese.
All'interno del settore industriale le attività più presenti sono quelle legate all'edilizia (costruzioni e carpenteria metallica) e le manifatture calzaturiere e dei minerali non metalliferi, *tutti produzioni isolate che testimoniano l'assenza di indotto o dei caratteri strutturali di filiera.* **(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag.15)**

Dovesse crescere una domanda endogena di servizi alle imprese (che sembrano avere un possibile spazio di crescita), la città parrebbe in grado di giocare le sue carte.

Le analisi non portano ad individuare una domanda latente di spazi per le attività dei servizi, mentre sappiamo che l'offerta di spazi non genera servizi, ma vocazione della città e fattori di competitività sono indubbiamente pre-requisiti su cui progettare una politica di attrazione localizzativa.

(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Allegato pagina 77)

1 **riguarda la domanda potenziale di residenza e di spazi per attività produttive.**

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

La popolazione può esprimere una domanda di residenza "pregiata", non massiccia ma nemmeno irrilevante, se sollecitata da un'offerta appropriata. Una domanda, però, non tale da indurre l'offerta tramite i meccanismi di mercato.
Agricoltura e industria sono certamente utenti di servizi locali (soprattutto tradizionali, credito, commercio, ma anche logistica), sebbene molto probabilmente per i servizi più avanzati si avvalgono di fornitori esterni al SEL (Siena, Firenze, ecc.). In ogni caso non esprimono una domanda di servizi tale da indurre una domanda di spazi da parte dei fornitori locali di servizi e ancor meno capace di attivare processi di rilocalizzazione all'interno del SEL dei fornitori esterni. Chiusi manifesta una marcata vocazione terziaria, anche come esito del precoce processo di trasformazione della sua struttura economica. Le attività di servizio sono, per così dire, nel suo codice genetico.
Tuttavia non è riconoscibile una domanda, nemmeno latente, di spazi, che non sembrano costituire una strozzatura che impedisca la crescita delle attività di servizio. D'altra parte l'offerta di spazi non è un fattore capace di per sé di generare nuove attività di servizio o incremento di quelle esistenti.
Quindi, nemmeno il complesso delle attività produttive (agricoltura, industria, servizi) sembra in grado di innescare una domanda di spazi tramite i meccanismi di mercato. La cautela di queste valutazioni deriva, oltre che dal necessario rigore analitico, anche da precedenti non positive esperienze, in Toscana e a Chiusi, di infrastrutture pubbliche progettate e realizzate con eccessivo ottimismo sulle prospettive di utilizzazione. Comunque, vocazione terziaria della città di Chiusi, sua localizzazione al confine tosco-umbro, dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, netta specializzazione logistica nel quadro del SEL, sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana, peculiari risorse di pregio (di Chiusi e della Val di Chiana: storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili pre-requisiti

[Interessante rilevare la moltitudine di visioni e di conclusioni presenti nelle relazioni specialistiche riguardanti la domanda potenziale di spazi]

La domanda di spazi residenziali e produttivi

Come si è ampiamente dimostrato nello specifico allegato ci sono scarse sollecitazioni da domanda sia di tipo residenziale che produttivo. **[Nella sezione "dinamica trasformazioni" a pag.17 sono riportati i dati demografici ISTAT utilizzati da Bianchi fino al 2001 integrati da dati fino al 2011 reperiti sul sito ISTAT]**
Abbiamo cercato di scovare anche le minime sintomatologie che potrebbero nascondere una domanda almeno potenziale. Il risultato è che la domanda potrà svolgere al massimo un ruolo marginale anche se è certamente suscettibile di essere eccitata da appropriate misure pubbliche o pubblico/private.
In ogni caso bisognerebbe trovare una motivazione, oggi si direbbe del tutto inesistente, per attirare, se non un massiccio, almeno un apprezzabile flusso di investimenti immobiliari. **(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag. 63)**

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.*
(Relazione per il riavvio del procedimento pagina 19 par. 4.3.1)

Le analisi portano ad individuare una domanda crescente di spazi per le attività dei servizi che, aggiunta alla vocazione della città ed ai fattori di competitività sono indubbiamente prerequisiti su cui progettare una politica di attrazione localizzativa.
A conferma della vocazione terziaria di Chiusi si riporta di seguito il grafico 5 che mette a confronto l'andamento dei tassi d'attività (misurano l'offerta di lavoro intesa come popolazione attiva, rapportata alla popolazione in età lavorativa) nei tre settori tradizionali – agricoltura, industria e terziario – della popolazione locale nel corso degli ultimi 50 anni. E' bene premettere che la trasformazione strutturale della società locale di Chiusi avviene in leggero anticipo rispetto alla media degli altri Comuni della Val di Chiana e, a differenza che in questa, la trasformazione è guidata dal terziario più che dall'industria. In conclusione si può affermare che, la vocazione terziaria della città di Chiusi, la sualocalizzazione al confine tosco-umbro, le dotazioni infrastrutturali come quelle della ferrovia e dell'autostrada, il

sottodimensionamento dei servizi qualificati presenti in Val di Chiana e le peculiari risorse di pregio (storia, vino, zootecnia, terme, ecc.) rappresentano importanti e indiscutibili prerequisiti che possono essere realisticamente mobilitati in termini di

che possono essere realisticamente mobilitati in termini di sviluppo dall'intervento pubblico, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato.

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

• la prudenza e il realismo delle previsioni dimensionali e funzionali e la preventiva acquisizione, su basi di ragionevole certezza, dell'interesse privato e della decisione pubblica, alla localizzazione nel sito di residenze e funzioni pubbliche;
•le esplicite finalità di riqualificazione urbana del plesso di Chiusi Scalo;
•la scelta di concentrare qui la massima parte possibile dei servizi pubblici, come catalizzatore del processo di formazione di un centro direzionale;
•la capacità pianificatoria di saldare l'intervento sulla ex-fornace con quello del possibile centro intermodale;
•un quadro territoriale di riferimento almeno alla scala della Val di Chiana e dei suoi immediati contorni.
(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Allegato pagina 77)

sviluppo dall'intervento pubblico, vista la sostanziale inerzia dei meccanismi di mercato.
(Relazione sulle aree produttive pagina 14 par. 3)

Il potenziale del centro Carni quale contenitore dismesso
Anche per questo contenitore, parzialmente dimesso, si ritiene possano essere valide leconsiderazioni già fatte per la zona più antica della zona produttiva delle Biffe. Infatti ilcontenitore del Centro Carni con una sua connotazione ben specifica che mal si presta a riconversioni parziali o ampliamenti, sia per la necessità di realizzare costose urbanizzazioni ....[considerazioni valide anche per le Biffe]
(Relazione sulle aree produttive pagina 19 par. 4.4)

La Nuova Area
La potenziale nuova area, individuata dall'Amministrazione Comunale di Chiusi avrà una estensione di circa 250.000 mc e sarà ubicata nell'immediata vicinanza al casello Autostradale (A1) "Chiusi-Chianciano Terme".
Il criterio di localizzazione della nuova area deve relazionarsi con lo scenario territoriale complessivo e con la sua collocazione dal punto di vista della logistica, dove si ritiene opportuno evidenziare principalmente le "possibilità" e le effettive "potenzialità". Un ragionamento che a nostro avviso pertanto và impostato in termini "positivi" e non solo sulle rimanenze.
Questo in primo luogo può essere dettato delle esigenze dalle aziende locali (riferito non solo alle aziende presenti nel territorio chiusino ma soprattutto a quelle dei territori limitrofi) che hanno la necessità di delocalizzarsi, per impossibilità di espansione dell'area (diversi dimensionamenti) in cui sono insediate attualmente, valutando anche la migliore ubicazione dell'eventuale nuovo ambito produttivo che si renda eventualmente necessario, in secondo luogo ma non meno importante cercare di attrarre nuovi investitori sul territorio con importanti sviluppi sul territorio in termini economici/occupazionali.
Si propone di creare una nuova area produttiva in grado di rispondere alle esigenze attuali e future della nuova economia, che necessitano d'aree attrezzate in maniera consona e soprattutto in grado di strutturare uno sviluppo che è comunque necessario al territorio, per ragguagliare l'attuale divario tra le aree economicamente più avanzate createsi intorno alle grandi città e l'area della Val di Chiana dove il Comune di Chiusi si colloca territorialmente.

Si comprendono facilmente le motivazioni che inducono l'Amministrazione Comunale di Chiusi a proporre una nuova area produttiva nel Piano Strutturale che in qualche modo vuole rispondere alle esigenze di crescita delle Aziende attivandone anche il trasferimento di quelle il cui sviluppo dimensionale risulta incompatibile con il sito di ubicazione attuale (l'assenza di ciò ha portato molti imprenditori chiusini ad investire in aree situate fuori dal territorio regionale). Il perseguimento di politiche atte ad elevare la competitività fra i territori rappresenta ormai un'esigenza imprescindibile per la nascita di nuove imprese manifatturieread alto valore aggiunto.
Tutto questo anche in virtù della presenza di problematiche di natura sovracomunale che investono le aree produttive già esistenti:
- impossibilità della concreta edificabilità in alcune aree per diversi anni, a causa di problematiche idrauliche;
-la proprietà di alcuni volumi residui è di privati e spesso la volontà del singolo non coincide con quella del pubblico.

Il nuovo Piano Strutturale individua nella nuova area uno strumento utile alla risoluzione delleproblematiche e delle opportunità sopra richiamate, questo per due ordini di motivi (oltre naturalmente a quelli già citati in precedenza):
a) essa, per la sua collocazione, è capace di assolvere una funzione sovracomunale. Infatti è posta al confine con gli altri Comuni della Val di Chiana.
b) risulta raggiungibile tramite un sistema di viabilità primaria così strutturato:
direzione nord-sud
- A1 Firenze - Roma;
- SS 326 di Rapolano
- SS 71 Umbro Casentinese Romagnola
direzione est-ovest (versante occidentale)
- SS 146 di Chianciano
- SS 478 di Sarteano
- SS 321 di S.Casciano
direzione est-ovest (versante orientale)
- SS 220
Bisogna considerare che l'area risulta essere strategica dal punto di vista della logistica in virtù della sua immediata vicinanza all'uscita (o entrata) del casello Chiusi-Chianciano Termedell'Autostrada A1.

Le prestazioni di tale sistema stradale evidenziano il buon livello di collegamento garantito, in direzione nord-sud, dall'Autostrada A1 che garantisce elevati valori di velocità commerciale (80-90 km/h) ai comuni ubicati lungo il suo tracciato, nella relazione con Chiusi.

(Relazione sulle aree produttive pagina 20 par. 4.4)

Il PIT della Regione toscana nel suo Documento di Piano e precisamente nel paragrafo 6.3.2. recita:"Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana" –" questo PIT ha molto a cuore il futuro e il successo del suo sistema produttivo" e trova attuazione nell'art. 18 comma 1 della Disciplina del Piano Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana".

Considerando che delle aree produttive esistenti sul territorio chiusino quella che presenta caratteristiche tali è l'area "le Biffe" che comunque presenta alcuni limiti, dovuti in parte al rischio idraulico. La nuova area che può avere i requisiti di area produttiva, sempre in un ottica di sostenibilità, tenderà a favorire nuovi insediamenti e/o rilocalizzazione di piccole e medie imprese industriali, artigiane e di servizio alla produzione in una situazione economica di estrema precarietà.

L' area, pertanto, assolve una funzione strategica per il territorio e per le imprese ivi insediate, specie in un periodo così particolare per il sistema economico locale e nazionale, dove la competitività rappresenta il maggior riferimento da tener conto sempre più nella definizione e realizzazione delle politiche di sviluppo e qualificazione dell'offerta di aree produttive.

(Relazione sulle aree produttive pagina 24 par. 7)

La dinamica delle trasformazioni 1998-2008

Un ulteriore importante riferimento per il dimensionamento è offerto dalla analisi delle dinamiche in atto, ed in particolare dalla entità delle trasformazioni assentite dalla amministrazione comunale nell'ultimo decennio (tab. 4.1.) questa dinamica restituisce infatti il passo delle trasformazioni, una sorta di termometro delle **fisiologiche tendenze evolutive del sistema Chiusi.**
Per quanto concerne il residenziale, negli 11 anni considerati sono stati autorizzati 47.650 mc circa – in massima parte di nuova edificazione – pari a circa 4.350 mc annui (1.360 mq di SUL) e corrispondenti a 35 abitanti insediati per anno (14 alloggi di 100 mq di SUL).
Per quanto riguarda gli insediamenti artigianali, commerciali e industriali, il totale ammonta a 202.000 mc circa, corrispondente ad un passo di circa 18.400 mc annui (traducibili in circa 4.100 mq di SUL).
Molto più rallentato, come prevedibile, il passo delle trasformazioni in zone rurali, dove sono stati autorizzati circa 1.000 mc annui.
Va rilevato come i dati presentino elementi di discontinuità, legati in particolare alle vicende degli strumenti urbanistici previgenti e alla progressiva evidenziazione dei rischi idraulici.

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

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

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

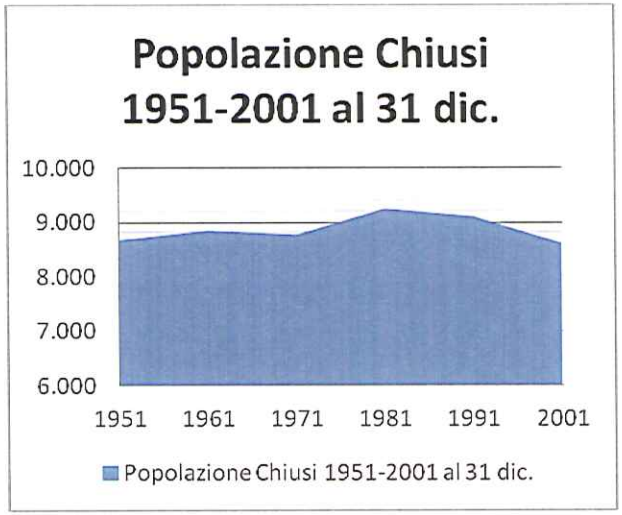
[Per omogeneità nell'analisi la dinamica delle trasformazioni si dovrebbe basare su dati ISTAT visto che fino al 2001 tutte le conclusioni sono scaturite da dati statistici e non si capisce perché invece si debbano valutare le "dinamiche in atto". Le tabelle riportate sono basate su dati ISTAT. Per completezza ho inserito anche un dato riguardante l'afflusso di cittadini stranieri]

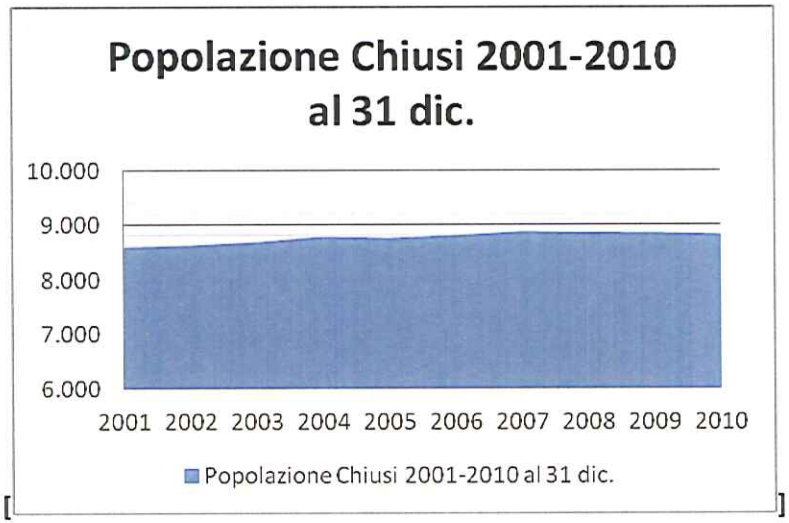
Valutazione demografica
Confronto con la popolazione in Val di Chiana

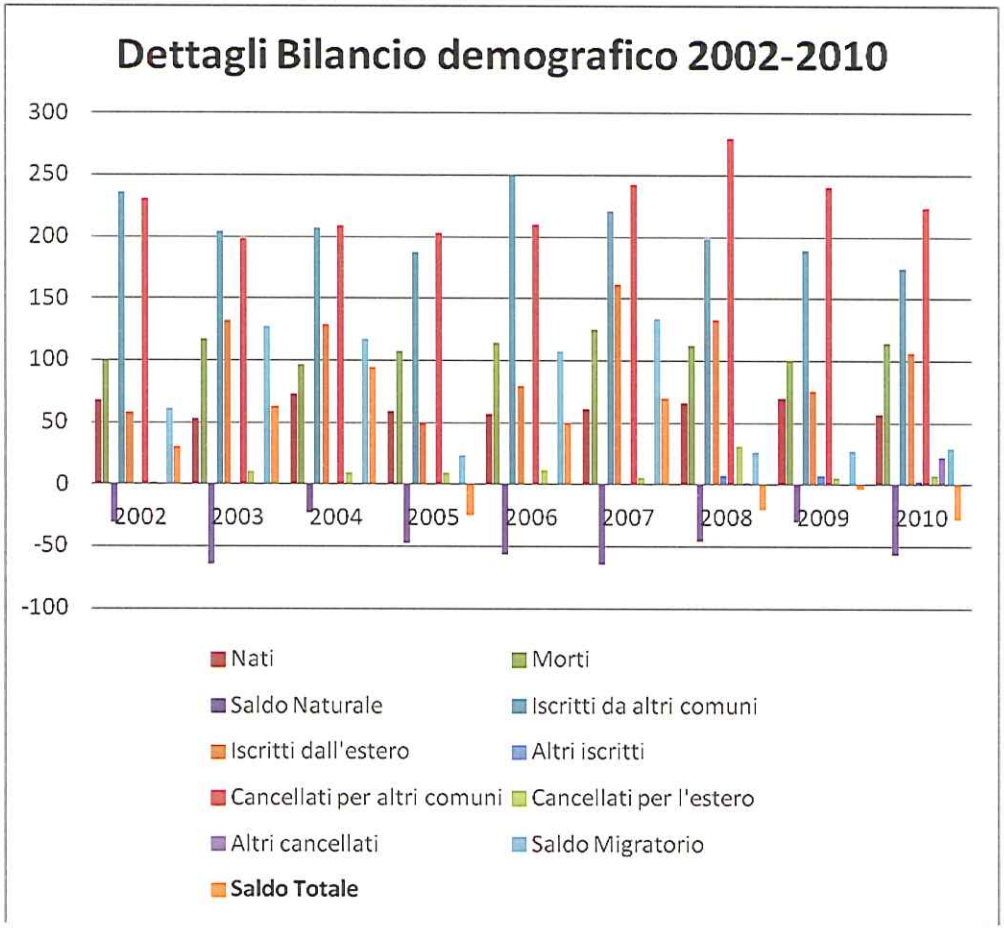
La popolazione residente in Val di Chiana, alla data dell'ultimo rilevamento disponibile (2006), ammonta a 60.611 abitanti, distribuiti fra nove comuni, quattro dei quali con meno di 5000 residenti (Cetona, S. Casciano, Sarteano, Trequanda), tre fra 4000 e 9000 residenti (Chianciano, Chiusi, Torrita), solo due superano la soglia dei 10000 (Montepulciano e Sinalunga).
Come s'è rilevato più sopra, nessun comune esercita, quindi, un'effettiva dominanza demografica, dato che il comune più grande, Montepulciano, incide per meno di un quarto sulla popolazione totale del Sel.
Nel mezzo secolo che va dal 1951 al 2006, la Val di Chiana ha perduto più di 4000 abitanti (4198) come risultato dei diversificati andamenti dei vari comuni (Grafico 16).
Andamenti oscillanti, che si prestano, peraltro, ad una chiara lettura:

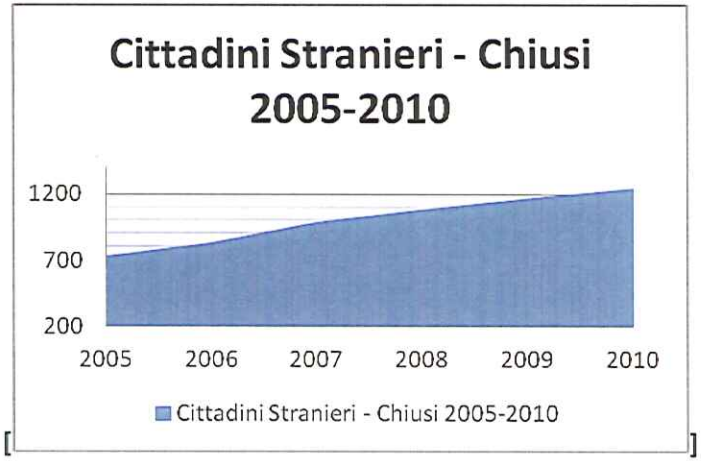
-il marcato depopolamento dei comuni più rurali (Cetona, Montepulciano, S. Casciano, Trequanda);
-la crescita demografica (contenuta) dei comuni a caratterizzazione industriale (Sinalunga, Torrita);
-la sostenuta crescita del comune più turistico (Chianciano);
-il sostanziale equilibrio di Sarteano, in ripresa dal 1981, e di Chiusi, che al 2006 registra un recupero della popolazione di cinquanta anni prima.

(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag. 18)


Popolazione Chiusi
1951-2001 al 31 dic.
10.000
9.000
8.000
7.000
6.000
1951
1961
1971
1981
1991
2001
Popolazione Chiusi 1951-2001 al 31 dic.


Popolazione Chiusi 2001-2010
al 31 dic.
10.000
9.000
8.000
7.000
6.000
2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010
Popolazione Chiusi 2001-2010 al 31 dic.


Dettagli Bilancio demografico 2002-2010
300
250
200
150
100
50
0
-50
-100
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
Nati
Morti
Saldo Naturale
Iscritti da altri comuni
Iscritti dall'estero
Altri iscritti
Cancellati per altri comuni
Cancellati per l'estero
Altri cancellati
Saldo Migratorio
Saldo Totale



Alcuni Comuni come Cetona, S. Casciano e Trequanda hanno dimezzato la popolazione, i primi due con un'intensità decrescente lungo i decenni, l'ultimo stabilizzando la popolazione al 1981. Montepulciano perde molta popolazione nei primi due decenni per rallentare negli anni successivi, quasi arrestando il trend in diminuzione. Altri Comuni, come precedentemente accennato, hanno mantenuto quasi inalterata la popolazione nell'arco di cinquanta anni, seppur con andamenti diversi. Tra questi Sinalunga e Torrita conoscono una leggerissima ma costante crescita; Chiusi e Sarteano presentano un andamento a "zig-zag": il primo alterna fasi di crescita a fasi di declino fino al 1991 ma continuando a declinare fino al 2001, il secondo perde popolazione fino al '71 per riguadagnarne nei decenni successivi. Solo un Comune, Chianciano, accresce sensibilmente (e costantemente) la propria dimensione demografica, anche se si presenta all'ultimo rilevamento censuario con un trend in diminuzione.

Se si confronta il trend di Chiusi con quello del SEL si vede come solo nel primo decennio si verifica un andamento il controtendenza (grafico 18).

Ma bisogna sottolineare che nell'ultimo decennio (91-01) i Comuni che perdono più popolazione sono proprio, nell'ordine, Chianciano e Chiusi, che come si sa, recupera nella fase più recente.

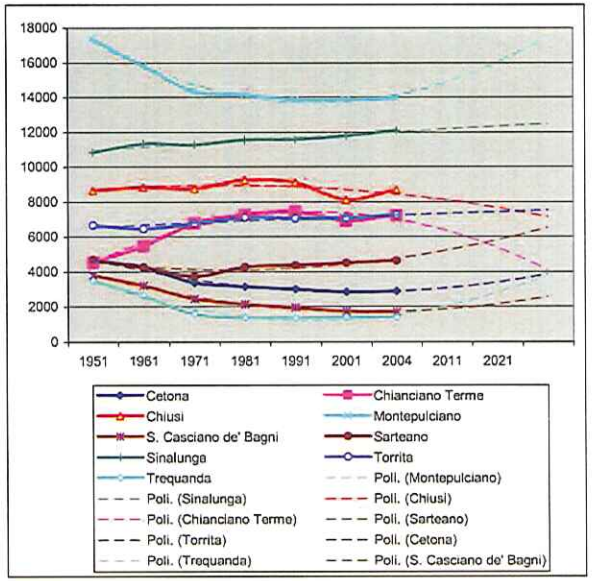
A margine di questo è utile evidenziare il fenomeno delle cancellazioni nel corso degli ultimi dieci anni: circa centosettanta cittadini l'anno cambiano residenza, non si sa se spostandosi nei Comuni limitrofi o verso destinazioni più lontane.

In sintesi, la Val di Chiana perde complessivamente circa 4000 abitanti nel mezzo secolo che va dal 1951 al 2001, come risultato dei diversificati andamenti dei vari comuni, le cui oscillazioni si riassumono, peraltro, nel marcato depopolamento dei comuni più rurali (Cetona, Montepulciano, S. Casciano, Trequanda) e nella crescita demografica, contenuta, dei comuni a caratterizzazione industriale (Sinalunga, Torrita), sostenuta, del comune più turistico (Chianciano). Chiusi spicca per l'equilibrio del suo bilancio demografico, che al 2001 registra un sostanziale recupero della popolazione di cinquanta anni prima, nonostante la pesante emorragia di popolazione accusata nel ventennio 1981-2001. ...

....Il Comune di Chiusi, in particolare, è tra quelli che crescono di meno, anche se il dato rimane importante in quanto attesta l'avvenuta inversione del trend degli ultimi venti anni.

(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Prof. Bianchi pag. 21)

Grafico 6. Val di Chiana. Popolazione per comune. 1951-2004 e proiezioni al 2021
Valori assoluti - Poli= Trend con proiezione polinomiale



....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 far previsioni attendibili, per l'effetto del trend di medio-lungo periodo scarsamente contrastato dalla recente, ma breve, controtendenza.
Si debbono, invece, tener presenti alcuni fattori socioculturali, quali:

-la propensione alla frammentazione delle unità familiari, che incrementa la domanda di residenza anche a parità di popolazione;
-la terziarizzazione, già in corso e probabilmente destinata a crescere, dei centri storici, 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 ultima, ma provvisoria, è che ci si può attendere una modesta, ma non irrilevante, domanda di residenza, soprattutto di residenza di pregio.
Una domanda di difficile quantificazione, che però potrebbe essere approssimata con una veloce indagine diretta sugli andamenti attuali del locale mercato immobiliare.
(Chiusi e la Val di Chiana Senese Il sentiero di sviluppo diverso Allegato pagina 71)

Gli indirizzi per il PS deliberati dal Consiglio Comunale

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

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

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

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

[Contraddizione proprio all'interno della RG: gli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale prevedono consumo di suolo 0 poi inserisce l'addizione anche consistente se finalizzati alla trama urbana]

.....Le strategie d'intervento possono comprendere previsioni di sostituzione e di addizione anche consistenti se finalizzati alla ricomposizione della trama urbana e/o al recupero di aree dismesse e degradate. Tuttavia resta irrinunciabile l'omogeneità per dimensioni e forme con l'ambito urbano consolidato che deve essere paradigma per tutti gli interventi. Pertanto se da un lato sono da evitare concentrazioni monofunzionali, dall'altro è necessario mantenere omogeneità nella scelta dei tipi edilizi per evitare traumatiche cesure con l'esistente e di obliterare gli episodi architettonicamente rilevanti presenti nel nucleo dell'abitato di Chiusi Scalo.
Lo sdoppiamento insediativo città storica-città moderna, caratteristico di molti dei centri serviti dalla linea ferroviaria, si è recentemente risolto realizzando un unico aggregato di forma allungata in cui le aree verdi pubbliche e private hanno un ruolo primario nella qualità dell'ambiente urbano. Questi cunei sono da consolidare in quanto a forma e dimensioni ma sono anche da inserire nelle previsioni d'intervento tanto da parte della pubblica amministrazione che da parte privata allo scopo di creare una rete verde estesa, senza interruzione, a tutto l'edificato.
(Relazione generale pagina 24 par. 5.3.1)

È questa la sfida più importante che questa amministrazione avrà di fronte a sé, una scelta innovativa, difficile da fare nell'interesse della collettività e delle future generazioni che, se gestita bene, produrrà sviluppo economico sostenibile ed equilibrato.
Per l'area di Querce al Pino risulta determinante una valorizzazione della sua funzione di porta di ingresso ad un territorio ampio quale quello della Valdichiana, tramite l'ammodernamento della rete viaria che sviluppi un più agevole collegamento con l'area produttiva di Chiusi Scalo, oltre che con le altre zone di interesse economico, culturale e ambientale del territorio comunale e dei paesi vicini.
La valorizzazione dell'area del casello autostradale avverrà mediante la riqualificazione delle aree degradate e da completare; occorrerà concentrare l'attenzione su un riordino urbanistico delle attuali funzioni che sono oggettivamente prive di una caratterizzazione definita, senza prevedere la nascita di ulteriori nuovi insediamenti produttivi e commerciali, escludendo pertanto la utilizzazione di nuovo terreno agricolo. Dentro questo quadro di certezza lo sviluppo di questa area dovrà fare riferimento al perimetro determinato dalle attuali aree insediate e prevedere nelle zone da sottoporre a recupero o di completamento funzioni di "servizi" siano essi di in-coming verso un territorio turistico, siano essi di attrazioni di funzioni legate alla logistica.
La futura amministrazione dovrà mettere in campo iniziative adeguate per la riqualificazione di piccoli e grandi contenitori dismessi di proprietà privata, come la ex Fornace di Montorio, l'ex Dormitorio, l'ex Mulino, l'area della Ciana, ex pastificio, ex cinema Cavallino bianco etc...
L'area della Fornace, infatti, per la sua collocazione, per la sua dimensione e principalmente per le funzioni che potrà accogliere, siano esse abitative e/o di servizi, assume assoluta rilevanza per ridisegnare la qualità urbana di Chiusi Scalo. Questo intervento può divenire un volano anche per il recupero di altri volumi minori, ma comunque importanti e strategici, presenti nel tessuto dell'edificato. Il tutto dentro un quadro equilibrato di funzioni e recupero della parte storica per funzioni sociali e culturali.

Per quanto concerne le funzioni residenziali, il PS prevede la realizzazione di 907 alloggi, corrispondenti ad un incremento teorico di circa 2.085 abitanti.
E' una previsione che in parte risponde alle recenti tendenze di incremento della popolazione comunale, ma soprattutto della diminuzione progressiva del numero medio dei componenti delle famiglie nonché delle fisiologiche esigenze di crescita della città. Va tenuto presente infatti l'incremento del numero delle famiglie residenti a Chiusi (ad ogni famiglia dovrebbe come noto corrispondere un alloggio) che sono cresciute nel periodo dicembre 2001- dicembre 2010 di circa 570 unità, con un incremento medio annuale di circa 60 unità. Atteso che il dimensionamento del PS ha assunto come riferimento un orizzonte temporale di 15 anni (mediamente un PS viene attuato da tre Regolamenti Urbanistici quinquennali) ne risulterebbe – qualora i trend recenti fossero confermati – un fabbisogno abitativo di 900 alloggi, corrispondente a quello programmato. Va sottolineato che il PS ha in ogni caso mantenuto un atteggiamento prudenziale, e 130 alloggi computati nel dimensionamento sono alloggi potenzialmente derivanti da cambi di destinazione d'uso (si è detto 30 nella UTOE 1 e 100 nella UTOE 10), mentre, nel complesso, quasi i due terzi degli alloggi saranno realizzati in regime di CRUE, completamenti, recuperi urbanistici e edilizi. *Anche considerando la fisiologica incertezza che caratterizza le previsioni di lungo periodo, non appaiono fondati i timori di un sovradimensionamento del comparto residenziale del PS.*
(Relazione generale pagina 36 par. 6.1)

[Questa della nuova area è interessante :ci sarà o no? Non se ne parla nella RG ma non si dice neanche esplicitamente che le previsioni sulle nuove aree produttive del QC è da non prendere assolutamente in considerazione perché obsoleta.]

La Nuova Area
La potenziale nuova area, individuata dall'Amministrazione Comunale di Chiusi avrà una estensione di circa 250.000 mc e sarà ubicata nell'immediata vicinanza al casello Autostradale (A1) "Chiusi-Chianciano Terme".
Il criterio di localizzazione della nuova area deve relazionarsi con lo scenario territoriale complessivo e con la sua collocazione dal punto di vista della logistica, dove si ritiene opportuno evidenziare principalmente le "possibilità" e le effettive "potenzialità". Un ragionamento che a nostro avviso pertanto và impostato in termini "positivi" e non solo sulle rimanenze.
(Relazione sulle aree produttive pagina 20 par. 4.4)

Chiusi, in relazione alle sue potenzialità infrastrutturali ed economiche ancora inespresse, ha le caratteristiche per rilanciare le politiche di area ed essere protagonista e punto di riferimento per l'intera Valdichiana, come per la vicina Umbria e l'intera area trasimeno-orvietana.
Dentro questo quadro di recupero dell'edificato esistente, risulta interessante la definizione di un accordo di programma con i comuni di Città della Pieve, Cetona e San Casciano dei Bagni, da intendersi come strumento di sviluppo e promozione congiunta del tessuto produttivo e infrastrutturale.
L'obiettivo dovrà essere la integrazione sovracomunale di spazi per attività produttive lungo l'asse del fondovalle, che diventerà la principale arteria di sviluppo e la definizione dei presupposti amministrativi e urbanistici per il completamento e la riqualificazione della zona delle Biffe, attraverso la riconversione e l'utilizzo delle aree disponibili come l'ex Centro Carni, area questa che dovrà prevedere l'attrazione di attività produttive connesse con le funzioni possibili delle energie alternative.
A completamento dello sviluppo del fondovalle andrà integrata l'area del potenziale centro logistico, dove, qualora non fosse possibile fare integrazione gomma-rotaia, occorrerà farci insediare, dentro un'intesa con i comuni limitrofi, aree produttive dove sarà in ogni modo rilevante la funzione logistica della relazione gomma-gomma.
Un intenso lavoro politico amministrativo sarà necessario per potenziare la rete infrastrutturale viaria e ferroviaria. Centrale rimane la battaglia per il potenziamento della stazione ferroviaria di Chiusi nel raccordo con l'alta velocità, nei collegamenti con Firenze, Roma e Siena.
Nell'ambito della valorizzazione delle politiche di area risulta fondamentale ed essenziale promuovere e sollecitare il miglioramento di collegamenti viari e ferroviari con Perugia.

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

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

Si dovrà operare sul fronte della progettualità di nuove tipologie di costruzione edilizia e di tecniche di recupero dell'edificato esistente. Come del resto nell'uso di materiali e tecniche innovative che accrescano il contenimento del consumo energetico e la massima eco sostenibilità del fabbricato, attivando allo scopo incentivi premianti anche di tipo fiscale.

Lo sviluppo del tessuto residenziale dovrà essere dimensionato in relazione alle reali esigenze abitative, finalizzato a soddisfare la domanda che proviene direttamente dai cittadini. Sarà equilibrato, ponderato, rispettoso dell'ambiente e verranno privilegiati interventi su aree pubbliche e in aree limitrofe a quelle già urbanizzate e quindi dotate di servizi e funzioni.

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

quinto capitolo

politiche e le linee di azione che il PS assume per governare il territorio di Chiusi

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

da relazione generale

[Qui è possibile notare l'incongruenza nelle politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi: nel riavvio del procedimento era previsto addirittura una linea in più (C5) poi sparita nella relazione generale.]

POLITICHE	LINEE DI AZIONE	
A. POLITICHE PER L'INCREMENTO DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	A.1.	Eliminare progressivamente il rischio idraulico
	A.2.	Massimizzare la depurazione delle acque reflue
	A.3.	Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli
B. POLITICHE PER LA BIODIVERSITÀ, IL PAESAGGIO E IL PATRIMONIO ACHEOLOGICO	B.1.	Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica
	B.2.	Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani, sia storici che contemporanei
	B.3	Garantire l'integrità del patrimonio archeologico e storico, incrementandone la conoscenza
C. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI	C.1	Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative
	C.2.	Promuovere la riqualificazione urbana assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica degli interventi
	C.3.	Garantire la produzione di alloggi a basso costo
	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
	C.5	Incrementare la disponibilità di spazi per attività produttive, anche collocando una APEA presso lo svincolo autostradale
	C.6.	Qualificare o diversificare la ospitalità
D. POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO RURALE	D.1.	Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA
	D.2.	Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche
	D.3.	Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA
E. POLITICHE PER L'EVOLUZIONE DELLA MOBILITÀ E DELLE RETI	E.1.	Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino
	E.2.	Coordinare la realizzazione del centro intermodale con il potenziale bacino di utenza
	E.3.	Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale
	E.4.	Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, piazze pedonali, percorsi ciclabili)

da riavvio procedimento

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

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

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

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

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

(Relazione generale pagina 21 par. 5.2)

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.

(Relazione generale pagina 23 par. 5.3.1)

[Politiche uguali linee di azione diverse]

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 inscritte nel più ampio programma di gestione dell'ANPIL, in una logica di coordinamento con la riserva del lago di Montepulciano.

(Relazione per il riavvio del procedimento pagina 16 par. 4.2)

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 inscrive 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.

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. (Relazione per il riavvio del procedimento pagina 18 par. 4.3.1)

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

.....Le strategie d'intervento possono comprendere previsioni di sostituzione e di addizione anche consistenti se finalizzati alla ricomposizione della trama urbana e/o al recupero di aree dismesse e degradate. Tuttavia resta irrinunciabile l'omogeneità per dimensioni e forme con l'ambito urbano consolidato che deve essere paradigma per tutti gli interventi. Pertanto se da un lato sono da evitare concentrazioni monofunzionali, dall'altro è necessario mantenere omogeneità nella scelta dei tipi edilizi per evitare traumatiche cesure con l'esistente e di obliterare gli episodi architettonicamente rilevanti presenti nel nucleo dell'abitato di Chiusi Scalo. Lo sdoppiamento insediativo città storica-città moderna, caratteristico di molti dei centri serviti dalla linea ferroviaria, si è recentemente risolto realizzando un unico aggregato di forma allungata in cui le aree verdi pubbliche e private hanno un ruolo primario nella qualità dell'ambiente urbano. Questi cunei sono da consolidare in quanto a forma e dimensioni ma sono anche da inserire nelle previsioni d'intervento tanto da parte della pubblica amministrazione che da parte privata allo scopo di creare una rete verde estesa, senza interruzione, a tutto l'edificato.
(Relazione generale pagina 24 par. 5.3.1)

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'accoglieza 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.
(Relazione generale pagina 25 par. 5.3.3)

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

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 tipologie di attività abbiano una dimensione superiore ai 40 addetti (fig. 5.3.) riflette un apparato produttivo non particolarmente frantumato, com'è nella media regionale, e propone un tema interessante alla pianificazione urbana. La disponibilità di spazi, in un contesto di relativa congestione ove lo spazio disponibile è risorsa sempre più scarsa (specialmente nelle aree pregiate, opportunamente tutelate dalla legge regionale) può comunque offrire opportunità di crescita all'impresa. Soprattutto se gli spazi fossero immessi sul mercato a prezzi convenienti e muniti di servizi di base.
(Relazione generale pagina 25 par. 5.3.3)

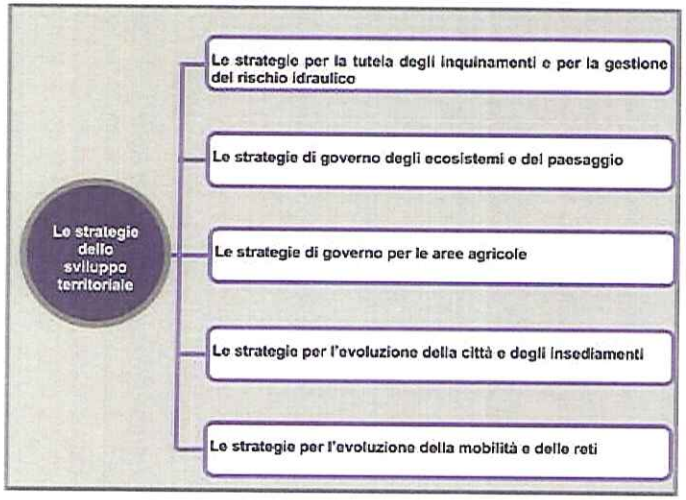
4.3.5 C5 - Incrementare la disponibilità di spazi per attività produttive anche collocando una Area Produttiva Ecologica Attrezzata (APEA) presso lo svincolo autostradale

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. (Relazione per il riavvio del procedimento pagina 23 par. 4.3.5)

capitolo sei

esplicita le trasformazioni di cui intende farsi promotore.

Le strategie dello sviluppo territoriale



[In sintesi estrema è questa la visione per l'evoluzione degli insediamenti previsto dal Piano Strutturale.]

Per quanto concerne le funzioni residenziali, il PS prevede la realizzazione di 907 alloggi, corrispondenti ad un incremento teorico di circa 2.085 abitanti.
E' una previsione che in parte risponde alle recenti tendenze di incremento della popolazione comunale, ma soprattutto della diminuzione progressiva del numero medio dei componenti delle famiglie nonché delle fisiologiche esigenze di crescita della città. Va tenuto presente infatti l'incremento del numero delle famiglie residenti a Chiusi (ad ogni famiglia dovrebbe come noto corrispondere un alloggio) che sono cresciute nel periodo dicembre 2001- dicembre 2010 di circa 570 unità, con un incremento medio annuale di circa 60 unità. Atteso che il dimensionamento del PS ha assunto come riferimento un orizzonte temporale di 15 anni (mediamente un PS viene attuato da tre Regolamenti Urbanistici quinquennali) ne risulterebbe – qualora i trend recenti fossero confermati – un fabbisogno abitativo di 900 alloggi, corrispondente a quello programmato. Va sottolineato che il PS ha in ogni caso mantenuto un atteggiamento prudenziale, e 130 alloggi computati nel dimensionamento sono alloggi potenzialmente derivanti da cambi di destinazione d'uso (si è detto 30 nella UTOE 1 e 100 nella UTOE 10), mentre, nel complesso, quasi i due terzi degli alloggi saranno realizzati in regime di CRUE, completamenti, recuperi urbanistici e edilizi. *Anche considerando la fisiologica incertezza che caratterizza le previsioni di lungo periodo, non appaiono fondati i timori di un sovradimensionamento del comparto residenziale del PS.*
(Relazione generale pagina 36 par. 6.1)