



Piano Regolatore Generale Piano Strutturale

Relazione illustrativa

Vol. 3 Relazioni Integrative

Modificate in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute. Le modifiche sono evidenziate in rosso, con sottolineatura (aggiunte e modifiche) e ~~barrate~~ (eliminazioni)

Il Sindaco

Il segretario

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Progettisti incaricati

arch. Patrizia Cammeo

arch. Stefano Casagrande

arch. Giacomo Dell' Aiuto

Con:

arch. Raffaele Zappalà (gestione dati informatici e supporto alla progettazione)

arch. Anna Marasco (ricerca storica)

collaborazione:

arch. Alessandra Maravalli

Ornella Miniati

Marzo 2009

Vol.3 Relazioni integrative al Quadro Conoscitivo.

Indice:

1. Aggiornamento delle previsioni demografiche, dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente e della capacità insediativa.	Pag. 2
1.1 Premessa	Pag. 3
1.2 Verifica dell'andamento demografico	Pag. 3
1.3 Aggiornamento stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	Pag. 4
1.4 Dimensionamento delle Unità territoriali insediative	Pag. 4
1.5 Unità territoriali produttive	Pag. 7
1.6 Unità territoriali per servizi turistici	Pag. 9
2. Andamento del mercato turistico 2001-2004, e modifica delle previsioni per il sistema funzionale ST	Pag. 11
2.1 Finalità e metodi della relazione	Pag. 12
2.2 La situazione congiunturale 2001-2006 Sintesi di studi	Pag. 13
2.3 Ripresa 2005-2006: analisi dei dati comunali	Pag. 15
2.4 La struttura attuale dell'offerta a Radicondoli.	Pag. 24
2.5 Le previsioni di Piano Strutturale	Pag. 26
3. Relazione integrativa inerente il fabbisogno di risorse idriche e depurazione	pag. 30
3.1 Riferimenti al quadro conoscitivo	pag. 31
3.2 Parere espresso dall'A.A.T.O. 5 Toscana Costa	pag. 31
3.3 Riduzione delle previsioni di Piano Strutturale e dei fabbisogni correlati	pag. 32
3.4 Adeguamento della normativa al parere espresso	pag. 34

1. Aggiornamento delle previsioni demografiche, dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente e della capacità insediativa.

1.1 Premessa

Lo scopo della presente integrazione è verificare la congruenza delle previsioni del piano strutturale con l'andamento degli indicatori demografici e dell'attuazione delle previsioni vigenti nel periodo compreso tra l'ultimazione della redazione del Quadro conoscitivo (2001) e la procedura di adozione del Piano Strutturale che si sta per concludere.

Nella verifica viene anche evidenziata, e aggiornata la distinzione, già contenuta nella relazione V par. 2.1 e 2.2, tra le previsioni insediative che riguardano derivano dalle quantità residue in il completamente di aree già pianificate e o in corso di attuazione, e quelle che comportano espansioni da pianificare nel Regolamento Urbanistico, come richiesto nella nota inviata dalle strutture tecniche dell'Amministrazione Regionale.

1.2 Verifica dell'andamento demografico

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale calcolava le previsioni demografiche nella relazione III, par. 1.4 attraverso un metodo di proiezione per coorti utilizzando i dati anagrafici per classi di età e nuclei familiari fino al 1999, e le medie sulla dimensione dei nuclei familiari e sull'immigrazione degli ultimi tre anni. I risultati di questa proiezioni erano riassunti nella tabella che si riporta:

Sintesi Proiezione

	Ipotesi Minima 2,41 comp./fam. costante		Ipotesi Max rid. comp./famiglia -5,82% ogni 5 anni	
	Res.	Fam.*	Res.	Fam.**
1999	983	407	983	407
2004	970	402	994	423
2009	964	400	1.012	441

Tale previsione può essere confrontata con i dati relativi alla popolazione residente e ai nuclei familiari dichiarati dall'ufficio anagrafe comunale per gli anni seguenti il 1999 fino al 2004:

Anno (al 31 dicembre)	Residenti	Famiglie
*1999	971	405
2000	980	411
2001	974	411
2002	986	nd
2003	1009	423
2004	1008	425

*dato a fine anno, il dato utilizzato nel P.S. era relativo a un'estrazione anagrafica nel corso dell'anno

La verifica evidenzia come la proiezione massima a cinque anni, che indicava la stabilità demografica e la crescita del numero di famiglie, che determina il numero di abitazioni, fosse realistica per il numero di famiglie, e addirittura troppo bassa per la crescita demografica che si è registrata, grazie all'alto tasso di natalità già notato nel Piano Strutturale, e a una ulteriore crescita dell'immigrazione dall'estero.

Il Piano Strutturale conferma quindi il fabbisogno indicato nella versione inoltrata, quantificato in 400vani x 33 mq s.l.p./vano=13.400 mq s.l.p..

1.3 Aggiornamento stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente

La tabella relativa allo stato di attuazione del P.d.F. Vigente nelle zone residenziali contenute nel par. 1.1 della Rel. V, a seguito degli atti di pianificazione approvati e dei permessi di costruire rilasciati tra il 2000 e l'applicazione dal febbraio 2002 delle salvaguardie ex art. 39 L.R. 5/1995 per i comuni privi di Piano Strutturale, deve essere così aggiornata:

Zona		Slp=mq	V=mc
C1 Radicondoli (FIG. 1)	Attuati a seguito di variante distributiva		4.800
	A Da attuare con <u>zona C1 nel P.d.F. vigente, sottoposta a</u> Piano Attuativo o Concessione convenzionata per la realizzazione delle urbanizzazioni - urbanizzazioni: rete fognaria dist. 100 m - pericolosità geologica: classe 2	2.133	6.400
RM Radicondoli (FIG. 2)	B Non attuata per difficoltà orografiche nella viabilità prevista - urbanizzazioni: rete fognaria tangente al lotto; pericolosità geologica: classe 3	1.200	3.600
RM Belforte (FIG. 3)	Lotti proprietà pubblici, attuati mediante variante P.P.		3.400
PP. Belforte Riappr. con D.C.C. 19 del 29-4-2002	C Lotti privati non attuati - urbanizzazioni: rete fognaria adiacente; - pericolosità geologica: classe 2 e 3	1.200	3.600
Totale	Aree già pianificate non attuate	4.333	13.600

2.4 Dimensionamento delle Unità territoriali insediative

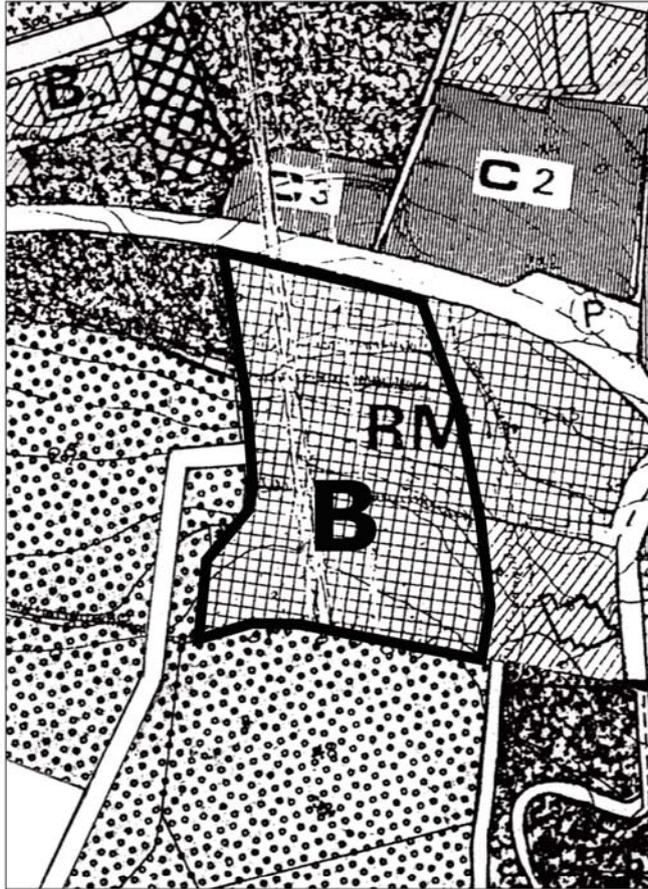
Le tabelle relative alle previsioni di Piano Strutturale contenute nella relazione V par. 2.1, e le corrispondenti quantità nella tabella riassuntiva delle previsioni di piano e nelle norme di attuazione subiscono di conseguenza alle attuazioni di cui al punto 3 questi aggiornamenti, necessari per mantenere la capacità insediativa determinata dal fabbisogno di cui al precedente punto 2. Si precisa che tale verifica concerne esclusivamente la conferma nel dimensionamento dell'UTOE delle quantità previste. La localizzazione delle aree edificabili è materia del regolamento urbanistico, secondo le valutazioni prescritte dal Piano Strutturale, la tabella non implica quindi la conferma dei lotti già edificabili.

Radicondoli (unità territoriale IN1)	slp mq
Zona d'espansione C già prevista, parte inattuata (private)*	2.100
Edificazioni su aree RM non attuate (comunali)	1.200
Zona di espansione di nuova previsione (prop. mista)**	7.000
Totale nuove costruzioni	10.300

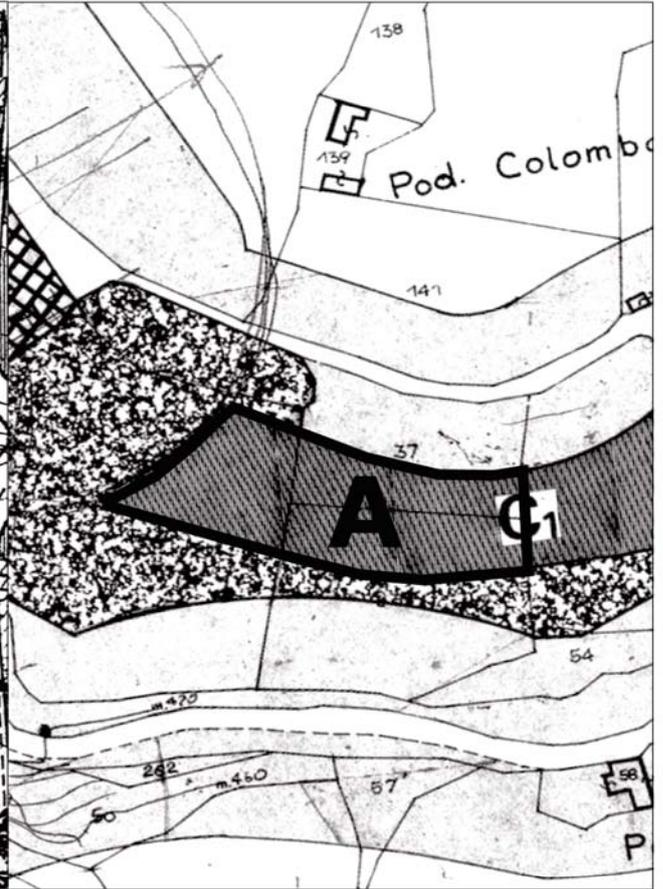
*Sono state detratti 1.600 mq attuati ** incrementata proporzionalmente di 1.600 mq

Belforte (unità territoriale IN2)	Slp mc
Zona già oggetto di P.P. e urbanizzata da completare (privata)	1.200
Zona d'espansione attuata (comunale)	1.200
Zona di espansione di nuova previsione (mista)+	2.200
Totale nuove costruzioni	3.400

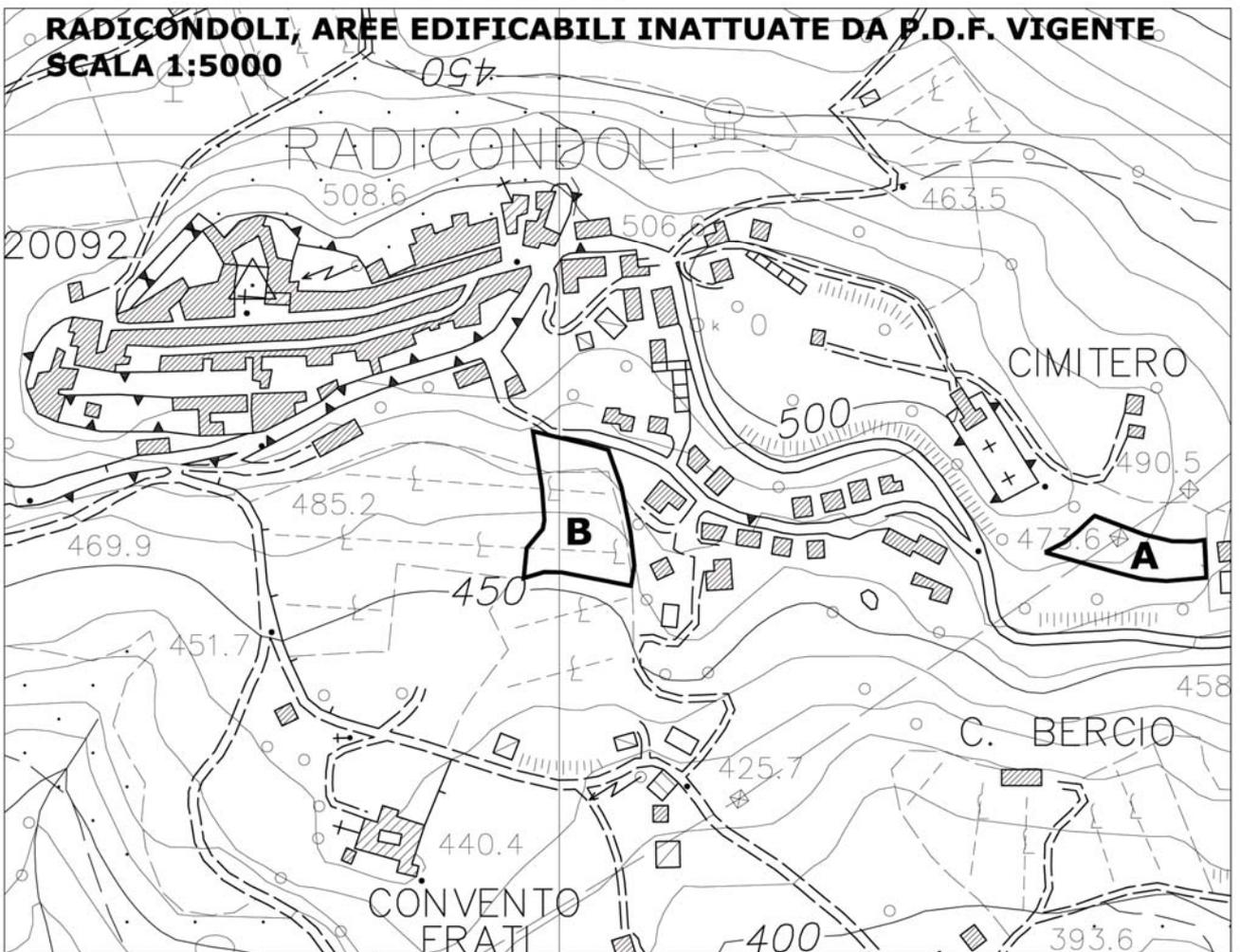
+ incrementata di 1.200 mq



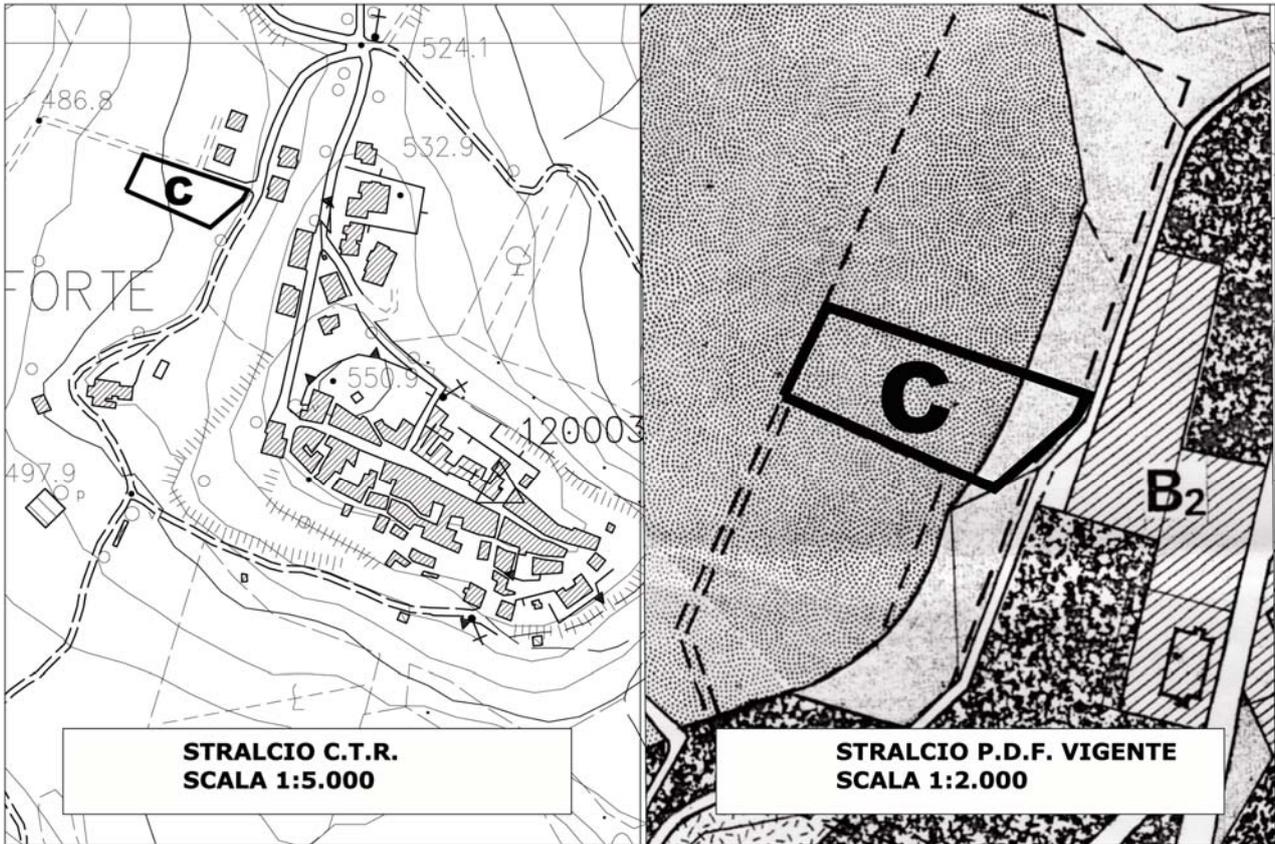
**STRALCIO P.D.F. VIGENTE
SCALA 1:2000**



**STRALCIO P.D.F. VIGENTE
SCALA 1:2000**



BELFORTE, AREA EDIFICABILE INATTUATA DA P.d.F, VIGENTE
CTR SCALA 1:5000 P.d.F. SCALA 1:2000

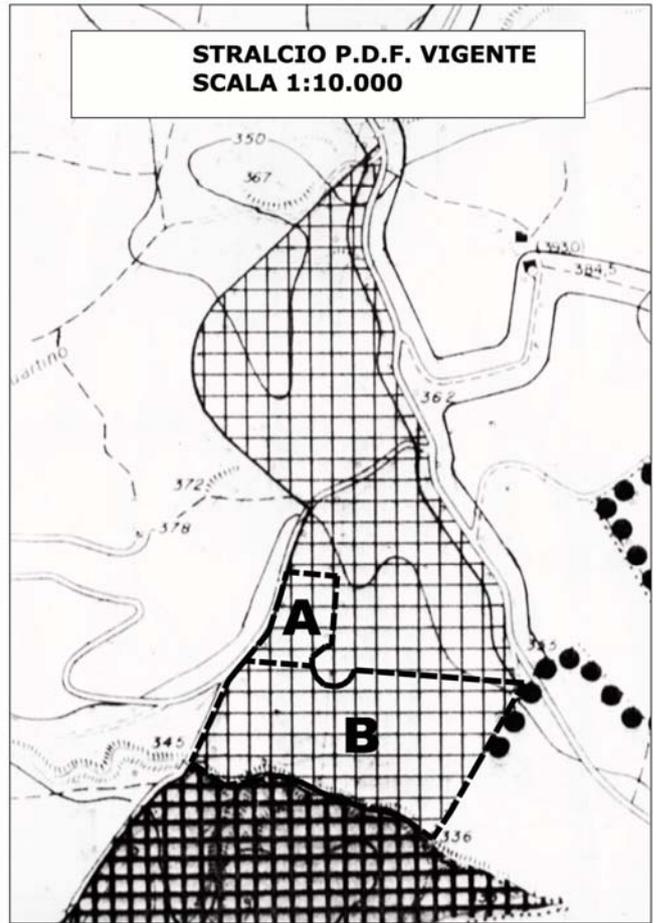
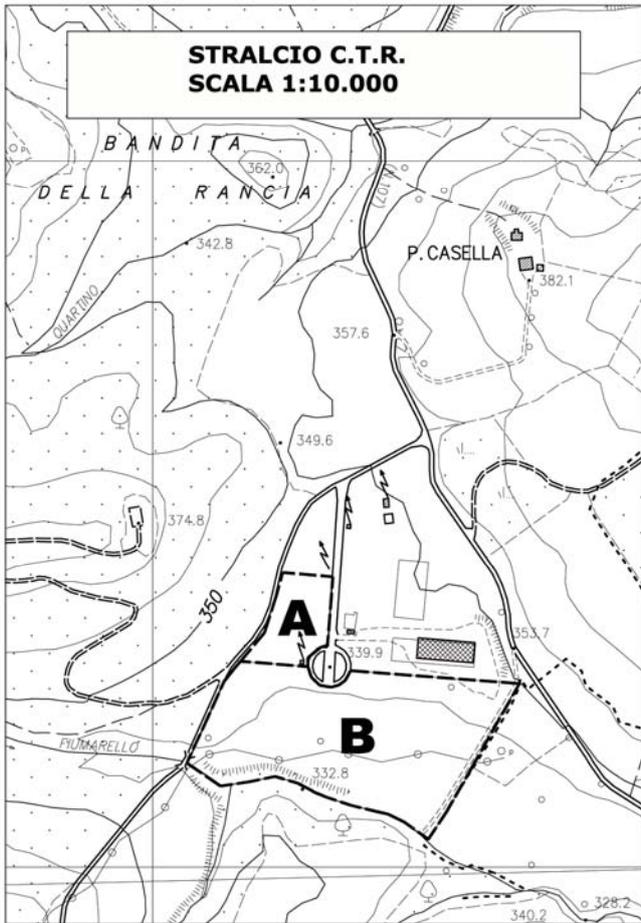


1.5 Unità territoriali produttive

Le previsioni relative alle unità territoriali produttive non subiscono aggiornamenti per quanto concerne il dimensionamento previsto, considerato il fabbisogno limitato a una zona artigianale di servizio per il capoluogo (PG5 il Casone), e il completamento dell'area industriale già prevista dal Piano di Fabbricazione vigente (PG4) Fiumarello, già oggetto di P.I.P. in corso di attuazione per oltre la metà della sua superficie.

E' stata però effettuata, nell'ambito di studi eseguiti dall'Ammistrazione Comunale sull'attuazione del Piano di Fabbricazione vigente nell'Unità Territoriale PG4 una simulazione più precisa della capacità insediativa ammessa, il cui calcolo per la zona priva di piano attuativo non è immediato, per la mancata definizione della superficie fondiaria (cui si applica il rapporto di copertura previsto) e della superficie stradale. In tale simulazione è stata verificata anche la possibilità di densificazione del comparto mediante l'incremento del Rapporto di copertura, e l'effetto determinato dai vincoli conseguenti all'applicazione del Piano di Bacino come indicato dalla Relazione Geologico Tecnica allegata al Piano Strutturale. Tali studi hanno come esito la modifica della tabella già inclusa nella relazione V par. 2.2, indicando una capacità insediativa già prevista leggermente inferiore a quella stimata inizialmente. Sono state inoltre aggiornate le quantità di edificabilità attuata alla situazione attuale.

Fiumarello (unità territoriale PG4)	Slp mq	V mc
<i>A Edificabilità residua P.I.P. approvato</i> (lotto Convenzionato convenzione Rep. 2900 del 18.6.1992) - urbanizzazioni: completate - pericolosità geologica: classe 2	5.000	37.500
<i>B Edificabilità residua P.d.F. esterna al P.I.P.</i> - urbanizzazioni: adiacenti al lotto - pericolosità idrogeologica: classe 2/3i	12.700	95.250
Edificabilità aggiuntiva mediante densificazione	8.300	62.250
<i>Totale nuove costruzioni</i>	26.000	195.000
Edificabilità già attuata	7.500	56.250
<i>Totale capacità insediativa PG4</i>	33.500	251.250



UTOE PG4 FIUMARELLO, AREE EDIFICABILI NON ATTUATE NEL P.d.F. VIGENTE

1.7 Unità territoriali per servizi turistici

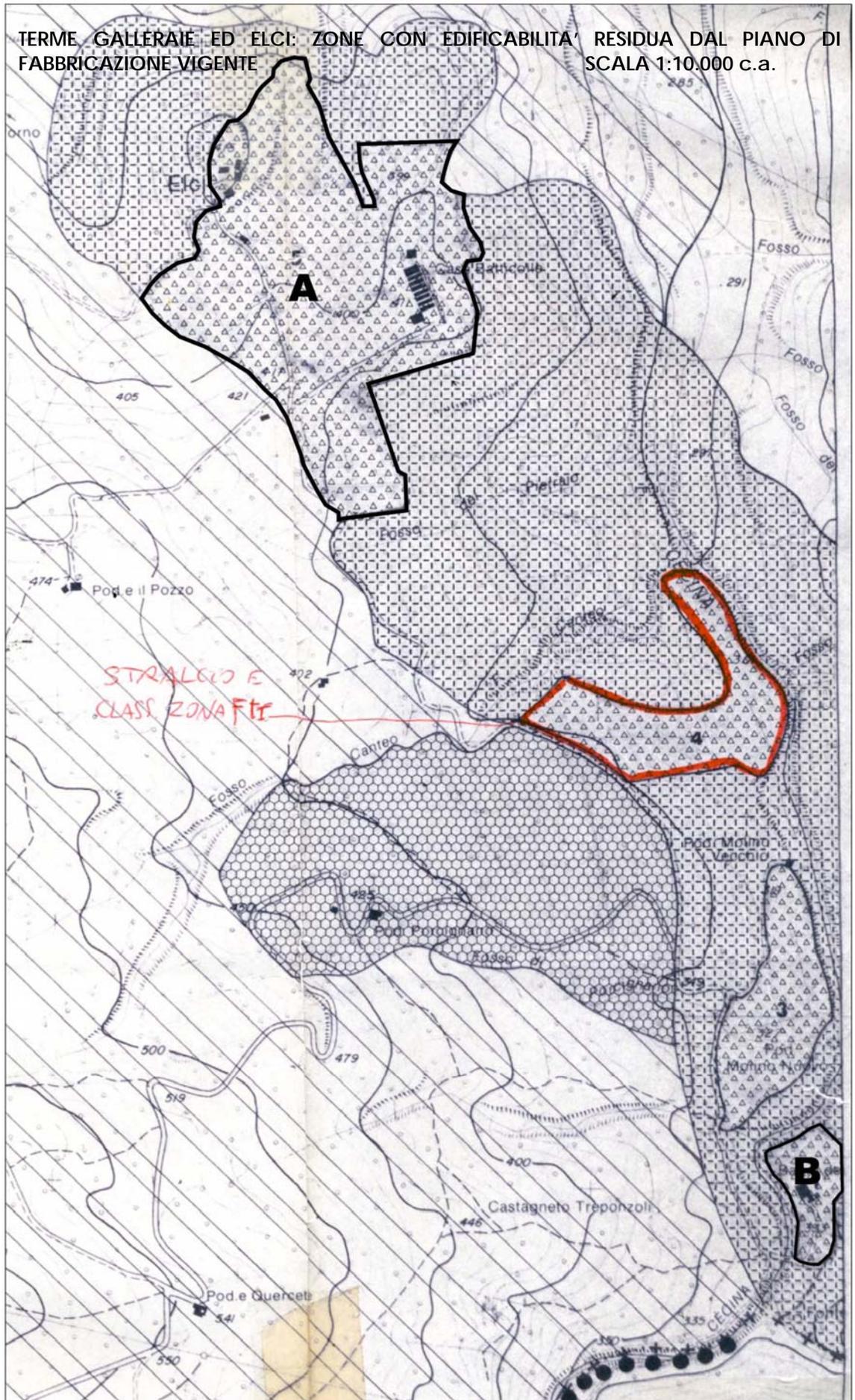
La variante di Piano di Fabbricazione approvata nel 1987, prevedeva la realizzazione di un parco territoriale collegato allo stabilimento delle Galleraie, dotato di attrezzature turistiche di supporto localizzate presso le Terme, a Elci, e a Palazzo (oltre ad altre aree già stralciate in sede di approvazione dello strumento).

Alcune di queste previsioni interessano le UTOE del Sistema ST di Piano Strutturale, e in particolare una, quella di Elci è tuttora realizzabile in quanto già oggetto di atti d'obbligo è stata interessata da un Piano di Lottizzazione, approvato con D.C.C. n. 28 del 30.9.1998, già oggetto di atto unilaterale d'obbligo stipulato il 29.9.1998, rimasto inattuato, e decaduto il 30.9.2008.

STA4 Elci	Slp mq	V mc
A - Piano attuativo della zona FT di Elci approvato con D.C.C. n. 28 del 30.9.1998	12850	38550
STA3 Terme Galleraie		
B - Stabilimento termale (edificabilità residua)	2830	8500
Galleraie Campo (area interna alla Riserva Naturale Statale).	9000	27000

Per la descrizione delle scelte di piano circa queste edificabilità, si veda il capitolo seguente inerente le previsioni di sviluppo turistico. In particolari per l'evoluzione delle previsioni dopo la decadenza del Piano di Lottizzazione di Elci, e le scelte di Piano Relative all'UTOE STa4, si veda la scheda normativa aggiuntiva predisposta in sede di controdeduzione alle osservazioni.

TERME GALLERAIE ED ELCI: ZONE CON EDIFICABILITA' RESIDUA DAL PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE
SCALA 1:10.000 c.a.



2. Andamento del mercato turistico 2001-2006, e modifica delle previsioni per il sistema funzionale ST

2.1 Finalità e metodi della relazione

La prima redazione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale di Radicondoli si è conclusa nel 2001, con la presentazione all'Amministrazione Comunale e alle strutture tecniche provinciali e regionali della prima bozza del Piano. Il Quadro Conoscitivo conteneva i dati di statistica economica che giustificavano le scelte di Piano in materia di incentivazione dello sviluppo turistico.

In sintesi, tali dati comprendevano un'analisi a breve termine sulla situazione occupazionale del settore turistico (Relazione Illustrativa, II. Volume, par. 3.3 "Turismo, la situazione attuale"), ricavata a partire dagli studi preliminari del "Programma di Azioni per lo Sviluppo Economico" elaborato dai progettisti in collaborazione con l'agenzia di sviluppo Eurobic Toscana Sud nello stesso periodo su dati quinquennali (1993-1999), e un'indagine di più lungo periodo svolta dai progettisti su dati decennali (1991-2000, cfr. Relazione Illustrativa, II Volume par. 3.4 "Turismo una visione di lungo periodo").

I risultati delle due indagini erano coerenti:

- nel periodo 1993-1999 a Radicondoli gli arrivi turistici raddoppiano (incremento del 96.43%, con un parallelo aumento delle presenze del 18% (la riduzione della durata della permanenza è una costante per tutta la regione), un incremento superiore a quello della provincia (arrivi +19.5%) e dell'area della Val di Merse (arrivi +28%). Il flusso si indirizza prevalentemente a strutture non alberghiere, stimolando una crescita corrispondente degli addetti, anche a fronte di persistenti carenze nella struttura dell'offerta, sia per l'assenza di attrezzature ricettive di qualità, sia per le difficoltà infrastrutturali e la scarsa notorietà della zona.
- Il raffronto con i dati di crescita dei posti letto e delle presenze dei comuni dei due SEL di riferimento (Val di Merse e Alta val d'Elsa) e con un comune di analoga di dimensione, ma di grande tradizione enologica e turistica (Radda in Chianti) indicava un andamento generale dello sviluppo turistico in cui si distinguevano due fasi: i primi anni '90 in cui si registrava un vero e proprio "boom" di presenze in tutti i comuni, con una crescita superiore a quella dei posti letto. Nella seconda parte del decennio invece la crescita si differenziava, restando alta nei comuni in cui la crescita dei posti letto garantiva una adeguata differenziazione e qualificazione dell'offerta, mentre rallentava nei comuni in cui non cresceva l'offerta, tra cui Radicondoli. In particolare, mentre nei comuni di maggiori dimensioni o tradizione (Colle val d'Elsa, S. Gimignano, Radda) la crescita è stata graduale e costante, nei comuni di piccole dimensioni la crescita dipende da interventi significativi di incremento dell'offerta, come quelli avvenuti a Chiusdino e Casole, due comuni confinanti con Radicondoli.

Il quadro conoscitivo indicava quindi buone opportunità di sviluppo turistico a Radicondoli, da perseguire soprattutto attraverso la qualificazione dell'offerta e la valorizzazione del grande patrimonio immobiliare storico oggi inutilizzato.

Sei anni dopo la conclusione della redazione del Quadro Conoscitivo, la struttura del sistema turistico ha subito evoluzioni importanti, sia dovute a congiunture sfavorevoli, sia a trasformazioni durature del mercato, che non

possono essere trascurate anche in un documento come il Piano Strutturale che ha orizzonti programmatici di lungo periodo.

2.2 La situazione congiunturale 2001-2006, sintesi di studi

Il cambiamento è legato a due eventi che hanno cambiato l'appetibilità turistica dell'intero territorio italiano:

- gli attentati dell'11 settembre, e quelli avvenuti negli anni seguenti a Madrid e Londra, e il perdurante stato di allarme che questi hanno determinato. A tale minaccia si sono dimostrati come ovvio particolarmente sensibili i turisti americani, soprattutto nei primi anni dopo il 2001.
- Il passaggio alla moneta unica europea e il conseguente riallineamento dei prezzi, che soprattutto nel settore alberghiero e della ristorazione, ha causato aumenti di prezzo elevati. Questa variazione, oltre a causare difficoltà al turismo nazionale, ha determinato una vera e propria caduta dell'attrattiva del nostro paese per i turisti tedeschi, già toccati da una pesante crisi economica in patria, che consideravano l'Italia una meta a buon mercato, oggi ampiamente surclassata come prezzi dalla Spagna, dalla Grecia e dai paesi dell'Est, oltre che dalle mete esotiche grazie al calo delle tariffe aeree.

Per analizzare gli effetti del cambiamento sulle opportunità di sviluppo del turismo in Provincia di Siena si è seguito lo stesso metodo usato nella redazione del Quadro Conoscitivo: una verifica della situazione congiunturale degli ultimi anni, svolta attraverso il confronto di diversi studi statistici recenti sul settore turistico senese, e un esame delle tendenze strutturali attraverso un'analisi dei dati di lungo periodo a livello comunale.

Gli effetti della crisi congiunturale del 2001 sul turismo in Provincia di Siena sono ben descritti nello studio del Centro Studi Turistici, "Mercato Turistico della Provincia di Siena 2004", pubblicato nel 2005, in cui emergevano già alcune significative differenziazioni:

- su base provinciale gli anni 2003 e 2004 sono stati di grande flessione, con un ritorno delle presenze ai livelli del 1994 e perdite del 17% solo nel 2004;
- il calo ha interessato le strutture agrituristiche (-20%) e quelle alberghiere (-13.2%) salvo quelle di alta gamma (quattro stelle +8% cinque stelle +20%), dimostrando una scarsa concorrenzialità per le utenze con disponibilità economica contenuta.
- Il calo delle presenze di turisti tedeschi è stato drastico (-30%), mentre si registra una ripresa del turismo statunitense;
- Continua la crescita dell'offerta di posti letto con conseguente calo dei tassi di occupazione e della redditività;
- La differenziazione locale indica una crisi profonda delle zone turistiche di Chianciano (-24%) e dell'Amiata (-21%), nonché un calo diffuso salvo alcune eccezioni, di cui due particolarmente significative per Radicondoli, perché confinanti, e perché analoghe per dimensione territoriale: Chiusdino e Monticiano, che presentano anche una crescita dell'occupazione netta dei posti letto, vale a dire della loro redditività nella stagione di apertura.

- Il calo del 2004 appare generalizzato, ma negli anni 2001-2004 proprio il SEL Val di Merse, quello della comunità montana di cui fa parte anche Radicondoli, ha registrato un incremento del 26%.

Lo stesso Centro Studi Turistici aveva presentato in precedenza uno studio sulla stagione estiva 2004 che oltre ad analizzare le tendenze statistiche, proponeva un'indagine di mercato tra gli operatori del settore, con questi risultati:

- molti operatori hanno iniziato ad affrontare la crisi con strategie di riduzione dei prezzi e di lancio di offerte speciali, rimediando così agli ingiustificati aumenti degli anni precedenti, e con offerte di pacchetti più articolati per tipo di servizi e attività collaterali;
- la risposta a queste iniziative appare buona da parte dei tour operator, mentre rimane debole per il turismo individuale, vale a dire quello italiano ed europeo.
- I tour operator tedeschi prevedevano saldi negativi, mentre quelli americani indicavano incrementi. In particolare la stagnazione economica in Germania e i contemporanei aumenti di prezzo in Italia hanno reso il turismo tedesco particolarmente vulnerabile all'incidenza dei costi.

Uno sguardo più ampio è quello dato dalle analisi economiche settoriali dell'Istituto Tagliacarne riferite alla prima metà del 2004: lo studio considera le tendenze economiche dei settori di attività nei vari Sistemi Economici Locali del Senese. Il quadro congiunturale era negativo e le aspettative degli operatori pessimistiche in tutta la provincia, ma anche in questo caso nel SEL val di Merse, dove tendenze e aspettative indicavano perlomeno stabilità.

Lo stesso IRPET nello studio dell'anno precedente (2003) sulla "Situazione economica della Provincia di Siena nel 2002" evidenziava un incremento del PIL più marcato della media provinciale in val di Merse, quasi che la condizione di arretratezza strutturale fosse di stimolo a prestazioni migliori, tra le quali svetta il turismo, unico settore in cui la bilancia commerciale del SEL è positiva, e l'agroalimentare, in cui le produzioni di qualità si stanno diffondendo.

In sintesi, gli studi economici della fase congiunturale 2001-2004 mostrano che la crisi del settore turistico degli ultimi anni ha due eccezioni significative:

- quella di nicchia del turismo di lusso, alberghi di gamma elevata, a cui è doveroso aggiungere quella delle beauty farm e del turismo salutista, diventato un vero e proprio fenomeno di moda, come era stato negli anni '90 quello delle vacanze in Toscana;
- la nicchia territoriale della val di Merse, in cui le opportunità di sviluppo sembrano ancora non completamente sfruttate, e dove forse la corsa al rialzo dei prezzi non è stata così incisiva, essendo ancora un mercato emergente e tendente ad affermarsi in concorrenza rispetto a quello consolidato anche usando la leva degli sconti.

Quest'ultima tendenza è confermata dagli studi dell'Osservatorio Regionale del Turismo in Toscana, che evidenziavano già nel 2004 una maggiore vulnerabilità

delle zone di turismo consolidato come la costa e i comuni enologici, in quanto più critici dal punto di vista del rapporto qualità/prezzo.

2.3 Ripresa 2005-2006: analisi dei dati comunali

La situazione congiunturale risulta sensibilmente migliorata già nel 2005-2006: per l'intera provincia il 2005 è stato l'anno del recupero delle posizioni perdute, con una crescita delle presenze del 24% rispetto all'anno precedente, seguita da una tenuta con un incremento ulteriore del 2% nel 2006. Ancora più marcata è stata la ripresa se si escludono dal conto i comuni di Siena e Chianciano, che come vedremo in questo paragrafo seguono dinamiche strutturali diverse: gli altri comuni della Provincia di Siena hanno recuperato il 30% delle presenze nel 2005 rispetto all'anno precedente, e si consolidano con un ulteriore 6% di incremento nell'anno successivo. Questa nuova congiuntura favorevole è tantopiù significativa se correlata ai dati di lungo periodo, che evidenziano come la crescita del turismo dei Comuni di piccole dimensioni sia la caratteristica dominante di un decennio in provincia di Siena: una analisi finalizzata alla pianificazione di lungo periodo in una realtà territoriale limitata non può prescindere dalla verifica dei dati comunali su una durata più estesa, che tenda a discriminare tra fattori congiunturali e strutturali, anche quando come oggi i primi sembrano confermare i secondi. Per la verifica sono stati utilizzati dati dell'Osservatorio Economico della Provincia di Siena estesi dal 1992 al 2006.

La lettura analizza in parallelo tre indicatori: la crescita percentuale dei posti letto, l'andamento delle presenze che la accompagna negli anni, il conseguente rapporto tra presenze e posti letto, espresso dal tasso di occupazione lorda presenze/posto letto x anno. E' importante ricordare comunque come una forte differenza nel tasso di occupazione lorda sia riscontrabile tra le strutture con apertura stagionale (prevalenti nelle zone di agriturismo e balneari) e quelle con apertura permanente, che prevalgono nelle città d'arte come Siena e nelle località termali: il tasso di occupazione netto (calcolato sui giorni di apertura effettiva) è quello che indica più strettamente la redditività della struttura, ma il suo calcolo richiederebbe dati di partenza più raffinati di quelli disponibili.

Un primo discrimine significativo è ottenibile come si è detto separando la componente dell'andamento dipendente dai comuni di Siena e Chianciano dal resto della Provincia. Non è possibile infatti dimenticare come questi due comuni incidessero da soli sul totale provinciale delle presenze turistiche per il 70% nel 1992, e ancora per il 45% nel 2004 (grafico 1 e 2). Il grafico che abitualmente illustra le tendenze del settore turistico nella provincia (cfr. grafici 2), è dunque di fatto più il grafico di Siena e Chianciano, che il grafico degli altri comuni.

La crisi strutturale del turismo senese, il dimezzamento di lunga durata del tasso di occupazione dei posti nei dieci anni sono il risultato della fine del turismo termale assistito a Chianciano e di una crescita illimitata dei posti senza crescita significative delle presenze a Siena, mentre nel resto della Provincia la crescita dei posti letto è stata accompagnata da una crescita corrispondente delle presenze

fino agli anni 2001-2004, quando si è manifestata una crisi congiunturale, dovuta alle cause già descritte, cui è dovuto il calo di occupazione dei posti, che invece per Siena e Chianciano è significativo già prima del 2001.

Una ulteriore differenziazione riguarda i singoli comuni della provincia, le diverse situazioni di partenza, e le diverse modalità in cui hanno affrontato i nodi del proprio posizionamento sul mercato, a partire dalla tradizione turistica più o meno consolidata, e per effetto di investimenti esogeni o di crescita endogena. E' possibile tentare una classificazione a partire dal rapporto tra il tasso di crescita dei posti letto e la tenuta negli ultimi anni degli indicatori di presenze e occupazione (cfr. Tabelle comunali allegate).

- un primo gruppo di 3 comuni presenta crescite dell'offerta inferiori al 200% nel decennio, e indicatori in calo: sono Piancastagnaio, Abbadia S. Salvatore e Chiusi: zone di turismo tradizionale, che non sono state toccate se non marginalmente dagli anni dello sviluppo del turismo in toscana.
- un secondo gruppo è formato da 8 comuni che hanno incrementato l'offerta di posti letto tra il 200 e il 500%, e concludono il decennio in calo di occupazione dei posti: sono Castellina in Chianti, San Gimignano, Colle val d'Elsa, Poggibonsi, Sinalunga, Sovicille, Murlo e Radicofani. A parte l'ultimo sono comuni di buona tradizione turistica, città di medie dimensioni o comuni limitrofi a Siena, in cui i prezzi sono cresciuti di pari passo con l'offerta, creando un'offerta non appetibile.
- Un terzo gruppo è formato da 12 comuni che con incrementi tra il 200 e il 500% dei posti, hanno comunque mantenuto pari livello di occupazione. Tali sono Buonconvento, San Quirico d'Orcia, Castelnuovo Berardenga, Castiglione d'Orcia, Gaiole in Chianti, Montalcino, Montepulciano, Radda in Chianti, Monticiano, Rapolano T., Trequanda; si tratta di Comuni sia di tradizione che non, in cui lo sviluppo delle aziende locali ha retto la crisi, e costituisce l'ossatura portante del successo della "campagna senese" che caratterizza il decennio. Di questo gruppo, grazie alla crescita degli ultimi anni che ha compensato un decennio di scarso aumento dell'offerta, fa parte anche Radicondoli.
- Un quarto gruppo di comuni è formato da 6 comuni che con crescite di posti letto superiori al 500%, mostrano segni di calo sensibile del tasso di occupazione: Casole d'Elsa, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Pienza, Sarteano, Torrita di Siena. Sono casi in cui gli investimenti turistici non hanno dato risultati stabili, a fronte della crisi congiunturale. Non appare comunque vantaggiosa né la notorietà (Monteriggioni, Pienza), né la vicinanza alle vie di comunicazione e al capoluogo (Torrita e Monteroni).
- Il quinto gruppo è quello dei 4 comuni che con incrementi di posti letto oltre il 500%, mantengono comunque buoni tassi di occupazione dei posti o addirittura li incrementano malgrado la crisi: sono Asciano, Cetona, Chiusdino, S. Giovanni d'Asso. In particolare gli ultimi due mostrano un andamento per salti del grafico dell'incremento dei posti, che indica l'attivazione di investimenti esterni (nel caso di Chiusdino si tratta del borgo di Pentolina, club vacanze gestito da operatori stranieri), e sono accumulati dalla piccola dimensione e dalla lontananza dagli assi di comunicazione.

- Resta evidente la differente situazione dei comuni di Chianciano e Siena, il primo soggetto al calo di presenze tipico dei grandi comuni termali senza modifiche apprezzabili della struttura dell'offerta, il secondo in cui alla crescita dell'offerta corrisponde un debole incremento della domanda, che si traduce in un calo sensibile dell'occupazione (l'indicatore resta elevato, ma come si è detto si tratta prevalentemente di strutture non stagionali).

L'analisi disaggregata e di lungo periodo conferma dunque quella dei dati congiunturali: la crisi riguarda soprattutto il capoluogo e le aree collegate agli assi di trasporto, mentre i piccoli comuni e le aree marginali come la val di Merse (Chiusdino e Monticiano) si dimostrano competitive e in grado di crescere, anche riducendo la pressione del turismo di massa sulle località storiche maggiori. In queste aree sia gli investimenti gradualmente delle aziende turistiche e agrituristiche locali, sia gli investimenti di operatori esterni hanno ancora possibilità di consolidarsi.

L'immagine restituita dalle analisi statistiche è dunque quella di una situazione differenziata, in cui a una forte crisi congiunturale, ormai superata, si aggiunge una crisi strutturale di saturazione dell'offerta nel capoluogo e nelle zone più affermate, mentre comuni minori e aree marginali, pur partendo da posizioni di svantaggio sono ancora in crescita.

Anche nei comuni minori comunque la situazione rende necessario una maggiore selettività nella promozione di nuove iniziative, il cui successo non è automatico come nei primi anni '90, ma legato alla capacità di accompagnare agli investimenti una proporzionata capacità promozionale e una qualità dei servizi concorrenziale sia col resto della provincia, che con il turismo globale. Questo non esclude né gli operatori locali, che abbinando agriturismo, produzioni agricole biologiche e prodotti tipici possono offrire pacchetti turistici di grande qualità, né le iniziative maggiori che possono rendere competitivi anche investimenti nei comuni minori, grazie alla notorietà della Toscana che ormai è un "marchio" affermato non solo grazie alle città d'arte ma anche alle produzioni agricole e al paesaggio.

Piuttosto è necessario che la selezione degli operatori sia molto attenta, sostenendo con incentivi finanziari e marketing assistito i piccoli operatori locali, e permettendo con opportune procedure concorsuali l'accesso di grandi investitori solo quando hanno credenziali, perché gestori di iniziative già attive e perché portatori proposte di riqualificazione degli edifici storici e del paesaggio di grande portata e attrattività, e pertanto capaci di far emergere l'immagine e il nome dell'intera comunità locale.

Provincia di Siena Posti Letto
Esercizi Alberghieri+Extralberghieri (compresi agriturismi)

TABELLA 1

Comune	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abbadia S. Salvatore	785	751	737	738	738	744	755	792	872	870	956	950	972	1.001	1.035
Asciano	45	36	42	84	84	130	153	288	353	472	519	687	744	1.160	1.240
Buonconvento	156	163	163	157	171	201	208	216	262	335	369	398	454	505	487
Casole d'Elsa	128	250	353	369	369	445	470	535	644	654	760	975	990	1.175	1.314
Castellina in Chianti	506	517	568	627	701	719	824	905	1.591	1.659	1.705	1.795	1.828	1.928	1.936
Castelnuovo B.ga	547	523	559	592	644	810	924	928	1.149	1.188	1.525	1.613	1.691	1.871	1.958
Castiglione d'Orcia	186	222	254	309	309	350	375	403	493	512	582	671	698	730	781
Cetona	43	82	96	96	114	119	137	149	184	161	212	225	288	322	332
Chianciano Terme	13.540	12.563	12.262	13.240	13.513	13.784	13.716	13.725	15.365	15.502	15.403	15.370	15.315	15.022	15.154
Chiusdino	74	74	84	102	102	102	537	553	715	660	673	823	851	868	891
Chiusi	518	500	520	522	555	558	558	565	944	975	1.032	1.099	1.102	1.096	1.123
Colle Val d'Elsa	310	328	332	361	382	392	405	429	699	737	826	889	870	990	1.033
Gaiole in Chianti	258	263	342	336	324	362	385	439	569	695	684	798	893	978	1.027
Montalcino	317	371	405	420	548	658	686	781	863	879	977	1.031	1.135	1.253	1.265
Montepulciano	669	773	787	862	937	946	1.096	1.161	1.484	1.625	1.801	2.032	2.143	2.257	2.416
Monteriggioni	178	219	223	239	250	335	369	528	681	737	914	945	1.021	1.148	1.261
Monteroni d'Arbia	44	61	78	104	110	121	121	161	212	241	313	327	428	450	560
Monticiano	114	126	103	108	114	116	139	147	230	212	212	240	291	318	406
Murlo	212	241	257	277	304	312	323	400	772	853	995	1.011	1.046	1.106	1.126
Piancastagnaio	182	214	210	214	214	214	217	221	222	213	217	208	189	225	241
Pienza	106	166	195	227	325	399	423	525	697	774	876	996	1.128	1.235	1.463
Poggibonsi	487	624	517	692	702	702	705	790	894	1.111	1.198	1.216	1.309	1.375	1.405
Radda in Chianti	259	270	287	308	318	352	449	470	557	624	720	758	898	932	936
Radicofani	67	88	80	114	114	129	153	138	172	176	194	221	246	278	324
Radicondoli	106	107	133	198	198	204	201	204	215	216	232	288	308	414	377
Rapolano Terme	261	358	398	484	412	419	432	466	542	645	671	731	767	826	843
San Casciano Bagni	216	249	187	213	242	249	322	294	319	328	511	588	628	597	596
San Gimignano	1.135	1.148	1.245	1.350	1.436	1.582	1.699	1.867	2.681	3.114	3.365	3.481	3.624	4.347	4.543
San Giovanni d'Asso	17	17	26	76	107	114	130	146	284	314	359	430	445	473	495
San Quirico d'Orcia	279	347	347	353	364	413	425	451	613	625	753	764	1.086	1.111	1.161
Sarteano	381	369	299	297	304	297	328	384	2.198	2.384	2.395	2.542	2.534	2.545	2.558
Siena**	2.929	2.924	3.315	3.356	3.387	3.420	3.548	4.340	6.262	6.460	6.785	6.885	7.154	7.386	7.552
Sinalunga	237	188	201	213	257	284	284	369	429	453	489	493	586	619	697
Sovicille	301	365	388	426	432	446	477	546	1.052	1.111	1.178	1.220	1.300	1.435	1.541
Torrita di Siena	66	66	83	91	96	96	106	149	234	256	291	394	422	429	453
Trequanda	157	214	238	247	274	276	276	296	319	359	428	460	476	424	455
Provincia di Siena	25.816	25.777	26.314	28.402	29.451	30.800	32.356	34.761	45.772	48.130	51.120	53.554	55.860	58.829	60.985
Siena + Chianciano	16.469	15.487	15.577	16.596	16.900	17.204	17.264	18.065	21.627	21.962	22.188	22.255	22.469	22.408	22.706
Prov. - (Siena + Chianciano)	9.347	10.290	10.737	11.806	12.551	13.596	15.092	16.696	24.145	26.168	28.932	31.299	33.391	36.421	38.279

Provincia di Siena Presenze Turistiche
Esercizi Alberghieri+Extralberghieri (compresi agriturismi)

TABELLA 2

Comune	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Abbadia S. Salvatore	70.511	64.098	70.612	62.726	64.238	69.523	67.239	64.774	67.362	63.718	65.546	69.878	51.505	61.993	66.558
Asciano	1.057	2.088	2.637	5.652	6.928	6.399	7.449	17.283	28.988	31.281	43.293	38.260	27.158	75.400	87.103
Buonconvento	3.196	4.535	12.332	16.195	12.914	10.987	9.804	10.259	16.284	13.785	19.534	19.612	15.033	23.051	21.077
Casole d'Elsa	15.220	19.774	33.919	35.617	30.504	30.627	31.221	29.512	50.730	39.666	43.457	50.150	33.428	55.090	70.690
Castellina in Chianti	74.456	79.591	104.203	105.837	120.923	124.288	127.231	134.187	158.298	162.223	154.534	137.539	108.636	152.234	142.971
Castelnuovo B.ga	38.898	42.622	68.621	70.312	66.508	78.235	81.855	88.843	117.551	125.297	191.901	123.014	89.063	120.136	146.538
Castiglione d'Orcia	10.416	10.223	11.658	15.853	18.518	13.691	16.562	19.242	25.097	24.509	30.202	30.025	26.606	33.742	35.601
Cetona	223	2.606	4.281	4.318	7.551	6.178	5.643	4.394	5.312	5.925	10.347	11.169	12.427	15.778	19.042
Chianciano Terme	1.585.405	1.391.181	1.398.876	1.406.054	1.382.309	1.371.730	1.377.620	1.410.063	1.483.539	1.375.701	1.359.064	1.186.637	878.377	1.004.284	1.005.507
Chiusdino	2.971	3.130	4.866	6.230	4.133	4.652	3.831	57.801	83.851	76.084	87.856	92.888	95.452	105.392	94.417
Chiusi	61.230	43.943	54.671	56.690	54.580	50.386	46.530	43.187	45.786	39.150	52.717	62.187	44.516	47.494	49.603
Colle Val d'Elsa	42.270	38.679	44.814	46.092	44.180	43.709	37.830	47.551	62.419	75.435	79.856	71.776	54.779	71.519	77.922
Gaiole in Chianti	19.012	20.804	28.226	35.357	32.798	29.158	23.826	32.340	51.283	53.995	56.549	48.836	49.681	58.563	63.372
Montalcino	19.792	23.223	26.759	30.782	38.200	49.340	36.890	55.571	71.139	58.159	60.533	61.986	60.318	86.656	86.896
Montepulciano	56.701	55.125	78.103	99.112	111.503	106.217	121.734	117.299	118.445	133.539	155.750	157.954	127.133	169.453	179.818
Monteriggioni	36.618	39.847	45.347	52.635	48.034	44.555	31.703	38.599	56.788	50.218	84.101	81.604	79.773	104.477	107.763
Monteroni d'Arbia	3.794	6.892	5.881	7.985	5.980	3.175	1.930	3.723	6.502	5.422	10.995	18.189	16.261	20.370	22.761
Monticiano	5.293	9.188	9.803	10.645	11.615	11.365	11.226	6.457	8.791	7.470	8.400	19.945	23.633	32.967	25.005
Murlo	22.907	25.744	37.157	66.024	66.512	73.815	34.727	58.238	35.308	42.050	74.840	72.754	45.475	41.473	54.880
Piancastagnaio	8.737	9.242	9.958	7.298	5.958	4.118	3.715	1.458	2.926	2.660	3.942	5.591	4.728	5.807	5.037
Pienza	11.121	13.608	22.764	30.555	32.788	38.484	44.807	52.727	56.800	58.319	62.760	59.897	55.582	80.502	85.767
Poggibonsi	57.237	52.092	63.711	89.206	107.921	101.843	97.916	106.362	124.611	123.509	147.083	127.246	120.889	120.190	115.995
Radda in Chianti	21.754	24.364	30.383	34.440	33.530	36.727	39.508	39.236	48.582	47.627	50.426	45.338	43.873	63.661	74.050
Radicofani	4.103	3.306	4.458	5.762	4.796	2.853	5.036	5.769	7.769	7.716	10.281	10.499	7.956	11.357	11.786
Radicondoli	3.634	6.159	8.591	5.467	10.438	11.298	7.304	10.174	5.897	7.540	7.057	7.663	4.871	8.861	13.814
Rapolano Terme	19.922	24.488	36.011	36.625	35.086	38.080	31.203	39.137	46.769	39.745	42.240	58.605	44.901	54.143	75.706
San Casciano Bagni	10.163	5.486	8.028	8.128	11.528	11.105	15.492	14.206	21.683	21.448	34.733	44.959	44.300	46.193	19.304
San Gimignano	143.586	147.673	176.401	200.506	208.880	204.440	198.625	250.270	279.117	272.757	296.936	270.454	254.324	333.194	363.932
San Giovanni d'Asso	1.776	988	4.136	6.800	6.681	9.372	7.933	7.573	15.683	18.745	30.470	30.138	30.045	27.329	37.051
San Quirico d'Orcia	34.025	39.948	48.938	59.274	53.090	56.543	58.270	59.490	70.002	75.722	80.748	74.614	69.136	127.387	134.843
Sarteano	98.012	97.066	97.230	98.482	98.516	86.386	86.329	92.587	98.042	124.070	145.903	119.570	76.617	101.479	92.936
Siena**	654.858	652.470	753.063	832.622	851.407	792.036	829.432	851.245	963.291	947.417	992.950	875.590	790.813	963.302	886.923
Sinalunga	27.656	23.108	24.368	25.347	27.240	30.007	22.959	23.140	29.923	38.097	40.570	37.829	37.217	42.481	45.014
Sovicille	38.280	43.585	64.116	65.019	67.113	74.059	73.817	77.939	65.350	66.823	79.017	111.504	78.743	93.871	98.446
Torrita di Siena	8.024	5.710	6.925	10.693	12.301	9.773	8.727	10.161	15.884	14.835	21.900	22.688	19.893	27.894	28.031
Trequanda	12.343	11.116	14.318	15.446	15.134	22.671	15.736	16.317	10.485	18.863	28.449	29.374	20.353	30.264	26.644
Provincia di Siena	3.225.201	3.043.702	3.416.165	3.665.786	3.710.335	3.657.825	3.621.660	3.897.114	4.356.287	4.269.520	4.664.940	4.285.962	3.543.495	4.417.987	4.510.114
Siena + Chianciano	2.240.263	2.043.651	2.151.939	2.238.676	2.233.716	2.163.766	2.207.052	2.261.308	2.446.830	2.323.118	2.352.014	2.062.227	1.669.190	1.967.586	1.892.430
Prov. - (Siena + Chianciano)	984.938	1.000.051	1.264.226	1.427.110	1.476.619	1.494.059	1.414.608	1.635.806	1.909.457	1.946.402	2.312.926	2.223.735	1.874.305	2.450.401	2.617.684

Provincia di Siena Occupazione Posti Letto (presenze/posti letto)
Esercizi Alberghieri+Extralberghieri (compresi agriturismi)

TABELLA 3

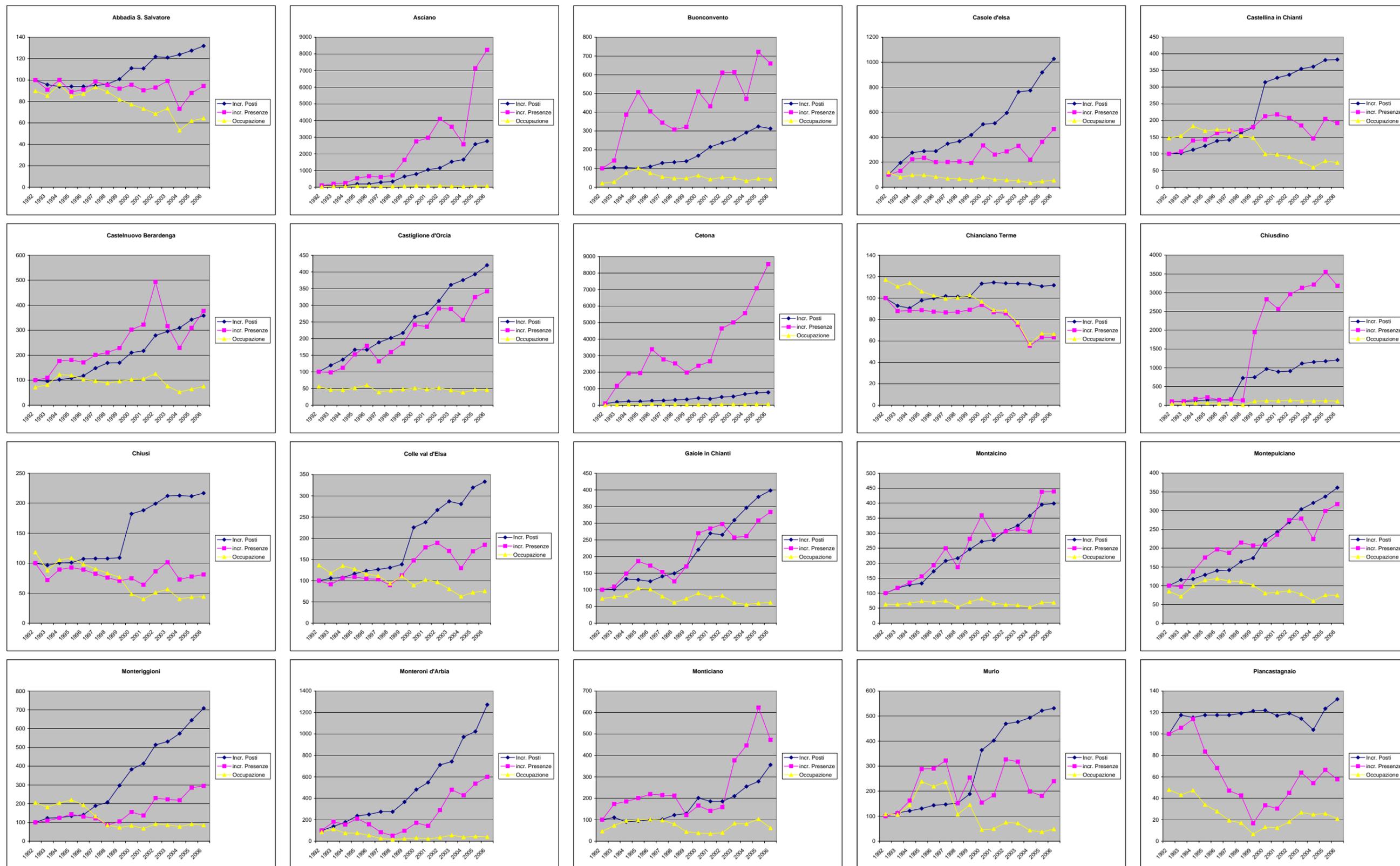
Comune	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abbadia S. Salvatore	90	85	96	85	87	93	89	82	77	73	69	74	53	62	64
Asciano	23	58	63	67	82	49	49	60	82	66	83	56	37	65	70
Buonconvento	20	28	76	103	76	55	47	47	62	41	53	49	33	46	43
Casole d'Elsa	119	79	96	97	83	69	66	55	79	61	57	51	34	47	54
Castellina in Chianti	147	154	183	169	173	173	154	148	99	98	91	77	59	79	74
Castelnuovo B.ga	71	81	123	119	103	97	89	96	102	105	126	76	53	64	75
Castiglione d'Orcia	56	46	46	51	60	39	44	48	51	48	52	45	38	46	46
Cetona	5	32	45	45	66	52	41	29	29	37	49	50	43	49	57
Chianciano Terme	117	111	114	106	102	100	100	103	97	89	88	77	57	67	66
Chiusdino	40	42	58	61	41	46	7	105	117	115	131	113	112	121	106
Chiusi	118	88	105	109	98	90	83	76	49	40	51	57	40	43	44
Colle Val d'Elsa	136	118	135	128	116	112	93	111	89	102	97	81	63	72	75
Gaiole in Chianti	74	79	83	105	101	81	62	74	90	78	83	61	56	60	62
Montalcino	62	63	66	73	70	75	54	71	82	66	62	60	53	69	69
Montepulciano	85	71	99	115	119	112	111	101	80	82	86	78	59	75	74
Monteriggioni	206	182	203	220	192	133	86	73	83	68	92	86	78	91	85
Monteroni d'Arbia	86	113	75	77	54	26	16	23	31	22	35	56	38	45	41
Monticiano	46	73	95	99	102	98	81	44	38	35	40	83	81	104	62
Murlo	108	107	145	238	219	237	108	146	46	49	75	72	43	37	49
Piancastagnaio	48	43	47	34	28	19	17	7	13	12	18	27	25	26	21
Pienza	105	82	117	135	101	96	106	100	81	75	72	60	49	65	59
Poggibonsi	118	83	123	129	154	145	139	135	139	111	123	105	92	87	83
Radda in Chianti	84	90	106	112	105	104	88	83	87	76	70	60	49	68	79
Radicofani	61	38	56	51	42	22	33	42	45	44	53	48	32	41	36
Radicondoli	34	58	65	28	53	55	36	50	27	35	30	27	16	21	37
Rapolano Terme	76	68	90	76	85	91	72	84	86	62	63	80	59	66	90
San Casciano Bagni	47	22	43	38	48	45	48	48	68	65	68	76	71	77	32
San Gimignano	127	129	142	149	145	129	117	134	104	88	88	78	70	77	80
San Giovanni d'Asso	104	58	159	89	62	82	61	52	55	60	85	70	68	58	75
San Quirico d'Orcia	122	115	141	168	146	137	137	132	114	121	107	98	64	115	116
Sarteano	257	263	325	332	324	291	263	241	45	52	61	47	30	40	36
Siena**	224	223	227	248	251	232	234	196	154	147	146	127	111	130	117
Sinalunga	117	123	121	119	106	106	81	63	70	84	83	77	64	69	65
Sovicille	127	119	165	153	155	166	155	143	62	60	67	91	61	65	64
Torrita di Siena	122	87	83	118	128	102	82	68	68	58	75	58	47	65	62
Trequanda	79	52	60	63	55	82	57	55	33	53	66	64	43	71	59
Provincia di Siena	125	118	130	129	126	119	112	112	95	89	91	80	63	75	74
Siena + Chianciano	136	132	138	135	132	126	128	125	113	106	106	93	74	88	83
Prov. - (Siena + Chianciano)	105	97	118	121	118	110	94	98	79	74	80	71	56	67	68

Provincia di Siena Dinamica delle presenze: differenza percentuale rispetto all'anno precedente
Esercizi Alberghieri+Extralberghieri (compresi agriturismi)

TABELLA 4

Comune	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
Abbadia S. Salvatore	-9,10%	10,16%	-11,17%	2,41%	8,23%	-3,29%	-3,67%	4,00%	-5,41%	2,87%	6,61%	-26,29%	20,36%	7,36%
Asciano	97,54%	26,29%	114,33%	22,58%	-7,64%	16,41%	132,02%	67,73%	7,91%	38,40%	-11,63%	-29,02%	177,63%	15,52%
Buonconvento	41,90%	171,93%	31,33%	-20,26%	-14,92%	-10,77%	4,64%	58,73%	-15,35%	41,70%	0,40%	-23,35%	53,34%	-8,56%
Casole d'Elsa	29,92%	71,53%	5,01%	-14,36%	0,40%	1,94%	-5,47%	71,90%	-21,81%	9,56%	15,40%	-33,34%	64,80%	28,32%
Castellina in Chianti	6,90%	30,92%	1,57%	14,25%	2,78%	2,37%	5,47%	17,97%	2,48%	-4,74%	-11,00%	-21,01%	40,13%	-6,08%
Castelnuovo B.ga	9,57%	61,00%	2,46%	-5,41%	17,63%	4,63%	8,54%	32,31%	6,59%	53,16%	-35,90%	-27,60%	34,89%	21,98%
Castiglione d'Orcia	-1,85%	14,04%	35,98%	16,81%	-26,07%	20,97%	16,18%	30,43%	-2,34%	23,23%	-0,59%	-11,39%	26,82%	5,51%
Cetona	1068,61%	64,27%	0,86%	74,87%	-18,18%	-8,66%	-22,13%	20,89%	11,54%	74,63%	7,94%	11,26%	26,97%	20,69%
Chianciano Terme	-12,25%	0,55%	0,51%	-1,69%	-0,77%	0,43%	2,36%	5,21%	-7,27%	-1,21%	-12,69%	-25,98%	14,33%	0,12%
Chiusdino	5,35%	55,46%	28,03%	-33,66%	12,56%	-17,65%	1408,77%	45,07%	-9,26%	15,47%	5,73%	2,76%	10,41%	-10,41%
Chiusi	-28,23%	24,41%	3,69%	-3,72%	-7,68%	-7,18%	-7,18%	6,02%	-14,49%	34,65%	17,96%	-28,42%	6,69%	4,44%
Colle Val d'Elsa	-8,50%	15,86%	2,85%	-4,15%	-1,07%	-13,45%	25,70%	31,27%	20,85%	5,86%	-10,12%	-23,68%	30,56%	8,95%
Gaiole in Chianti	9,43%	35,68%	25,26%	-7,24%	-11,10%	-18,29%	35,73%	58,57%	5,29%	4,73%	-13,64%	1,73%	17,88%	8,21%
Montalcino	17,34%	15,23%	15,03%	24,10%	29,16%	-25,23%	50,64%	28,01%	-18,25%	4,08%	2,40%	-2,69%	43,67%	0,28%
Montepulciano	-2,78%	41,68%	26,90%	12,50%	-4,74%	-3,64%	-3,64%	0,98%	12,74%	16,63%	1,42%	-19,51%	33,29%	6,12%
Monteriggioni	8,82%	13,80%	16,07%	-8,74%	-7,24%	-28,85%	21,75%	47,12%	-11,57%	67,47%	-2,97%	-2,24%	30,97%	3,15%
Monteroni d'Arbia	81,66%	-14,67%	35,78%	-25,11%	-46,91%	-39,21%	92,90%	74,64%	-16,61%	102,78%	65,43%	-10,60%	25,27%	11,74%
Monticiano	73,59%	6,69%	8,59%	9,11%	-2,15%	-1,22%	-42,48%	36,15%	-15,03%	12,45%	137,44%	18,49%	39,50%	-24,15%
Murlo	12,38%	44,33%	77,69%	0,74%	10,98%	-52,95%	67,70%	-39,37%	19,09%	77,98%	-2,79%	-37,49%	-8,80%	32,33%
Piancastagnaio	5,78%	7,75%	-26,71%	-18,36%	-30,88%	-9,79%	-60,75%	100,69%	-9,09%	48,20%	41,83%	-15,44%	22,82%	-13,26%
Pienza	22,36%	67,28%	34,23%	7,31%	17,37%	16,43%	17,68%	7,72%	2,67%	7,62%	-4,56%	-7,20%	44,83%	6,54%
Poggibonsi	-8,99%	22,30%	40,02%	20,98%	-5,63%	-3,86%	8,63%	17,16%	-0,88%	19,09%	-13,49%	-5,00%	-0,58%	-3,49%
Radda in Chianti	12,00%	24,70%	13,35%	-2,64%	9,53%	7,57%	-0,69%	23,82%	-1,97%	5,88%	-10,09%	-3,23%	45,10%	16,32%
Radicondoli	-19,42%	34,85%	29,25%	-16,77%	-40,51%	76,52%	14,56%	34,67%	-0,68%	33,24%	2,12%	-24,22%	42,75%	3,78%
Radicondoli	69,48%	39,49%	-36,36%	90,93%	8,24%	-35,35%	39,29%	-42,04%	27,86%	-6,41%	8,59%	-36,43%	81,91%	55,90%
Rapolano Terme	22,92%	47,06%	1,71%	-4,20%	8,53%	-18,06%	25,43%	19,50%	-15,02%	6,28%	38,74%	-23,38%	20,58%	39,83%
San Casciano Bagni	-46,02%	46,34%	1,25%	41,83%	-3,67%	39,50%	-8,30%	52,63%	-1,08%	61,94%	29,44%	-1,47%	4,27%	-58,21%
San Gimignano	2,85%	19,45%	13,66%	4,18%	-2,13%	-2,84%	26,00%	11,53%	-2,28%	8,86%	-8,92%	-5,96%	31,01%	9,23%
San Giovanni d'Asso	-44,37%	318,62%	64,41%	-1,75%	40,28%	-15,35%	-4,54%	107,09%	19,52%	62,55%	-1,09%	-0,31%	-9,04%	35,57%
San Quirico d'Orcia	17,41%	22,50%	21,12%	-10,43%	6,50%	3,05%	2,09%	17,67%	8,17%	6,64%	-7,60%	-7,34%	84,26%	5,85%
Sarteano	-0,97%	0,17%	1,29%	0,03%	-12,31%	-0,07%	7,25%	5,89%	26,55%	17,60%	-18,05%	-35,92%	32,45%	-8,42%
Siena**	-0,36%	15,42%	10,56%	2,26%	-6,97%	4,72%	2,63%	13,16%	-1,65%	4,81%	-11,82%	-9,68%	21,81%	-7,93%
Sinalunga	-16,44%	5,45%	4,02%	7,47%	10,16%	-23,49%	0,79%	29,31%	27,32%	6,49%	-6,76%	-1,62%	14,14%	5,96%
Sovicille	13,86%	47,11%	1,41%	3,22%	10,35%	-0,33%	5,58%	-16,15%	2,25%	18,25%	41,11%	-29,38%	19,21%	4,87%
Torrita di Siena	-28,84%	21,28%	54,41%	15,04%	-20,55%	-10,70%	16,43%	56,32%	-6,60%	47,62%	3,60%	-12,32%	40,22%	0,49%
Trequanda	-9,94%	28,81%	7,88%	-2,02%	49,80%	-30,59%	3,69%	-35,74%	79,90%	50,82%	3,25%	-30,71%	48,70%	-11,96%
Provincia di Siena	-5,63%	12,24%	7,31%	1,22%	-1,42%	-0,99%	7,61%	11,78%	-1,99%	9,26%	-8,12%	-17,32%	24,68%	2,09%
Siena + Chianciano	-8,78%	5,30%	4,03%	-0,22%	-3,13%	2,00%	2,46%	8,20%	-5,06%	1,24%	-12,32%	-19,06%	17,88%	-3,82%
Prov. - (Siena + Chianciano)	1,53%	26,42%	12,88%	3,47%	1,18%	-5,32%	15,64%	16,73%	1,93%	18,83%	-3,86%	-15,71%	30,74%	6,83%

PROVINCIA DI SIENA INCREMENTO DEGLI INDICATORI TURISTICI PER COMUNE, ANNI 1992/2006



2.4 La struttura attuale dell'offerta a Radicondoli.

La tabella 5 riportata alla pagina seguente analizza in dettaglio la struttura dell'offerta turistica nel Comune di Radicondoli, secondo dati raccolti localmente nel 2004. Le attrezzature ricettive di tipo alberghiero sono di dimensioni limitate, e rispetto alla crescita delle presenze turistiche registrata negli ultimi anni, non si sono rafforzate (addirittura la chiusura dell'albergo delle Terme Galleraie dopo il 2004 le ha ulteriormente indebolite), il punto di forza del sistema resta una costellazione di piccoli esercizi agrituristici nella zona nord est del comune, prevalentemente intorno al capoluogo (Sistema 1a).

Al contrario le grandi aziende private e pubbliche nel resto del territorio hanno usato sono in alcuni casi (Solaio e Anqua) e solo in parte le opportunità di attrazione turistica offerte dalla dimensione e il valore degli edifici storici e rurali di cui dispongono.

Tale capacità è stata analizzata mediante la schedatura del patrimonio edilizio storico (allegata al Piano Strutturale), e deve essere valutata ponderando anche le caratteristiche del territorio in cui le strutture censite si trovano, innanzitutto rispetto all'accessibilità, sia per i costi ambientali ed economici che il potenziamento delle infrastrutture comporta, sia perché le ricadute economiche dei nuovi investimenti turistici sui centri principali del Comune sarebbero limitate se questi fossero indirizzati prevalentemente su aree da essi distanti, o addirittura gravitanti su centri esterni al territorio comunale.

Parimenti le caratteristiche ambientali della zona sud occidentale del territorio comunale, inclusa nel sottosistema 4B Cornate e Carline, anche per effetto dei provvedimenti di tutela che costituiscono il riconoscimento delle loro peculiarità, vale a dire le zone di protezione delle risorse idriche (che costituiscono una zona di prelievo di interesse sovracomunale) e il Sito di Interesse Comunitario Cornate e Fosini, costituiscono un fattore di differenziazione importante per la localizzazione di nuove attrezzature ricettive.

TABELLA 5 COMUNE DI RADICONDOLI, ATTIVITA' TURISTICHE 2004
Da informazioni raccolte localmente.

			p.l. alb. + conv.	p.l. Agrit. + Res.
1A	IN1	albergo Verde Oasi	22	
1A	IN1	Monache agostiniane	45	
1A	IN1	Ragnana		6
1A	IN1	Totale	67	6
1A	IN3	albergo Giogliano	22	
1A	IN3	Podere Giglio		3
1A	IN3	Podere la Fonte		12
1A	IN3	Totale	22	15
1A		Il tesoro		12
1A		Le Bolli		23
1A		Materno		20
1A		La Marcigliana		15
1A		San Domenico		6
1A		Podere San Pierino		6
1A		Podere Colambucolo		6
1A		Podere Colombaio		2
1A		Totale escl. UTOE		90
1A		TOTALE SISTEMA	89	111
1B	IN4	Fonte di Sopra		6
1B	IN4	La ripa		10
1B	IN4	Totale		16
1B		Bellavista		18
1B		Pitena		6
1B		Totale escl. UTOE		24
1B		TOTALE SISTEMA		40
2B	STb8	Fattoria Solaio		27
2B	STb8	Pod. Solaino		13
2B	STb8	Case V. Le Rondini		30
2B	STb7	Fattoria di Anqua S.r.l.		8
2B		Totale UTOE E SISTEMA		78
3	STa5	Casaline		3
3		Totale UTOE E SISTEMA		3
4B	STa3	Galleriaie	34	
4B		G. Boscaglia		22
4B		Totale UTOE E SISTEMA	34	22
TOTALE RADICONDOLI			123	254

2.5 Le previsioni di Piano Strutturale

L'aggiornamento dell'analisi statistica presentata nei paragrafi precedenti, ha come conseguenza la revisione delle previsioni del Piano Strutturale per il settore turistico, già presentate nella Relazione illustrativa V-2.3 della proposta del 2003; queste previsioni erano inizialmente concepite come un sistema di incentivazione degli investimenti turistici su tutto il territorio comunale, focalizzato sulla riqualificazione degli edifici storici e del patrimonio edilizio rurale, e condizionato per la sua attuazione a una fase di selezione delle proposte condizionata dai requisiti ambientali e di tutela del paesaggio dettati dallo Statuto dei Luoghi; in pratica il Piano Strutturale offriva un ventaglio di possibilità di sviluppo da restringere attraverso verifiche di sostenibilità delle singole proposte nella fase attuativa.

Questo sistema di previsioni è stato maggiormente focalizzato nella revisione presentata nel 2006, che restringeva a cinque Unità Territoriali l'applicazione di incentivi volumetrici, fissava un tetto complessivo per loro dimensionamento (12.000 mq di slp), e ne prevedeva l'attuazione mediante un Programma Complesso con procedura di bando pubblico per selezionare le proposte di attuazione. Le considerazioni giustificavano questa configurazione restano valide:

- la maggiore selettività del mercato turistico rende necessaria la concentrazione degli investimenti maggiori nelle aree di maggiore accessibilità dalla viabilità locale, e soprattutto nelle aziende che possano avere come indotto effetti di traino sul Capoluogo, sulla frazione di Belforte, e sulle aziende agrituristiche già attive, che si concentrano nella parte orientale del territorio comunale;
- alcune aziende private o privatizzate (Olli, Tegoni) nei recenti aggiornamenti dei loro Programmi Aziendali non si sono dimostrate interessate al mantenimento dell'unità della proprietà agraria o allo sviluppo di iniziative turistiche proposto dal Piano Strutturale. La previsione di Unità Territoriali ST per Servizi Turistici per tali insediamenti non sussiste a fronte di una necessità di concentrazione;
- un'altra azienda, quella di Solaio (**STb8**), ha quasi completamente alienato il suo patrimonio edilizio rurale.
- la necessità di garantire soglie più alte di accesso per l'attivazione di iniziative esterne, sia dal punto di vista delle garanzie gestionali, sia dal punto di vista della capacità delle proposte di progettare e attuare la riqualificazione del paesaggio agrario e degli edifici storici, si esplicita nel rendere obbligatorie le procedure concertative e concorsuali per la loro attivazione (crf. Art.38, ora 39 norme modificate) e nel collegare, come esplicitamente previsto dalla L.R. 1/2005 all'art. 55, la stessa attribuzione di edificabilità nel Regolamento Urbanistico alla sua fattibilità attuativa, oltre che alla priorità al recupero degli edifici storici. Tale priorità stata resa più stringente sia temporalmente, sia restringendo le tipologie funzionali e di servizio per cui è ammesso l'utilizzo di volumi di nuova costruzione ottenuti come incentivo. E' stato infatti approfondito contemporaneamente il rilievo degli edifici rurali nelle aziende oggetto di previsioni turistiche (cfr. **allegato Censimento del patrimonio edilizio rurale**), evidenziando meglio quali e quanti siano gli immobili con possibilità di

recupero, e quali tipologie di locali siano più facilmente realizzabili nelle loro strutture.

- In particolare questa revisione, combinata con l'ampliamento di perimetrazione del Sito di Interesse Comunitario e della Riserva Naturale Provinciale Cornate e Fosini approvato con la perimetrazione definitiva dei siti di interesse per gli habitat e le specie, mostra come l'azienda di Fosini abbia ormai limitata disponibilità di aree adatte all'insediamento di volumi, al di fuori della Riserva Naturale e del Sito di Interesse Comunitario SIR/pSIC 101 (**cf. Relazione di Incidenza allegata al Piano**).

Tale capacità è interamente assorbita da interventi di ristrutturazione ai sensi del Capo IV Titolo II della nuova legge regionale, applicati su volumi per quali la condizione di rudere, la conseguente irrilevanza dal punto di vista del valore architettonico e paesaggistico, l'onerosità degli interventi infrastrutturali necessari per raggiungerli in località in cui il bosco ha ormai cancellato anche le strade di accesso, e l'incidenza di tali interventi su aree protette, rendono non motivata l'offerta di un incentivo. Per tale azienda quindi il Piano mantiene la previsione di una Unità Territoriale Turistica (Ex **ST8**, ora **STb9, art. 4**), ma da sviluppare esclusivamente attraverso interventi di recupero o ristrutturazione urbanistica di volumi esistenti, secondo la loro classificazione di valore.

Queste considerazioni sono oggi rafforzate da alcune condizioni aggiuntive che ~~nell'ultimo anno~~ negli anni 2007-2008 sono diventate imprescindibili per la configurazione del Sistema Funzionale dei Servizi Turistici nel Piano Strutturale di Radicondoli.

- la necessità di rilancio dello stabilimento termale delle Gallerie e dell'attrezzatura ricettiva ad esso collegata, ormai affidate all'iniziativa privata dopo la fine della gestione pubblica decisa dall'ente già proprietario (la Provincia di Siena);
- la necessità di contemplare nel Piano una riconfigurazione delle previsioni insediative ~~già approvate e convenzionate~~ previgenti, decadute il 30.9.2008, nell'UTOE **STa4 Elci**;
- l'individuazione più stringente di una zona idonea all'insediamento di un impianto per il gioco del golf, definita nell'UTOE **STa2**, e già oggetto di specifiche valutazioni (cfr. relazione allegata);
- l'approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, che pone condizioni specifiche per la realizzazione di insediamenti nelle aree collinari.

Il Piano Strutturale prevede quindi una differenziazione più netta all'interno del sistema funzionale ST dei Servizi Turistici, definendo due sottosistemi funzionali con vocazioni specifiche:

- **STa Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo**, lo sport e il termalismo; include le Unità Territoriali che per la loro localizzazione, le caratteristiche di accessibilità già strutturata rispetto ai centri urbani, le previsioni pregresse, possono costituire un polo turistico integrato, con servizi di livello sovracomunale (impianto per il gioco del Golf, stabilimento termale), un'elevata visibilità e una funzione di traino per la promozione dell'intero territorio. Questo sottosistema comprende quindi l'Unità Territoriale **STa1**

Montingegnoli, come polo principale di sviluppo dell'offerta ricettiva, l'unità territoriale **STa2** in cui è prevista l'attrezzatura per il golf, l'UTOE **STa3** che comprende lo stabilimento termale e le attrezzature ricettive esistenti e previste collegate. Per queste tre UTOE sono previsti limitati volumi di nuova costruzione da localizzare in aree esterne alle pertinenze visuali degli edifici storici se fuori terra, oppure interrati in cui localizzare spazi a destinazione specifica di supporto e servizio alla riqualificazione degli immobili storici, in modo da tutelarne l'integrità edilizia e tipologica. Il recupero del Castello di Montingegnoli e dello stabilimento termale sono comunque precondizioni per l'attuazione degli interventi previsti.

Il sottosistema comprende inoltre l'UTOE **STa4 Elci**, per la quale si propone la riduzione delle volumetrie già convenzionate, previste dal precedente strumento urbanistico, da supportare col progetto di recupero degli edifici esistenti, e la possibile integrazione di queste previsioni in un sistema turistico integrato che compensi con una valorizzazione qualitativa la riduzione delle quantità. La previsione è stata comunque mantenuta autonoma dal punto di vista procedurale, perché la complessità della situazione pregressa non inficiasse l'attuazione dell'intero sistema funzionale.

E' stato inclusa nel Sottosistema anche l'UTOE **STa5 Falsini**, che comprende un castello di origine medioevale di proprietà del Demanio dello Stato, la cui localizzazione estremamente favorevole sia per la prossimità ai centri abitati che rispetto al paesaggio, rendono possibile un recupero misto ad usi turistici e di servizio pubblico, nel quadro delle politiche di valorizzazione degli immobili dello Stato in corso, che porrebbe rimedio a una situazione che negli ultimi anni si è evoluta dal mantenimento di un livello minimo di custodia al completo abbandono. Il Sottosistema è completato con la definizione dell'UTOE **STa6 Area di Rispetto Paesaggistico**, che comprende le aree di connessione tra le UTOE che lo compongono, oltre che l'azienda faunistico venatoria di demanio regionale gestita dalla Cooperativa Boscaglia, che costituisce già oggi l'attrezzatura agrituristica di maggiori dimensioni presente sul territorio comunale; per questa UTOE il Piano Strutturale definisce condizioni di limitazione per la prosecuzione delle coltivazioni geotermiche già in essere, in modo da garantirne la compatibilità con i futuri insediamenti turistici.

- **ST.b Sottosistema funzionale dei servizi per il turismo rurale:** l'altro sottosistema comprende le Unità Territoriali localizzate nella zona sud occidentale del Comune di Radicondoli, per le quali si è confermata la destinazione turistica degli edifici esistenti, la loro dimensione e rilevanza architettonica rende infatti possibili anche modalità di gestione diverse da quelle previste dalla legislazione sull'agricoltura e l'agriturismo, ma senza realizzazione di nuove costruzioni e sempre con modalità di attuazione strettamente collegate a programmi di gestione e riqualificazione delle aziende agricole e delle riserve naturali. In particolare il sottosistema comprende l'UTOE **STa7 Anqua** e l'UTOE **STa8 Soloia**, insediamenti costituiti da due ville rinascimentali già in parte destinate ad usi turistici e agrituristici, e l'UTOE **STa9 Fosini**, il cui recupero ai fini turistici non può prescindere dalle condizioni poste dalla Relazione di Incidenza (cfr. allegato) relativa al SIC Cornate e Fosini, che la comprende in parte preponderante.

Destinazioni		Att. Assimilate alla res.*		Turismo					
		vani utilizzati per vacanza*	di cui posti letto affittabili	Posti letto esistenti**	Posti letto recupero	Posti letto nuova costruzione	Slp recupero	Slp nuova costruzione	Slp n.c. interrata
Sistemi territoriale e UTOE									
1a		75	90	-	20		672		
	IN1	208	6	67		62		2'060	
	IN3	52	15	22	29	11	945	363	
	STa1	40		-	335	61	11'053	2'000	4'800
	STa2				64		2'100	1'500	1'800
1A	TOT	375	111	89	448	134	14'770	5'923	6'600
1b		15	24	-	10		336		
	IN2	126	6	-		21		680	
	IN4	-	10	-	-	-	-	-	-
1B TOT		141	40	-	10	21	336	680	-
1 TOT		516	151	89	458	155	15'106	6'603	6'600
2A		35			15		504		
2B		42		-	28		912		
	STb7	60	8	-	209	-	6'890		
	STb8	37	70	-	57		1'890		
2B TOT		139	78	-	294	-	9'692	-	-
2 TOT		174	78	-	309	-	10'196	-	-
3		15		-	21		693		
	STa5	-	3	-	69	-	2'280		
3 TOT		15	3	-	90	-	2'973	-	-
4A					6		189		
4A TOT		0		0	6	0	189	-	-
4B		30	22	-	48		1'592		
	STa4***	15			61	121	2'000	4'000	
	STa3			34		66		2'000	500
	STb9				187		6'160		
	STb9/RNP				103		3'400		
4B TOT		45	22	34	399	187	13'152	6'000	500
4 TOT		45	22	34	404	187	13'341	6'000	500
TOT	TOT RAD	750	254	123	1'261	342	41'616	12'603	7'100
TOT x	IN	386	37	89	29	94	945	3'103	-
Sis.	STa	55	3	34	528	248	17'433	9'500	7'100
Funz.	STb	97	78	-	556	-	18'340	-	-
	TOT UTOE	538	118	123	1'113	342	36'718	12'603	7'100

* comprende i posti letto in strutture di tipo abitativo agriturismo o residenziale (affittacamere, case per vacanze) censite come tali da ISTAT

** comprende i posti letto in strutture di tipo collettivo alberghiero o conventuale (alberghi, residence, case per ferie)

*** per l'UTOE STa4 è indicata la capacità insediativa ridotta proposta dal Piano Strutturale

3. Relazione integrativa inerente il fabbisogno di risorse idriche e depurazione

3.1 Riferimenti al quadro conoscitivo

Il Piano Strutturale individua la disponibilità di risorse idriche come una caratteristica specifica del territorio comunale, documentata anche dalla Carta della vulnerabilità degli Acquiferi (Relazione geologico tecnica allegata, tav. 11) che riporta in dettaglio le posizioni dei pozzi e delle sorgenti captate per usi idropotabili, e i tracciati degli acquedotti. Al tempo stesso il quadro conoscitivo riconosce la disponibilità futura di tali risorse come una delle criticità oggetto delle valutazioni di compatibilità richieste dall'art. 32 della ex L.R. 5/2005 e dal Piano Territoriale di Coordinamento per la previsione di nuovi insediamenti.

E' stato quindi individuato il referente istituzionale per tale valutazione (A.A.T.O. 5 Toscana Costa) e indicato il ruolo propositivo dell'Amministrazione Comunale (Relazione II 1.1 ruolo della pianificazione comunale nella gestione integrata delle risorse idriche e del suolo) nell'aggiornamento della pianificazione di Ambito, pur nei limiti della disponibilità complessiva della risorsa. Di seguito, si è proceduto alla lettura del Piano di Ambito allora in fase di elaborazione, individuando (Relazione II 1.4 reti idriche e impianti di depurazione) le risorse strategiche disponibili e le criticità da superare per la loro attivazione (riduzione delle portate nei mesi estivi, obsolescenza delle condotte e conseguenti dispersioni) nonché le necessità di adeguamento degli impianti di depurazione.

Nella definizione delle nuove previsioni, sono stati specificati quindi in normativa i parametri di dotazione del servizio da rispettare, e in relazione come parallelamente all'inclusione nella pianificazione operativa di tali previsioni, si debba procedere alla richiesta di aggiornamento della programmazione di settore (Rel. V 1.5 Viabilità e reti tecnologiche) e all'attuazione contestuale delle previsioni e degli interventi necessari, con il concorso del Comune per le infrastrutture a servizio dei residenti, e dei promotori degli interventi turistici per quelle ad essi dedicate (Rel. V -2.4 Infrastrutture).

3.2 Parere espresso dall'A.A.T.O. 5 Toscana Costa

In sede di convocazione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad inviare il Piano Strutturale all'Autorità di Ambito, che ha espresso il parere di sua competenza con lettera del 30.3.2005 prot. 459/05, facendo riferimento alle previsioni del piano di ambito approvato il 19/12/2001. Tale parere è espresso in sintesi con questi termini:

"Emergono elementi di apprezzabile difformità degli interventi proposti dal PS rispetto alla vigente pianificazione di ambito, tuttavia non totalmente pregiudizievoli, tenuto conto delle grandezze assolute in gioco, e di un concorso dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori delle espansioni a supporto dei maggiori carichi urbanistici.

Necessita comunque una puntuale verifica da parte del gestore del Sistema Idrico Integrato dell'adeguatezza del servizio di acquedotto, fognatura e depurazione in termini di domanda rispetto ai singoli strumenti attuativi del P.S. nel rispetto generale delle previsioni di PdA e dei suoi possibili aggiornamenti"

Dal punto di vista procedurale, il parere specifica nella relazione di merito, come l'aggiornamento del PdA rispetto alle previsioni urbanistiche non sia un atto dovuto, bensì un'eventualità subordinata alla partecipazione dei Comuni e degli operatori coinvolti alla realizzazione delle opere idriche, e alla sottoscrizione degli accordi relativi con il Gestore e l'Autorità.

Per quanto riguarda la disponibilità di risorse, vista nel Piano Strutturale una stima più alta della popolazione residente futura (in realtà è la statistica proposta dall'Autorità che appariva sottodimensionata, rispetto alle tendenze demografiche richiamate nella relazione 1 di questo volume), e le consistenti attrezzature turistiche previste, l'AATO rileva un consistente aumento del fabbisogno rispetto a quello pianificato, sia su base annuale (+76%), sia nei periodi di fluttuazione estiva (+297%). A questi ultimi corrisponde la maggiore difficoltà di fornitura della risorsa, per la scarsa portata del fiume Cecina in assenza di un serbatoio di accumulo. L'Aato non esclude comunque di potere attivare le forniture attingendo a un nuovo campo pozzi nella zona di Fosini di elevata portata (50 l/s, ben oltre gli 8.5 l/s richiesti), le cui caratteristiche chimiche non sono però adeguate alla normativa.

La valutazione della disponibilità di risorse non è quindi esplicitabile in via definitiva in questa fase, e il parere rimanda alla verifica puntuale di ogni previsione attuativa con il gestore.

Rispetto alle reti di depurazione, il parere specifica come la discrepanza tra le prescrizioni di Piano Strutturale, e la capacità prevista dal Piano di Ambito, sia dovuta a un parametro di dimensionamento eccessivamente cautelativo nel Piano Strutturale (2ab/1abEq per le zone residenziali), e come gli impianti da attivare per gli insediamenti esterni ai centri abitati siano di competenza privata, salvo il caso di accorpamenti. Analogamente per le reti idriche, mentre l'adeguamento degli acquedotti principali verso i centri abitati è di competenza comunale, la fornitura agli altri insediamenti è da affidare mediante convenzionamento, ai promotori.

3.3 Riduzione delle previsioni di Piano Strutturale e dei fabbisogni correlati

Il parere dell'AATO è stato espresso sulla base delle previsioni di Piano Strutturale contenute nella versione consegnata nell'Agosto 2003. Tale versione è stata oggetto nel corso della Conferenza dei Servizi di approvazione, di sostanziali modifiche proprio per gli aspetti inerenti il dimensionamento delle attrezzature turistiche e della popolazione fluttuante conseguente. In particolare la versione esaminata dall'Autorità prevedeva l'attuazione indipendente di 10 U.T.O.E. ST per attrezzature ricettive, tutte con capacità insediativa aggiuntiva come incentivo, per complessivi 3.070 posti letto, di cui oltre la metà di nuova costruzione, corrispondenti a 44.700 mq slp. La revisione del 2006 delle previsioni relative al settore turistico (cfr. Relazione Integrativa 2 precedente) ha ridotto il numero di U.T.O.E. ad esso dedicate ad 8, per complessivi 2.109 posti letto, di cui solo cinque con capacità insediativa aggiuntiva, ridotta a 12.000 mq slp, la loro attuazione era comunque legata alla redazione di un Programma Complesso che subordinava l'assegnazione di tale edificabilità a criteri di riqualificazione complessiva delle aziende agricole di maggiori dimensioni, del loro patrimonio edilizio storico e degli impianti termali.

La presente versione del Piano Strutturale, elaborata nel 2007, propone un ulteriore contenimento del dimensionamento proposto per il settore turistico, coerentemente con la scelta di concentrare solo nella zona sud orientale del territorio Comunale e di ridurre i volumi di nuova costruzione fuori terra a 6.000 mc. L'intero calcolo della capacità insediativa di Piano è stato rivisto sia nel 2006 che nel 2007 (cfr. tabella seguente), adeguandolo alla conoscenza più approfondita

acquisita sul patrimonio edilizio rurale delle aziende di grandi dimensioni (cfr. Censimento allegato al Piano), nonché ai nuovi parametri relativi ai cambi di destinazione introdotti per il territorio rurale e le unità territoriali insediative.

Conseguenza di questo adeguamento dei calcoli di Piano, è una sostanziale variazione dei parametri di sintesi utilizzati dall'Autorità per raffrontare le previsioni di Piano con la programmazione del settore idrico. Questa variazione è sintetizzata nella tabella seguente:

PS 2003- AATO ab - pl	PS 2006 ab - pl	PS 2007 ab - pl	
742	742	742	residenti urbani
290	290	290	residenti extraurbani
1.032	1.032	1.032	residenti totali
415	453	453	residenti aggiuntivi urbani
334	634	386	non residenti e posti letto urbani
439	392	598	non residenti extraurbani
3.509	2.531	2.113	posti letto extraurbani*
1.491	1.829	1.793	totale carico urbano
3.070	2.139	1.726	totale carico extraurbano
0,50	0,85	1,04	carico urb/carico extraurbano
1.157	1.195	1.195	residenti massimi non sparsi
3.404	2.773	2.324	insediabili massimi non sparsi
0,33	0,43	0,51	residenti/insediabili

* a titolo cautelativo sono stati i dati corrispondenti all'edificabilità già assentita per l'UTOE STa4 Elci, anche se il Piano Strutturale propone la sua riduzione.

E' evidente come i parametri utilizzati dall'Autorità per indicare la criticità del fabbisogno fluttuante estivo (rapporto urbano-extraurbano e residenti-insediabili) si siano innalzati verso livelli di maggiore equilibrio tra popolazione permanente e temporanea.

3.4 Adeguamento della normativa al parere AATO

Contemporaneamente alla riduzione del dimensionamento, sono stati introdotti nella normativa i parametri e i criteri di valutazione operativa suggeriti dall'AATO nel suo parere:

- Nelle UTOE ST deve essere prevista una rete di adduzione idrica unitaria per tutti gli edifici destinati ad attrezzature ricettive di nuova costruzione e in quelli esistenti, con approvvigionamento dai sorgenti o pozzi censiti nel piano di settore redatto dalla competente ATO ai sensi della L.R. 26/1997, portata minima 200 L giorno per posto letto. La rete è realizzata a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi e affidata per l'alimentazione al gestore del servizio idrico integrato, che fornisce in sede di approvazione del regolamento urbanistico, del programma complesso di intervento o del piano attuativo relativo alla struttura ricettiva, il parere prescritto dall'Aato. (art.8.2)
- Gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di reti di scarico dei reflui duali, con separazione tra acque bianche e nere. Le UTOE IN1 e IN2 dovranno raggiungere attraverso gli interventi previsti nel Piano d'Ambito del servizio idrico integrato, una capacità di depurazione di 1 ab.eq. per residente. Le

attrezzature ricettive nelle UTOE ST dovranno essere dotate di impianti di depurazione della capacità di 1 Ab.eq per posto letto (art. 8.3).

- Nel rispetto dei limiti posti dal D.lgs. 152/1999, nello studio di fattibilità degli impianti di cui all'alinea precedente sarà valutata l'applicazione di tecniche di fitodepurazione e di recupero delle acque depurate in riserve di irrigazione. Deve comunque essere dimostrata la capacità degli impianti previsti di mantenere la qualità delle acque indicata al comma 8.1 per i corsi d'acqua (art.8.4).
- In particolare nel corso della redazione del regolamento urbanistico e nella fase di avvio del Programma Complesso di Intervento di cui sopra, l'Amministrazione Comunale verifica la coerenza delle previsioni di Piano Strutturale cui intende dare attuazione, con la disponibilità di risorse idriche e la capacità di depurazione attivabili, secondo i criteri dallo Statuto del Territorio e dalla pianificazione triennale dell'Autorità di Ambito Territoriale Omogeneo, e considerata anche la stima delle fabbisogno derivante dalle tendenze demografiche in atto e da processi di recupero e cambio di destinazione del patrimonio edilizio esistente, verificati sulla base delle tendenze rilevate negli anni precedenti. Tale verifica si attua mediante la partecipazione dell'Autorità e del gestore del Servizio Idrico Integrato alla formazione degli strumenti urbanistici.(art.57)