



---

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO L.R.T. N°65 /2014

### **Sindaco**

Giovanni Gentili

### **Progettista**

Arch.Vasco Mosci

### **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Marzia Stefani

### **Garante della informazione e partecipazione**

Arch. Alessandro Cirotto

**RELAZIONE AVVIO DELPROCEDIMENTO APRILE 2021**

---

## INDICE

1	<b>PREMESSA</b> .....	3
2	<b>OBIETTIVI E AZIONI</b> .....	4
2.1	OBIETTIVI.....	4
2.2	AZIONI.....	5
2.2.1	<i>Edilizia sostenibile</i> .....	5
2.2.2	<i>Trasferimenti di volumetrie</i> .....	6
2.2.3	<i>Patrimonio Edilizio Esistente</i> .....	7
3	<b>ITER</b> .....	8
3.1	FASE DI COPIANIFICAZIONE.....	8
3.2	AVVIO.....	9
3.3	FASE DI ADOZIONE.....	9
3.4	FASE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA.....	10
3.5	FASE DI APPROVAZIONE.....	10
3.6	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	10
4	<b>STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE</b> .....	11
4.1	PIANO STRUTTURALE COORDINATO "LA CITTA' DEL TUFO".....	11
4.2	REGOLAMENTO URBANISTICO 2015.....	44
4.2.1	<i>Monitoraggio delle trasformazioni e stato di attuazione</i> .....	44
4.2.2	<i>Dimensionamento del Regolamento Urbanistico</i> .....	45
4.2.3	<i>Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico</i> .....	49
4.3	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	50
4.3.1	<i>Perimetro del territorio urbanizzato</i> .....	50
5	<b>QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	55
5.1	STATO DELL'ARTE.....	55
5.2	PATRIMONIO TERRITORIALE.....	55
5.3	ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE.....	67
6	<b>ENTI E ORGANISMI COINVOLTI</b> .....	67
7	<b>PARTECIPAZIONE, INFORMAZIONE E GARANTE</b> .....	68
8	<b>ELABORATI E Allegati</b> .....	70

## 1 PREMESSA

Il Comune di Pitigliano è attualmente dotato di un Piano Strutturale definitivamente approvato con delibera di consiglio comunale 24 settembre 2009, n. 32, che è stato avviato nel 2004 in forma coordinata con i Comuni di Castell' Azzara e di Sorano. In conformità con la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, " Norme per il Governo del Territorio", l'Ente ha provveduto anche alla formazione del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera n. 6 del 24 Febbraio 2015 e divenuto efficace, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LRT 1/2005, il giorno 15 aprile 2015, data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 15 parte II.

Il Regolamento Urbanistico 2015 è stato approvato anche in conformità con la L.R.T. 65/2014 entrata in vigore pochi mesi prima dell'approvazione del RU; infatti ai sensi dell'art. 231 comma 1 della L.R.T. 12.11.2014, n. 65 recante "Norme per il governo del territorio": *"Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di regolamento urbanistico adottato, procede alla sua approvazione nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 1/2005 (...)"*. Inoltre tra la fase di adozione e quella di approvazione l'Amministrazione ha ritenuto opportuno adeguare gli elaborati normativi dello strumento alla mutata tassonomia delle categorie di intervento edilizio ed alla disciplina legale del territorio extraurbano .

Inoltre a Marzo 2020 con deliberazione di Giunta n.30 del 30/03/2020, l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora ha approvato l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17,23 della L.R.T. 65/2014 e nel rispetto L.R.T. 65/2014 : la scelta operata dall' Unione, che è costituita dai Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano, è stata quella di aggiornare la pianificazione comunale vigente attraverso una *Vision* a lungo termine che possa mettere a sistema strategie d'area vasta.

A Febbraio 2021 è stato pubblicato l' Avviso Pubblico per la partecipazione alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora (Comuni di Manciano - Pitigliano - Sorano) ai sensi dell'art. 95 comma 8 L.R. 65/2014 e dell'art. 13 del Regolamento 32/R/2017:l'avviso pubblico con scadenza al 31 Marzo 2021 è indirizzato a raccogliere proposte che possono riguardare interventi su edifici e complessi esistenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e interventi su aree libere nel territorio urbanizzato.

In attesa del compimento della formazione del Piano Strutturale Intercomunale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno di procedere ad una revisione del Regolamento Urbanistico vigente: infatti il Regolamento Urbanistico giungerà nel 2021 allo scadere del quinquennio per alcune previsioni, in generale quelle relative ai Piani Attuativi e alla nuova edificazione, mentre per le altre, quelle in genere relative al patrimonio edilizio esistente, lo strumento continuerà la sua vigenza.

Per quest'ultime l'Amministrazione ritiene opportuno una messa a punto alle innovate esigenze della collettività per consentire la "traghettatura" della vigente pianificazione verso il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e, a seguire, lasciando il posto quello che sarà il nuovo Piano Operativo, percorso che avrà tempi un po' più lunghi, mentre, sulle previsioni in scadenza del quinquennio, l'Amministrazione provvederà nell'ambito di formazione del PSI al fine di dare più coerenza alle strategie d'area vasta.

In sintesi le previsioni di cui ai art.55 c.5 e c.6 L.R.T.1/2005 del Regolamento Urbanistico ( oggi art. 95 c. 9,11 e 13 della L.R.T. 65/2014 ) sono state prorogate in forza dell'articolo 1 comma 2 della L.R.T. 31/2020 ( *Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19* ).

La variante al RU 2015 di cui al presente documento può quindi essere avviata adottata ed approvata secondo le procedure ordinarie di cui agli articoli 17 e 19 della L.R.T. 65/2014: il Comune di Pitigliano rientra nel regime transitorio delle disposizioni transitorie generali della legge regionale toscana n.65/2014 art.222.

## 2 OBIETTIVI E AZIONI

### 2.1 OBIETTIVI

Come premesso nell'anno 2021, al quinquennio dall'approvazione del RU 2015, sono sopraggiunte necessità di aggiornare lo strumento urbanistico al fine di renderlo adatto a soddisfare le esigenze della comunità pervenute sia dalle politiche agricole, da quelle produttive ed anche dai nuovi scenari di fabbisogno collettivo che si sono creati nel territorio Comune di Pitigliano nell'anno 2020, dovuti all'emergenza pandemica sanitaria COVID-19.

Fermo restando che, in relazione ai nuovi insediamenti ed alle previsioni in scadenza quinquennale, l'Amministrazione rimanda le nuove strategie al costruendo Piano Strutturale Intercomunale, in relazione invece alle previsioni a lunga durata, non in scadenza, l'Ente ritiene apportare degli adeguamenti soprattutto relativi alla disciplina sul **Patrimonio Edilizio Esistente**.

In tal senso è stato ritenuto necessario avviare una Variante al Regolamento Urbanistico con l'obiettivo di potenziare e incentivare il riuso del Patrimonio Edilizio Esistente attraverso misure ed azioni che portino benefici collettivi e miglioramenti prestazionali del patrimonio in termini di edilizia sostenibile, di efficientamento energetico e, infine, di benessere qualitativo dell' "abitare" in base ai fabbisogni abitativi intervenuti a seguito degli effetti dovuti all'emergenza pandemica sanitaria COVID-19.

Le azioni che l'Ente intende perseguire quest'obiettivo si articolano su tre linee d'intervento:

- A. Introduzione delle possibilità di incentivi per l'**edilizia sostenibile** mediante ampliamenti volumetrici, in recepimento sia della norma statale *Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28*

*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE e delle nuove misure statali e incentivi in materia di efficientamento energetico ( ECOBONUS 110%) , che di quella regionale dell'art.220 della L.R.T. 65/2014;*

- B. Disciplinare ulteriormente i **trasferimenti di volumetrie** in zona agricola, in recepimento delle possibilità introdotte dalla riforma alla legge in materia di governo del territorio, avvenuta nel 2016 con la L.R.T. 8 luglio 2016, n°43 e nel rispetto della più recente riforma del 2020 sulla L.R.T. 23 giugno 2003, n. 30 in materia di disciplina delle attività agrituristiche;
- C. Recepimento ed adeguamento del RU di nuove potenzialità d'intervento sul **Patrimonio Edilizio Esistente** per eventuali necessità di interventi ulteriori rispetto a quelli già previsti, manifestate dalla collettività e al contempo con il fine di perseguire la riqualificazione ed il miglioramento del contesto urbano esistente.

## 2.2 AZIONI

### 2.2.1 Edilizia sostenibile

Altra azione che l'Amministrazione intende perseguire è quella dell'introduzione delle possibilità di incentivi per l'**edilizia sostenibile** mediante ampliamenti volumetrici, in recepimento sia della norma statale *Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE e delle nuove misure statali e incentivi in materia di efficientamento energetico ( Ecobonus 110%) , che di quella regionale dell'art.220 della L.R.T. 65/2014.*

Infatti l'art.12 del D.Lgs.3 Marzo 2011,n°28 che cita testualmente :

*"..omissis..."*

*Art. 12. Misure di semplificazione*

*1. I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. I progetti medesimi non rientrano fra quelli sottoposti al parere consultivo della commissione edilizia eventualmente istituita dai Comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380."*

Si ritiene evidente che il “ **bonus volumetrico del 5 per cento**” introdotto dalla norma statale, anche se non rivolto alle finalità di promozione della così detta “*edilizia sostenibile*”, sia finalizzato comunque ad un aumento della copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori, nell’ambito più grande delle misure del decreto statale in Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla *promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili*.

Invece la normativa regionale ha introdotto un incentivo espresso e chiaro verso la promozione dell’“*edilizia sostenibile*” con le possibilità introdotte dell’art.220 c.7 L.R.T. 65/2014 ( riformata dalla l.r. 22 novembre 2019, n. 69, art. 57) che prevedono:

“...omissis....

*7. I comuni possono applicare agli interventi di edilizia sostenibile incentivi di carattere edilizio-urbanistico, mediante la previsione negli strumenti della pianificazione urbanistica di un incremento fino al 10 per cento della superficie calpestabile (423) ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire di cui all’articolo 196 ed è soggetto alle sanzioni previste dalla presente legge.”*

Pertanto l’Amministrazione con la modifica alla disciplina del RU 2015 oggetto della presente variante promuoverà entrambe le misure ( statali e regionali) per incentivi volumetrici recependo le possibilità sia della norma statale che consente **bonus volumetrico del 5 per cento**, del 5%, sia di quella regionale che ammette la misura di **incremento fino al 10 per cento** aumento della superficie calpestabile ai sensi dell’art.220 c.7 L.R.T. 65/2014.

### **2.2.2 Trasferimenti di volumetrie**

Nel 2016 è avvenuta una modifica alla L.R.T. 65/2014, con la L.R.T. 8 luglio 2016, n°43, che con un particolare “ *favor*” legislativo verso le politiche agricole ha introdotto la seguente possibilità, in tema di interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola mediante programma aziendale all’art.72 c.1 lett. b bis) :

*“ 1. Salvo i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti, alle condizioni di cui al comma 2, i seguenti interventi: .....omissis.....*

*b bis) trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedono quelli previsti dall’articolo 71, commi 1 bis e 2;...”*

Ad oggi infatti il RU vigente consente, in assenza di programma aziendale i trasferimenti e interventi come previsti dall'art. 71, commi 1 bis e 2 che cita testualmente:

*“omissis...*

*1 bis. Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune.*

*2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 1 bis....”*

In tal senso l'Amministrazione vuole dar seguito al “favor” legislativo regionale verso le politiche agricole ampliando i limiti attuali della disciplina vigente del RU 2015 per trasferimenti volumetrici, ferme restando le limitazioni introdotte dalla recente riforma del 2020 sulla L.R.T. 23 giugno 2003, n. 30, che non consente tali interventi nel caso di attività agrituristiche.

Naturalmente per tali interventi rimangono ferme le condizioni imposta dalla legge regionale che tali siano realizzati solo se salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e siano mantenute in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o dal PTCM oppure, in mancanza, dal regolamento d'attuazione di cui all'articolo 84 L.R.T. 65/2014.

L'Amministrazione intende avvalersi del percorso partecipativo anche per capire attraverso le necessità produttive/agricole come calibrare i nuovi limiti e condizioni: allo stato delle conoscenze attuali, i programmi di governo del territorio non hanno motivo di limitare tali trasferimenti al solo ambito del territorio comunale, ma, se in caso, di disciplinarli con l'obiettivo di mantenere e salvaguardare comunque i caratteri del paesaggio e dell'edilizia storico-testimoniale.

### **2.2.3 Patrimonio Edilizio Esistente**

L'anno 2020 e anche il 2021 sono stati caratterizzati dall'emergenza pandemica sanitaria COVID-19, che ha messo a dura prova l'intera comunità non solo in termini di salute, su cui gli effetti sono stati immediati, ma anche in termini di benessere dell'“abitare” dei cittadini : infatti l'esigenza di aumentare gli spazi abitativi esistenti è diventata una necessità improrogabile nata nel periodo primaverile del lockdown 2020 e consolidata nei mesi successivi per tutti quei cittadini e famiglie che sono stati colpiti da provvedimenti di messa in quarantena per COVID-19.

In tal senso l'Amministrazione con la presente Variante intende aumentare le potenzialità d'intervento sul **Patrimonio Edilizio Esistente** per eventuali necessità manifestate dalla collettività di interventi ulteriori rispetto a quelli già previsti nel Regolamento Urbanistico vigente.

Anche in questo caso l'Amministrazione intende avvalersi del percorso partecipativo anche per capire dalla collettività come calibrare i nuovi limiti e le condizioni.

Inoltre a Febbraio 2021 è stato pubblicato l'Avviso Pubblico per la partecipazione alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora (Comuni di Manciano - Pitigliano - Sorano) ai sensi dell'art. 95 comma 8 L.R. 65/2014 e dell'art. 13 del Regolamento 32/R/2017: l'avviso pubblico con scadenza al 31 Marzo 2021 e indirizzato a raccogliere proposte che possono riguardare interventi su edifici e complessi esistenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e interventi su aree libere nel territorio urbanizzato.

Nell'ambito di questa misura di potenziamento delle esigenze esistenti prevista da questa Variante al RU, l'Amministrazione potrà prendere in considerazione eventuali necessità urgenti pervenute da attività produttive già insediate.

### 3 ITER

#### 3.1 FASE DI COPIANIFICAZIONE

Questa fase di Conferenza di copianificazione viene attivata dal Comune nel caso in cui il Piano preveda degli interventi di trasformazione che impegnano suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Ad oggi lo stato delle conoscenze per la formazione di questa Variante al RU non prevedono nuove previsioni all'esterno del territorio urbanizzato.

A questo proposito comunque è stato pubblicato di recente l' Avviso Pubblico per la partecipazione alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora (Comuni di Manciano - Pitigliano - Sorano) ai sensi dell'art. 95 comma 8 L.R. 65/2014 e dell'art. 13 del Regolamento 32/R/2017:l'avviso pubblico con scadenza al 31 Marzo 2021 e indirizzato a raccogliere



proposte che possono riguardare interventi su edifici e complessi esistenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e interventi su aree libere nel territorio urbanizzato e fuori da esso.

Ad oggi nel presente documento di Avvio non sono incluse previsioni per cui sia necessaria l'attivazione del procedimento di copianificazione.

### **3.2 AVVIO**

La presente fase del procedimento della Variante urbanistica al RU è denominata fase di AVVIO i come disposto dall'art.17 LRT 65/2014.

L'AVVIO deve contenere:

- a) le strategie che l'Amministrazione intende perseguire nel Nuovo Piano Strutturale, e le eventuali ipotesi di trasformazioni, se conosciute, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 ;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione;
- f) l'individuazione del garante.

In questa fase è approvata una Relazione di Avvio di Procedimento, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

### **3.3 FASE DI ADOZIONE**

Nella fase così detta di ADOZIONE la proposta di Variante al RU viene adottata dal Consiglio Comunale e i documenti adottati sono inviati a Regione e Provincia, che possono presentare osservazioni e/o contributi nei successivi sessanta giorni.

Tutti documenti Variante al RU adottati e i documenti di VAS sono depositati presso la sede comunale di Pitigliano per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT) , a partire dal quale possono essere presentate le osservazioni.

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 10/2010, in quanto atto soggetto a VAS. Scaduti i sessanta giorni l'Ente esamina le osservazioni pervenute e formula delle controdeduzioni che vengono approvate dal Consiglio Comunale, mediante espresso riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni prese.

Successivamente si procede all'attivazione della conferenza paesaggistica corredata della documentazione necessaria .

### 3.4 FASE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA

Nel rispetto dell'art.21 PIT e art.6 c.5 Accordo Mibac 17.05.2018 ai fini della convocazione della Conferenza paesaggistica, il Comune trasmette ai sensi dell'art. 21, comma 1, della Disciplina di Piano di PIT-PPR, alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, e al Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali per la Toscana, la deliberazione consiliare contenente il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate: la Regione convoca la Conferenza in via ordinaria entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione.

In ogni caso ai sensi dell'art.6 c.7 Accordo Mibac, la Regione Toscana convoca la Conferenza paesaggistica entro 15 gg dal ricevimento degli atti di definitiva approvazione, prima della pubblicazione sul BURT, ai sensi del dispositivo dell'art.31 della LRT 65/2014: alla conferenza partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti o delegati, il Comune per rappresentare i propri interessi e la provincia interessata, quest'ultimi senza diritto di voto.

I lavori della conferenza si concludono entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione.

### 3.5 FASE DI APPROVAZIONE

Successivamente al deposito passati tempi necessari dovuti al procedimento urbanistico e quelli relativi al procedimento di VAS, l'Ente provvede all'approvazione della Variante e alla trasmissione degli atti a Regione e Provincia: dopo trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, la Variante acquista efficacia.

### 3.6 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La Valutazione Ambientale Strategica da effettuarsi in base alla normativa europea Direttiva 2001/42/CE, alla normativa statale Decreto Legislativo n° 152/2006 recante "Norme in materia ambientale", modificato e integrato con il d.lgs. 4/2008 e con il d.lgs. 128/2010, e, infine in base alla normativa regionale Legge Regionale 10/2010, modificata dalla l.r. 69/2010 e dalla l.r. 6/2012, ha lo scopo di individuare, analizzare e valutare gli effetti significativi che la variante al RU da valutare sull'ambiente, sul patrimonio culturale/paesaggistico e sulla salute.

In sintesi la così detta **VAS** viene effettuata d'obbligo per tutti i piani e programmi nei seguenti tre ambiti tematici:

- piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, del turismo, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione,

l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a Via;

- piani e programmi per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997;
- piani e programmi per le modifiche dei piani e programmi per i quali è obbligatoria la Vas, salvo le modifiche minori.

Il procedimento di VAS può essere fatto contestualmente al procedimento urbanistico di Variante.

## 4 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

### 4.1 PIANO STRUTTURALE COORDINATO “LA CITTA’ DEL TUFO”

Il Comune di Pitigliano e Sorano sono dotati di un Piano Strutturale Coordinato, comprendente anche il Comune di Castell’Azzara, denominato la “Citta del Tufo” adottato, ai sensi della L.R. 1/2005, dal primo Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.09.2008 e approvato con delibera n. 32 del 24.09.2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 11 novembre 2009 n. 45, e dal Comune di Sorano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 25/02/2011. Di seguito riportiamo in sintesi la struttura del Piano Strutturale Coordinato “Città del tufo”.

#### Art. 15 Sistemi territoriali

1. Il PS articola il territorio della “Citta del Tufo” nei sistemi territoriali denominati Tufo e Amiata sulla base del riconoscimento delle risorse che ne definiscono la struttura sia fisica che identitaria ed in riferimento agli obiettivi di sviluppo territoriale connessi ai sistemi funzionali di seguito descritti.

2. I sistemi territoriali Tufo e Amiata sono quindi ulteriormente articolati in sub-sistemi territoriali che assumono il valore di ambiti di riferimento sia per la declinazione delle strategie territoriali che per la disciplina statutaria dei paesaggi.

3. Il sistema territoriale Tufo si articola nei seguenti sub sistemi territoriali/sub-ambiti di paesaggio:

- 1. Gli speroni ed i rilievi del tufo
- 2. I territori agricoli di Pitigliano e Sorano
- 3. I territori rurali delle lingue e dei pianori tufacei
- 4. Il pianoro di San Quirico
- 5. I territori di Manciano

Il sistema territoriale Amiata si articola nei seguenti sub sistemi territoriali/sub-ambiti di paesaggio:

- 6. I territori collinari dell’alta valle del Fiora
- 7. Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella
- 8. I pianori agricoli di Castell’Azzara e Sorano
- 9. I calanchi di Castell’Azzara e Sorano

4. La disciplina relativa agli insediamenti e al territorio rurale dei singoli sub-sistemi definisce il quadro generale di riferimento che trova specificazione relativamente alle dimensioni e alle modalità di attuazione degli interventi nella parte strategica del Piano.

#### **Art. 16 I Sub-sistemi territoriali-paesaggistici**

Sub-sistema 1: gli speroni ed i rilievi del tufo

##### 1. Descrizione

Il sub sistema comprende i territori dei comuni di Pitigliano e Sorano per le porzioni prevalentemente connotate dalla presenza di affioramenti tufacei che determinano significative configurazioni morfologiche in pianori di tufo di alternano a profonde gole incise dai principali corsi d'acqua (Lente, Meleta, Prochio).

Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

Pino secolare e zona di rispetto nel centro abitato di Pitigliano di cui al DM 10.10.1958;

Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante di cui al DM 01.7.1967;

Zona panoramica sita in Comune di Sorano di cui al DM 28.7.1971;

Zona del centro storico di Montorio ed area circostante di cui al DM 21.2.1977.

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c) con particolare riferimento al sistema del fiume Lente e dei suoi affluenti Procchio e Meleta;

formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

##### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

valorizzazione dell'ingente patrimonio archeologico attraverso la manutenzione delle aree archeologiche e delle vie cave del Gradone, di Fratenuiti, di S. Giuseppe, dell'Annunziata, di Concelli di Poggio Cane, S. Rocco e Castellaccio, Case Rocchi;

tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;

tutela del sistema ambientale costituito dal corso del fiume Lente e dai suoi affluenti principali, i fossi Meleta e Procchio, nonché dai manufatti legati alla produzione di energia che ancora sono presenti lungo i corsi d'acqua;

tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui si collocano i centri storici di San Valentino, Castell'Ottieri e Montorio;

riqualificazione del tessuto edilizio novecentesco e contemporaneo dei centri maggiori (Pitigliano, Sorano) attraverso il recupero degli spazi pubblici e l'integrazione degli arredi;

tutela delle visuali che si aprono verso i centri storici di Sorano, Pitigliano e Montorio dalle principali strade di collegamento come rappresentate nella "Tav. ST.2a I valori";

recupero e qualificazione del patrimonio archeologico ai fini di una più ampia fruizione turistica e culturale;

recupero e riqualificazione dei siti di cava dismessi anche attraverso la riconversione degli stessi per finalità culturali-didattiche e/o legate alla promozione del territorio;

manutenzione della vegetazione sovrastante le vie cave (san Rocco e Castellaccio) al fine di evitare il rischio legato al distacco di materiale tufaceo;

riqualificazione delle aree di accesso ai centri storici di Pitigliano e Sorano, connotate dalla presenza di funzioni di elevato impatto paesaggistico (attività artigianali, deposito della Rama, mattatoio) e da un diffuso degrado dovuto all'utilizzo delle cantine come depositi e garage che ne determina la chiusura con materiali eterogenei e talvolta precari.

### **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

favorire un'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni nei centri storici di Pitigliano e Sorano, che per la consolidata presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato anche di interesse turistico costituiscono centri commerciali naturali, volta a sostenere il mantenimento di tali attività, ivi comprese quelle tradizionali e di tipicità, attraverso la definizione di regole che specifichino le destinazioni incompatibili ed i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;

favorire la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso l'assunzione di misure per la circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l'individuazione di nuove aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico;

assicurare la conservazione dell'impianto morfologico e tipologico, favorendo interventi volti al mantenimento ed all'eventuale recupero dei materiali originari, nella zona residenziale di Viale Brigate Partigiane a Sorano una riconosciuta come uno dei pochi esempi di pianificazione urbanistica e architettonica capace di interpretare con linguaggio stilistico contemporaneo i caratteri del tessuto edilizio storico di Sorano;

disciplinare l'installazione di parabole e di stazioni radio base definendo ambiti nei quali escludere tale possibilità in considerazione dei possibili effetti negativi indotti dall'elettromagnetismo;

assumere per i nuclei minori (S. Valentino, Castell'Ottieri, Montorio) le regole già definite all'art. 35 "Le invarianti relative alle risorse storico culturali" dello stesso PS, relative alla risorsa "centri storici del tufo";

inibire l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici, entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto, nelle seguenti aree:

nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici di cui al punto 1 in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;

nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici di cui al punto , in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri;

formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nella Tav. ST.2a e richiamati nella relativa scheda di paesaggio nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale, tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

#### **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

conservazione e miglioramento del paesaggio: ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi.

nuovi edifici rurali ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

residenze rurali e annessi agricoli;

annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;

annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;

serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali garantendo localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno; ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali per le nuove residenze rurali; rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere la permanenza della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli, per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali:* realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;

*potenziamento delle attività connesse ed integrative all'attività agricola:* nel rispetto delle seguenti condizioni favorire:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

realizzazione di impianti fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente al di fuori delle porzioni di territorio rurale caratterizzate dall'alternanza delle gole e dei pianori di tufo così come individuate dal Regolamento Urbanistico in base a quanto espresso nella Scheda relativa al presente sub-ambito di paesaggio;

agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano.

## **Sub-sistema 2: I territori agricoli di Pitigliano e Sorano**

### **1. Descrizione**

Il sub sistema interessa i territori dei comuni di Pitigliano e Sorano caratterizzati da un uso agricolo produttivo orientato alle produzioni oli-viti-vinicole ed esercitato prevalentemente sui Pianori tufacei.

L'unico insediamento presente è il centro antico di Sovana.

Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante di cui al DM 01.07.1967;

Zona dell'abitato di Sovana di cui al DM 18.05.1975;

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);

formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);  
aree di interesse archeologico Pian di Morrano - Naioli - Sovana (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).  
Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

## **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;  
tutela della vegetazione ripariale che sottolinea i corsi d'acqua (fosso della Colonia, fosso della Calesina, fosso della Picciolana) che circondano l'abitato di Sovana;  
tutela dell'elevato grado di naturalità espresso dalle aree boscate e dall'ambiente fluviale del Fiora ricomprese nel SIR-ZPS "Alto corso del Fiora";  
recupero urbanistico ed edilizio del nucleo storico di Sovana, incentivando l'eliminazione degli elementi che ne hanno alterato l'immagine originaria;  
mantenimento delle visuali panoramiche verso l'antico centro di Sovana che si apprezzano dalla strada che conduce a casa Ripa;  
mantenimento delle qualità diffuse del paesaggio espresso principalmente dalle forme e dai caratteri del territorio agricolo, attivando misure volte all'eliminazione del degrado dovuto alla scarsa qualità edilizia e all'impiego di materiali impropri negli annessi agricoli dal centro storico di Pitigliano;  
recupero e la qualificazione del patrimonio archeologico ai fini di una più ampia fruizione turistica e culturale;  
manutenzione della vegetazione sovrastante le vie cave (S. Sebastiano, Poggio Prisca, il Cavone e via cava di fosso Folonia) al fine di evitare il rischio legato al distacco di materiale tufaceo;  
completamento e attivazione dell'impianto termale del Tosteto provvedendo alla sua qualificazione sotto il profilo paesaggistico ed ambientale;  
progettazione gestione degli spazi a supporto delle attività produttive nel territorio rurale ai fini della mitigazione degli impatti paesaggistici.

## **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

individuare in prossimità di Sovana un'area da destinare a parcheggio per autovetture e sosta camper, dotata di servizi alla sosta e spazi espositivi, per conseguire una corretta gestione dei flussi di traffico privato, che assume in alcuni periodi dell'anno livelli di particolare intensità;  
assumere le risultanze progettuali del "Progetto Sovana" , solo previa valutazione dell'efficacia e della coerenza di tale atto rispetto agli indirizzi del Piano Strutturale;



non considerare il nucleo abitato di Sovana quale possibile ambito per l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia;

definire regole per una progettazione degli spazi liberi, in relazione alla specificità dei caratteri del paesaggio, da realizzare nell'ambito del completamento del complesso termale del Tosteto;

definire le regole per eliminare gli elementi che diminuiscono la qualità estetico percettiva delle visuali che si aprono dal centro storico di Pitigliano verso la Madonna delle Grazie attraverso la rilocalizzazione degli impianti di servizio all'agricoltura;

formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nelle Tav. ST.2a "La struttura territoriale/paesaggistica: i valori" e richiamati nella relativa scheda di paesaggio nonché nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale. Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

per garantire la riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione il Regolamento Urbanistico dovrà definire le regole per la realizzazione di nuovi impianti funzionali all'attività ovvero gli ampliamenti di quelli esistenti con particolare riferimento alla progettazione degli spazi e delle strade di servizio in modo da favorire il corretto inserimento paesaggistico di tali strutture, minimizzando quanto possibile l'impegno di nuovo suolo.

#### **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio:* ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, le seguenti misure di conservazione:

interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;

riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;

interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;

interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;  
*nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:  
residenze rurali la cui dimensione sarà definita entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e  
annessi agricoli;

annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;

annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;

annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo di cui all'art. 5 c. 3 del Regolamento 5/R 2007, in considerazione del ruolo economicamente rilevante svolto dall'agricoltura in questo sub ambito. I nuovi impegni di suolo dovranno essere finalizzati allo svolgimento delle attività agricole nonché di quelle che ad esse concorrono in una logica di filiera;

serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno e di non alterare la rada maglia poderale che costituisce la struttura storica del territorio rurale intorno a Sovana;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi con i limiti e con le modalità definiti dalla L.R. 01/2005 nonché nel rispetto dei principi della disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità poderale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

*attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative definite all'articolo 9 comma 4 sono ammesse nel rispetto dei principi statutari così come integrati dalla disciplina di cui al Titolo III Capo III e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

opere e impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori:

delle aree caratterizzate dalla presenza di una struttura poderale rada e da colture tradizionali di vite e olivo; negli ambiti di relazione territoriale e visuale di Sovana e Pitigliano;

agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale è consentita attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica;

commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli a condizione che concorrano a determinare un polo integrato anche con funzioni produttive;

attività didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano Strutturale.

### **Sub-sistema 3: I territori rurali delle lingue e dei pianori tufacei**

#### **1. Descrizione**

Il sub sistema interessa il territorio del comune di Sorano caratterizzato da una particolare morfologia costituita dall'alternanza di altopiani alluvionali e di piccole valli poco profonde orientate in direzione nord-sud con dislivelli naturali, solcate da una rete idrografica minore. I due nuclei insediativi presenti sono S. Giovanni delle Contee al confine con il sistema dei calanchi e Pratolungo nella parte inferiore del sub-ambito. Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

area boscata del Poggio Santa Vittoria, quale porzione della zona del centro storico di Montorio ed area circostante di cui al DM 21.2.1977;

nonché le seguenti aree tutelate per legge:

formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i.,c.1 lett.g);

corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/04 e s.m.i., comma 1 Lett. c);

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

#### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

salvaguardare la relazione fisica e percettiva espressa dalla combinazione tra la morfologia dei pianori tufacei e le forme lineari della vegetazione che corre lungo i corsi d'acqua e sulla sommità dei pianori stessi;

assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici del nucleo rurale di Pratolungo;

garantire gli attuali livelli di panoramicità determinati dalle visuali verso il monte Civitella che si aprono lungo la strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora nel tratto compreso tra il bivio per Castell'Ottieri e il bivio per Onano e lungo la strada di connessione tra la provinciale e San Valentino;

tutela del nucleo di San Giovanni delle Contee che conserva l'impianto storico di tipo lineare;

riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione;

### **3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, definisce i seguenti obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

tutela del nucleo di San Giovanni delle Contee assumendo le regole definite per la risorsa "centri storici del tufo";

garantire la conservazione dell'impianto morfologico, il recupero delle condizioni di degrado degli edifici esistenti dovuto all'assenza o alla scarsa qualità degli interventi di manutenzione per il nucleo rurale di Pratolungo;

tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nella Tav. ST.2a e richiamati nella relativa scheda di paesaggio, tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

garantire la riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione;

### **4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali che corrono in senso longitudinale sulla sommità dei pianori e lungo il minuto reticolo idrografico;

*nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

residenze rurali e annessi agricoli;

annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;

serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero delle sole residenze rurali per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali:* è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

*attività connesse ed integrative all'attività agricola:* le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dei ripiani tufacei che si allineano in direzione nord-sud delimitati da boschi;

## **Sub-sistema 4: Il pianoro di San Quirico**

### **1. Descrizione**

Il sub sistema è costituito dalla porzione più occidentale del Comune di Pitigliano, in cui ricadono i nuclei del Casone e La Rotta, e dai territori circostanti il nucleo di San Quirico, frazione del Comune di Sorano. L'ambito si configura come un ampio Pianoro di tufo circoscritto dal sistema delle forre.

Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

zona panoramica sita in Comune di Sorano di cui al DM 28.7.1971, parte;

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/04 e s.m.i., comma 1 Lett. c);

aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m) al cui interno è presente l'insediamento rupestre ed il complesso fortificato di Vitozza riconosciuto di particolare interesse storico-artistico ex lege 1089/39 con DM del 13.1.1987.

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

## **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

recupero delle situazioni di degrado legate ai margini dei centri e dei nuclei abitati ed al proliferare di piccoli annessi nelle aree immediatamente circostanti;

tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;

eliminazione delle condizioni di degrado e di abbandono in cui versa l'insediamento rupestre di Vitozza;

riqualificazione ambientale dell'ex-discarica di Sorano in prossimità del Fosso Barcatoio attraverso uno specifico progetto di bonifica e messa in sicurezza permanente del sito che tenga anche conto della presenza prossima del corso d'acqua e di punti di captazione per uso agricolo e idropotabile; -

riqualificazione del nucleo de "La Rotta".;

## **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

tutela del complesso storico di Vitozza garantendo adeguate condizioni di manutenzione e sorveglianza dell'intera area anche ai fini di una migliore fruizione turistico-culturale, incentivando:

interventi volti all'eliminazione degli usi impropri che caratterizzano le grotte poste lungo il percorso di accesso;

manutenzione della vegetazione spontanea;

creazione di un centro informazione da localizzare anche in prossimità dell'area.

escludere all'interno degli ambiti che costituiscono risorsa archeologica, così come perimetrati sulle tavole delle strategie locali contraddistinte dalle sigle SSL, qualsiasi intervento di nuova edificazione.

riqualificare gli insediamenti esistenti ed incrementare la qualità urbana e architettonica attraverso:

consolidamento della frazione del Casone con particolare riferimento alla dotazione dei servizi;

riorganizzazione e riqualificazione delle aree produttive presenti alla Rotta attraverso interventi rivolti in particolare alle aree di deposito e vendita a cielo aperto;

consolidamento della frazione di S. Quirico attraverso la ricucitura dei margini urbani e la valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente;

eliminazione delle condizioni di degrado nelle aree agricole di frangia intorno a S. Quirico connesse alla presenza di manufatti precari a servizio dell'attività agricola amatoriale spesso realizzati sfruttando i dislivelli delle balze di tufo;

consolidamento e rifunionalizzazione dell'area artigianale de La Valle;

## **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali presenti nelle profonde valli incise nel tufo;

*nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di: residenze rurali e annessi agricoli;

annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;

annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;

serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici, con particolare riferimento a quelli indicati nella scheda di paesaggio n. 4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dell'area di interesse

archeologico di Vitozza e del relativo ambito di relazione territoriale e visuale così come individuato dal Regolamento Urbanistico;

### **Sub-sistema 5: I territori di Manciano**

#### **1. Descrizione**

Il sub sistema comprende la porzione del territorio del Comune di Pitigliano che si estende prevalentemente oltre il corso del fiume Fiora fino al confine con il Comune di Manciano. Si tratta di un'area collinare quasi completamente boscata con scarsissima presenza di insediamenti costituiti esclusivamente da poderi. Il sub-sistema risulta in gran parte compreso nel SIR e Zona a Protezione Speciale 119 Alto corso del Fiora.

Il PS individua per questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/04 e s.m.i., comma 1 Lett. c);

aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m) al cui interno è presente la necropoli etrusca di Poggio Buco soggetta a vincolo archeologico ex lege 1089/39 con DM del 17.7.1990;

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

#### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

tutela dell'elevato grado di naturalità espresso dalle aree boscate e dall'ambiente fluviale del Fiora ricompreso nel SIR-ZPS "Alto corso del Fiume Fiora;

progettazione e gestione dei lavori di adeguamento della strada 74 Maremmana, volti alla mitigazione degli effetti negativi sul paesaggio;

recupero delle situazioni di degrado legate sia all'abbandono delle aree archeologiche sia alla presenza delle attività estrattive in prossimità del fiume Fiora;

#### **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

nelle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m):  
è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine;

gli edifici esistenti potranno essere recuperati quali strutture di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche per la fruizione dell'area archeologica nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi";

gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica delle aree archeologiche dovranno salvaguardare la rete della viabilità interna esistente che non potrà essere in ogni caso asfaltata;



a servizio della fruizione turistico culturale dell'area archeologica potrà essere realizzato un parcheggio con caratteristiche di elevata compatibilità ambientale;

#### **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio:* tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate sulle pendici circostanti Poggio Buco e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, attraverso le seguenti misure di conservazione:

interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;

riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;

interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;

interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

*nuovi edifici rurali:* ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

residenze rurali ed annessi agricoli al di fuori delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m);

serre fisse ad esclusione dei beni paesaggistici;

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* in base alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, sugli edifici esistenti saranno consentiti interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso, esclusivamente verso funzioni compatibili con gli obiettivi di qualità paesaggistica e legate alla valorizzazione dell'area archeologica nel suo complesso. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

*attrezzature sportive pertinenziali:* ad esclusione delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m) è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le eventuali altre attività volte alla valorizzazione dell'area;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola:* le attività connesse e integrative sono ammesse ad esclusione delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m), nel rispetto dei principi statutari e delle seguenti condizioni:

non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività integrative di supporto all'attività agricola;  
agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;  
installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente;

## **Sub-sistema 6: I territori collinari dell'alta valle del Fiora**

### **1. Descrizione**

L'ambito comprende i territori dei comuni di Castell'Azzara e Sorano caratterizzati dai versanti che declinano dal massiccio del Monte Civitella e del Monte Penna verso il fiume Fiora.

Il PS individua per questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/04 e s.m.i., comma 1 Lett. c);

terreni gravati da uso civico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. h);

aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m) relative alle presenze di archeologia minerari;

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

tutela dell'elevato grado di naturalità costituito dalle aree boscate, con particolare riferimento agli usi civici e all'ambiente fluviale del Fiora;

valorizzazione culturale e turistica della Rocca Silvana e del patrimonio di archeologia industriale già recuperato, come la Miniera del Morone, della Miniera del Siele e di quello ancora da recuperare e bonificare;  
conservazione della tradizionale struttura del territorio rurale a campi chiusi, delimitati da siepi e filari di alberi, capace di assicurare buoni livelli di biodiversità e di qualità visiva;

permanenza dei caratteri di panoramicità della strada che circonda il monte Elmo ed il monte Civitella in direzione di Selvena e delle sue diramazioni verso il Fiora nonché della strada che conduce a Montebuono che offre visuali aperte verso Sorano;

### **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, ai fini della tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali di Montebuono, Poggio Montone e Querciolaia, nonché della relazione anche visuale con gli spazi rurali e di margine, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti:

garantire la conservazione dei caratteri degli edifici;

garantire la morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi nella realizzazione delle eventuali addizioni;  
al fine di limitare la dispersione edilizia che caratterizza il sistema insediativo, rappresentato da case sparse e dalla loro aggregazione (Querciolaia di sotto, La Dispensa, La Casina, Case Coppi), lungo la strada provinciale per Selvena fino a Montebuono, le eventuali addizioni ammesse dovranno essere localizzate secondo il principio del consolidamento edilizio degli aggregati già esistenti e dei nuclei di Montebuono e Poggio Montone;

la progettazione di nuove strutture finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione culturale, sociale e didattica della Miniera del Morone nonchè gli interventi di adeguamento della viabilità e degli spazi per la sosta dovranno rispondere a requisiti di elevata compatibilità ambientale;

l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto non è consentita nelle seguenti aree :

nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;

nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;

tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti che ricadano nelle aree interessate da varchi visuali;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;

#### **4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora nonché della conservazione della tradizionale struttura a campi chiusi rappresentati dalle formazioni vegetali presenti nelle profonde valli incise nel tufo assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti misure di conservazione:

interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;

riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;

interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;

mantenimento dell'integrità degli eco-sistemi forestali in termini qualitativi e quantitativi, favorendone la diversificazione ecologica e l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione;

interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;

inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%;

*nuovi edifici rurali: all'esterno del perimetro del SIR-ZPS "Alto corso del Fiora" è ammessa la realizzazione di:*

*residenze rurali e annessi agricoli;*

*annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;*

*annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;*

*serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;*

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali:* è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola:* le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agrituristico ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi; installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori delle porzioni di territorio rurale caratterizzate dalla tradizionale struttura a campi chiusi con presenza di seminativi ed oliveti delimitati da siepi e filari di alberi; realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora";

## **Sub-sistema 7: Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella**

### **1. Descrizione**

L'ambito include i territori montani dei comuni di Castell'Azzara a nord e di Sorano a sud caratterizzati dalla massiccia presenza dei boschi di particolare rilievo paesaggistico ed ambientale inseriti nella Riserva naturale del Monte Penna.

Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

Zona sita nel comune di Castell'Azzara di cui al DM 01.07.1967;

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

i beni di uso civico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. h);

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

tutela delle emergenze naturalistico-ambientali presenti all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120;

riqualificazione dell'abitato di Castell'Azzara;

ricomposizione della struttura urbanistica di Selvena;

tutela degli edifici di servizio alla popolazione realizzati dalle compagnie minerarie in quanto elementi di forte valore identitario;

valorizzazione culturale e turistica del patrimonio di archeologia industriale legato alla presenza delle miniere;

recupero delle aree agricole di margine dell'abitato di Castell'Azzara e di Selvena connotate dalla presenza di piccoli manufatti per l'agricoltura amatoriale;

tutela dell'elevato valore panoramico espresso dalle attuali infrastrutture di maggior percorrenza che corrispondono a percorsi storici;

mantenimento dei varchi pubblici di accesso all'area pinetata;

tutela delle numerose visuali panoramiche dalle quali si apprezza la pineta come sfondo dell'abitato, sia dai percorsi stradali che dall'interno del paese.

### **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, per i centri abitati di Castell'Azzara e Selvena, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione delle nuove edificazioni che dovranno concorrere a riqualificare la struttura insediativa esistente ed incrementare la qualità urbana e architettonica attraverso:

la ricomposizione del tessuto urbano lungo le principali direttrici di crescita storicamente determinatesi;

la riorganizzazione e la riqualificazione degli spazi pubblici attraverso interventi che concorrono ad eliminare le condizioni di degrado presenti; in particolare per l'abitato di Castell'Azzara si dovrà promuovere:

il recupero dell'area interessata dalla presenza dell'ex mattatoio in coerenza con quanto stabilito dal PIT per le aree produttive dismesse;

la riqualificazione dell'area produttiva attraverso la progettazione degli spazi liberi.

inibire l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto, nelle seguenti aree:

nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;

nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri.

tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali dell'Amiata (Poggio delle Vecchie, Querciolaia di sopra), nonché della relazione visuale con gli spazi rurali e di margine;

valorizzazione culturale e turistica della Miniera del Cornacchino a seguito della bonifica dei siti minerari;

tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;

realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 - 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione a condizione che siano localizzati in prossimità dei

centri abitati e che non interessino i beni paesaggistici nonché le aree incluse nella Riserva Naturale del Monte Penna.

#### **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*tutela degli habitat naturali:* tutela dei valori naturalistici della Riserva Naturale del Monte Penna e valorizzazione ai fini didattico-scientifici e turistico-ricreativi, sviluppando gli Indirizzi contenuti nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto e nel relativo Piano di Gestione;

*conservazione e miglioramento del paesaggio:* tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e delle praterie secondarie, compresi nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della fonte e Monte Civitella, assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti misure:

conservazione e recupero delle praterie secondarie anche attraverso una razionale gestione del pascolo;

interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

tutela e manutenzione delle formazioni di latifoglie;

*nuovi edifici rurali:* all'esterno del perimetro della Riserva naturale del Monte Penna e del SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella è ammessa la realizzazione di:

*residenze rurali e annessi agricoli;*

*annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;*

*annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;*

*serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;*

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dei beni paesaggistici e delle aree incluse nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella e nella Riserva naturale del Monte Penna;

## **Sub-sistema 8: I Pianori agricoli di Castell'Azzara e Sorano**

### **1. Descrizione**

L'ambito comprende l'estesa fascia pedemontana che circonda il massiccio Penna-Civitella includendo i territori dei comuni di Castell'Azzara a nord e di Sorano a sud. La morfologia è prevalentemente collinare, i lineamenti geomorfologici sono tipici delle aree di transizione tra i rilievi montani e quelli alto collinari.

Il PS individua per questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

### **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

conservazione della tradizionale struttura del territorio rurale a campi chiusi, delimitati da siepi e filari di alberi, capace di assicurare buoni livelli di biodiversità e di qualità visiva;

tutela dell'integrità urbanistica ed edilizia dei centri minori;

permanenza dei caratteri di panoramicità della strada principale che costeggia le pendici orientali dei Monti Civitella ed Elmo da cui si aprono ampie vedute verso gli altri sub-sistemi di paesaggio sia verso i Calanchi di Castell'Azzara che verso il territorio di Sorano.

### **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio del nucleo di Montevitozzo e preservare i caratteri morfologici dell'impianto originario definisce i seguenti obiettivi:



garantire la conservazione dei caratteri storici degli edifici;

la realizzazione delle addizioni volumetriche dovranno tener conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi;

ai fini della tutela della struttura insediativa originaria dei nuclei rurali di Elmo, Case Marcelli, Cerretino, Ronzinami dovranno essere conservati i caratteri storici degli edifici e degli spazi comuni che ne connotano l'impianto;

per i centri ed i nuclei abitati le regole per la localizzazione delle nuove previsioni insediative dovranno prioritariamente essere rappresentate dagli interventi di completamento nelle aree residue disponibili anche ai fini della tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui tali nuclei si collocano;

l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa, dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;

tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:

escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;

escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;

#### **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio:* tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza della tradizionale struttura a campi chiusi, assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti opere:

mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive (siepi e filari di alberi) che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;

inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%;

*nuovi edifici rurali:* è ammessa la realizzazione di:

*residenze rurali e annessi agricoli;*

*annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiarie inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;*

*annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;*

*serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;*

Le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali devono prescrivere:

localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;

ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attrezzature sportive pertinenziali:* è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola:* le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori delle porzioni di territorio rurale ancora caratterizzate da un mosaico agrario diversificato in prossimità dei nuclei, individuate in base a quanto espresso nella Scheda relativa al presente sub-ambito di paesaggio;

realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive;

## **Sub-sistema 9: I Calanchi di Castell'Azzara e Sorano**

### **1. Descrizione**

L'ambito comprende i territori dei comuni di Castell'Azzara e di Sorano posti a nord-est al confine con la Provincia di Siena. I lineamenti geomorfologici collinari di questo ambito sono quelli tipici delle aree argillose a calanchi.

Il PS individua per questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);

aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).

Il PS sottopone a specifica tutela i beni paesaggistici e ambientali come identificati e valutati nel Quadro Conoscitivo, in particolare, ai fini delle priorità di salvaguardia, individua i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica dettando indirizzi per la tutela dei beni.

## **2. Obiettivi di qualità paesaggistica**

tutela della qualità naturalistica e paesaggistica propria della formazione calanchiva;

conservazione dei caratteri storici ancora presenti nella Villa Sforzesca e valorizzazione del rapporto tra l'edificio e le aree rurali contigue;

## **3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti**

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, al fine garantire gli interventi di recupero e valorizzazione della Villa Sforzesca, previsti dalla parte strategica del Piano, definisce i seguenti obiettivi: impiego di materiali e soluzioni progettuali innovative che dovranno comunque relazionarsi con i caratteri storico stilistici dell'edificio;

l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa, dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;

## **4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale**

Il PS, nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici sopra individuati, definisce i seguenti obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale a prevalente funzione agricola:

*conservazione e miglioramento del paesaggio:* tutela del valore paesaggistico e naturalistico del territorio rurale connotato dalla successione di prati, pascoli e seminativi, a cui si associano le aree calanchive ed il sistema della vegetazione lungo gli impluvi collinari, assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti opere:

manutenzione del sistema delle fasce boscate e cespugliate lungo gli impluvi collinari;

*trasformazione del patrimonio edilizio esistente:* al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

*attività connesse ed integrative all'attività agricola:* le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;

impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia non è consentita al fine di tutelare i caratteri naturalistici ed estetico percettivi del sub-ambito caratterizzato dalla presenza di calanchi e riconosciuto quale invariante strutturale dalla disciplina;

## **16. Invarianti**

Il Piano Strutturale Coordinato, comprendente anche il Comune di Castell'Azzara, denominato la "Citta del Tufo" assume come invarianti strutturali per i due sistemi territoriali le seguenti risorse territoriali di valore identitario:

### **a) per il sistema territoriale Tufo:**

i centri storici del tufo: Pitigliano, Sorano e Sovana;

i centri storici di crinale;

il patrimonio archeologico e vie cave;

il ghetto ebraico di Pitigliano e le testimonianze della presenza ebraica a Sorano;

le sorgenti termali;

le formazioni boscate delle gole del tufo;

il corso del fiume Fiora;

il corso del fiume Lente ed i suoi affluenti principali;

### **b) per il sistema territoriale Amiata:**

i centri storici dell'Amiata;

i nuclei rurali dell'Amiata;

i luoghi dell'attività mineraria;

la riserva naturale del M. Penna;

l'area carsica, le grotte, i geotopi;

i calanchi di Castell'Azzara;

il corso del fiume Fiora.

## **Le invarianti relative alle risorse storico-culturali**

1. Per la risorsa "**centri storici del tufo**", con specifico riferimento ai centri storici di Sorano e Pitigliano il Piano definisce le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso associate.

### **Prestazione**

Continuare ad esprimere nel tempo l'eccezionalità della relazione fisica tra elementi morfologici e la struttura insediativa che caratterizza il perimetro esterno dei nuclei e garantirne la percepibilità dai numerosi punti di vista.

### **Regole d'uso**

- a) Garantire la stabilità della struttura morfologica degli speroni di tufo su cui sorgono i centri storici di Pitigliano e Sorano;
- b) Salvaguardare l'eccezionale valore estetico-percettivo espresso dal rapporto di continuità esistente tra lo sperone di tufo e l'insediamento storico, così come percepibile all'esterno dei centri abitati di Pitigliano e di Sorano, ed in particolare da alcune visuali panoramiche;

### **Prestazione**

Contribuire a rafforzare il senso di identità locale nonché a potenziare l'offerta turistica del comune;

### **Regole d'uso**

- a) nei centri storici di Pitigliano e Sorano i regolamenti urbanistici, nel definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente, in base a quanto evidenziato nelle analisi dei centri abitati e nella schedatura degli edifici esistenti di cui al quadro conoscitivo, dovranno individuare in particolare:

per il centro storico di Pitigliano gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico dovuto ad interventi impropri che potranno anche essere promossi attraverso azioni di riqualificazione degli spazi pubblici;

per il centro storico di Sorano gli interventi di recupero del tessuto storico diruto;

- b) ai fini di un complessivo miglioramento della qualità urbanistica dei centri storici le discipline di settore devono garantire:

una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni nei centri storici di Pitigliano e Sorano volta a sostenere il mantenimento delle attività commerciali di vicinato, di quelle tradizionali e di tipicità, anche attraverso la definizione di regole per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;

la compatibilità delle destinazioni d'uso indicando per settori le attività e le relative modalità di uso compatibili con quella prevalente;

la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso misure stagionali legate alla circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l'individuazione di aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico stagionale.

2. Per la risorsa "**centri storici del tufo**", con specifico riferimento al centro storico di Sovana il Piano Strutturale definisce le seguenti prestazioni cui associa le relative regole d'uso per assicurare il mantenimento delle prestazioni medesime nel tempo.

### **Prestazioni**

Continuare ad esprimere nel tempo l'eccezionale valore storico-culturale del centro abitato e il valore percettivo della relazione con il contesto rurale in cui è inserito e da cui è percepibile. Contribuire a rafforzare il senso di identità locale nonché a potenziare l'offerta turistica del comune

### **Regole d'uso**

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare:

gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico indotto da recenti ristrutturazioni (uso di materiali impropri);

gli interventi necessari per il recupero del degrado urbanistico attraverso la disciplina dei vuoti urbani;

le azioni necessarie a limitare il congestionamento nei periodi di maggior flusso turistico attraverso misure di limitazione alla circolazione e alla sosta dei veicoli privati, ed in particolare camper e autobus, e la individuazione di un'area di sosta attrezzata. La localizzazione di tale attrezzatura, oltre a rispondere a criteri di sicurezza della circolazione, non dovrà in alcun modo pregiudicare il rapporto visivo tra il nucleo di Sovana e il contesto rurale.

3. Per la risorsa "**la rete dei centri storici di crinale**" il Piano Strutturale definisce le seguenti prestazioni cui associa le relative regole d'uso per assicurare il mantenimento delle prestazioni medesime nel tempo.

### **Prestazione**

Contribuire a caratterizzare l'immagine del territorio in quanto testimonianza storica e culturale di una modalità insediativa conservatasi nel tempo. Garantire una distribuzione equilibrata della popolazione anche al fine di assicurare un'adeguata manutenzione del territorio.

### **Regole d'uso**

Il Regolamento Urbanistico dovrà indicare gli interventi e le relative modalità di realizzazione per migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente nel suo complesso e a preservare i caratteri morfologici dell'impianto originario al fine di conservarne la leggibilità. In particolare ai fini della tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui si collocano, il Regolamento Urbanistico dovrà orientare la eventuale crescita insediativa prevedendo prioritariamente interventi di completamento nelle aree residue disponibili all'interno del perimetro dell'attuale centro abitato, valutandone altresì la fattibilità dal punto di vista geologico. Per tali nuclei la parte strategica del Piano Strutturale dovrà stabilire i livelli ed i requisiti prestazionali in termini di dotazioni minime di servizi e di accessibilità al fine di incentivare e facilitare la permanenza di popolazione stabile nel territorio.

4. Per la risorsa "**i centri storici dell'Amiata**" il Piano Strutturale definisce le seguenti prestazioni cui associa le relative regole d'uso per assicurare il mantenimento delle prestazioni medesime nel tempo.

### **Prestazione**

Continuare ad esprimere nel tempo la tipicità della relazione tra gli elementi morfologico-ambientali e la struttura insediativa che caratterizza i centri storici di Castell’Azzara e di Selvena in grado di offrire percezioni e suggestioni uniche.

Continuare ad esprimere nel tempo il legame tra i due maggiori nuclei dell’Amiata e le risorse naturali, ambientali e produttive che ne hanno determinato l’origine.

### **Regole d’uso**

Il Regolamento Urbanistico, nel definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente, in base a quanto evidenziato nelle analisi dei centri abitati e nella schedatura degli edifici esistenti di cui al quadro conoscitivo, dovrà individuare in particolare gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico dovuto ad interventi impropri; che potranno anche essere promossi attraverso azioni di riqualificazione degli spazi pubblici.

5. Per la risorsa “**i nuclei rurali dell’Amiata**” il Piano Strutturale definisce le seguenti prestazioni cui associa le relative regole d’uso per assicurare il mantenimento delle prestazioni medesime nel tempo.

### **Prestazioni**

Contribuire a mantenere l’immagine del territorio in quanto testimonianza storica e culturale di una modalità insediativa conservatasi nel tempo.

Garantire una distribuzione equilibrata della popolazione anche al fine di assicurare una adeguata manutenzione del territorio.

### **Regole d’uso**

Ai fini della tutela della qualità della struttura insediativa, della sua morfologia storica, nonché della relazione anche visuale con gli spazi rurali e di margine, il Regolamento Urbanistico dovrà definire:

la disciplina del patrimonio edilizio esistente al fine di garantire la conservazione dei caratteri di ruralità degli edifici esistenti;

gli indirizzi per la realizzazione delle eventuali addizioni che tengano conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi da documentare mediante la puntuale schedature del patrimonio edilizio esistente nei tre nuclei. Dovrà essere garantita attraverso la definizione di regole per la localizzazione delle eventuali nuove previsioni.

6. Per la risorsa “**i luoghi dell’attività mineraria**” il Piano Strutturale definisce le seguenti prestazioni cui associa le relative regole d’uso per assicurare il mantenimento delle prestazioni medesime nel tempo.

### **Prestazioni**

Esprimere testimonianza storica e culturale di particolare valore identitario per la collettività locale. Contribuire a rafforzare l’offerta turistica del comune.

### **Regole d'uso**

Il recupero del patrimonio edilizio esistente sarà subordinato alla preventiva bonifica dei siti minerari e comunque la disponibilità volumetrica che ne potrà derivare non potrà essere utilizzata per finalità didattiche e turistico-ricettive connesse alla valorizzazione delle risorse minerarie (Parco Museo delle Miniere dell'Amiata) documentate nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e dalla promozione un circuito integrato con le risorse naturalistiche del Monte Penna.

7. Per la risorsa **“il sistema delle aree archeologiche e le vie cave”**, il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

### **Prestazioni**

Esprimere testimonianza storica e culturale;

Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune.

### **Regole d'uso**

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'attuazione delle strategie di valorizzazione del patrimonio archeologico, potrà prevedere l'inserimento di strutture di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche, nel rispetto delle indicazioni della disciplina del paesaggio, privilegiando comunque interventi architettonici con elevati standard di qualità e basso impatto ambientale.

Al fine di assicurare continuità alle attività di manutenzione, restauro e consolidamento del patrimonio monumentale nonché di valorizzazione museale del complesso delle necropoli etrusche, il Regolamento Urbanistico dovrà assicurare, attraverso un programma di monitoraggio, l'aggiornamento periodico e costante delle informazioni sul patrimonio archeologico contenute negli studi di dettaglio che costituiscono parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

8. Per la risorsa **“i luoghi della memoria: il ghetto ebraico di Pitigliano e le testimonianze della presenza ebraica a Sorano”**, il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

### **Prestazioni**

a) per il ghetto di Pitigliano

Mantenere il valore di testimonianza storica e culturale ed esprimere il senso di appartenenza del luogo alle comunità locali.

Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune.

b) per le testimonianze della presenza ebraica a Sorano

Continuare a rappresentare testimonianza storica e culturale contribuendo a rafforzare l'offerta turistica del Comune.

### **Regola d'uso**



Ai fini di una migliore valorizzazione del ghetto ebraico le discipline di settore devono garantire: la promozione di tali spazi nell'ambito delle attività e delle manifestazioni culturali; l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni attraverso la disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

Ai fini della valorizzazione delle testimonianze della presenza ebraica a Sorano il Regolamento urbanistico e le discipline di settore dovranno garantirne la riconoscibilità nel tessuto urbano per la loro valorizzazione e per la promozione di attività e manifestazioni culturali.

### **Le invarianti relative alle risorse naturalistico-ambientali**

1. Per la risorsa "**le formazioni boschive delle gole del tufo e le connessioni verso il Monte Penna**", il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazioni**

Garantire il ruolo di corridoio ecologico;

Contribuire al mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio del tufo.

#### **Regole d'uso**

Le formazioni presenti nelle gole del tufo devono essere tutelate in quanto elementi di grande valore paesaggistico ed ecologico.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito della disciplina del territorio rurale, garantirà la tutela, il mantenimento ed il ripristino di tali formazioni attraverso la dettagliata definizione delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole e delle relative politiche di sostegno economico.

2. Per la risorsa "**il fiume Fiora**", il Piano Strutturale fissa la seguente prestazione e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazione**

Preservare il valore naturalistico e ambientale del SIR anche al fine di garantirne il ruolo di corridoio ecologico.

#### **Regole d'uso**

In ragione del pregio naturalistico dell'area e della presenza di habitat significativi dovrà essere predisposto un Piano di gestione del sito al fine di coordinare le misure di conservazione volte alla tutela degli ecosistemi. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere accompagnati da una relazione di incidenza che dia conto degli effetti prodotti dalle trasformazioni sugli habitat presenti.

3. Per la risorsa “**la riserva naturale del Monte Penna**”, il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d’uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazioni**

Contribuire a mantenere gli attuali livelli di biodiversità;

Assicurare un valore aggiunto alle attività economiche.

#### **Regole d’uso**

Ai fini della conservazione degli habitat naturali presenti dovranno essere perseguiti obiettivi di conservazione delle praterie secondarie, dei boschi di latifoglie, dei paesaggi carsici, delle colonie di chiroteri e di ripristino ambientale.

Il Regolamento Urbanistico, nel definire le discipline d’uso della risorsa, orienta gli interventi per la gestione forestale verso la rinaturalizzazione progressiva, la sostituzione dei boschi di conifere, la tutela e l’incremento del valore ecologica dei boschi di latifoglie. Ai fini della tutela delle colonie di chiroteri il Regolamento Urbanistico disciplinerà le attività speleologiche. La valorizzazione turistica ed escursionistica del Monte Penna non dovrà pregiudicare i valori naturalistici ed ambientali presenti e la sostenibilità degli interventi sarà sottoposta alla valutazione di incidenza.

4. Per la risorsa “**l’area carsica le grotte ed i geotopi**”, il Piano fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d’uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazioni**

Contribuire alla conservazione e alla conoscenza di delle risorse naturali del territorio;

Contribuire ad arricchire l’offerta turistica del Comune.

#### **Regole d’uso**

Ai fini della conservazione attiva del patrimonio speleologico la fruizione didattico-culturale di tale patrimonio dovrà mantenere il carattere pubblico.

5. Per la risorsa “**l’ambito di paesaggio: i calanchi di Castell’Azzara e San Giovanni delle Contee**”, il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d’uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazioni**

Garantire il ruolo di corridoio ecologico assicurato dalle connessioni e dal sistema dei fondi rurali. Continuare ad esprimere valori estetico-percettivi associati ai caratteri paesaggistici.

#### **Regole d’uso**

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito della disciplina del territorio rurale, garantirà la tutela ed il mantenimento dei caratteri paesaggistici dei calanchi attraverso la dettagliata definizione delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole e delle relative politiche di sostegno economico.

6. Per la risorsa "**le sorgenti termali**", il Piano Strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazione**

Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune legando l'attivazione dell'impianto termale allo sviluppo di una economia di filiera da sostenere attraverso l'integrazione con altri settori produttivi e attraverso la messa in rete di tale risorsa con il più ampio sistema del termalismo dell'area grossetana.

#### **Regole d'uso**

per assicurare una gestione sostenibile delle attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica della risorsa termale presente nel comune di Sorano, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere un costante monitoraggio della quantità e della qualità della risorsa idrica, garantendo l'eventuale recupero della risorsa idrica al termine della filiera per altri usi, quali ad esempio quello agricolo ed altri;

per le terme di Pitigliano il Piano Strutturale sostiene il recupero e la valorizzazione del complesso termale attraverso il completamento delle volumetrie fino ad ora realizzate l'eventuale integrazione di ulteriori strutture sportive di carattere pertinenziale, nel rispetto delle indicazioni della disciplina del paesaggio, e a condizione che ne promuovano l'eventuale recupero e riqualificazione.

per le terme di Sorano il Piano Strutturale stabilisce quale azione prioritaria, ai fini della valorizzazione delle strutture esistenti, l'attivazione dei servizi connessi alle cure termali.

7. Per la risorsa "**il corso del fiume Lente ed i suoi affluenti**", il Piano strutturale fissa le seguenti prestazioni e le relative regole d'uso e le relative regole d'uso per il mantenimento nel tempo delle prestazioni medesime.

#### **Prestazioni**

Conservare la qualità ambientale del sistema fluviale e le caratteristiche geobotaniche del biotopo dell'alta valle del fiume Lente.

Contribuire a rafforzare le qualità paesaggistiche del territorio del tufo.

#### **Regole d'uso**

Ai fini della massima tutela degli elementi di rilevante valore naturalistico e paesaggistico che caratterizzano il corso del fiume Lente e dei suoi affluenti, il regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio dovranno definire gli interventi compatibili con le finalità di tutela sopra espresse anche in riferimento alla possibilità di utilizzo della risorsa idrica per fini energetici.

## 4.2 REGOLAMENTO URBANISTICO 2015

Il **Comune di Pitigliano** è provvisto di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. n. 06 del 24.02.2015. Sebbene le previsioni dello strumento di pianificazione comunale non siano ancora scadute, il Comune si trova nella fattispecie di cui all'art. 231 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, ovvero *“Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato”* all'entrata in vigore della stessa Legge Regionale, pertanto nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica adeguati ai contenuti della richiamata legge regionale, il perimetro del Territorio Urbanizzato è individuato ai sensi dell'art. 224 della medesima legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, con l'obbligo di procedere entro 5 anni dall'entrata in vigore della stessa alla definizione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4.

La legge regionale 10 novembre 2014 prevede che all'art. 17 comma 3 lett. b) nell'Atto di Avvio del procedimento dello strumento di pianificazione comunale la ricognizione del quadro conoscitivo contenga una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni dei propri strumenti di pianificazione e dei propri atti di governo del territorio.

La verifica deve essere finalizzata a tre obiettivi, tra loro complementari:

ottenere informazioni sugli effetti prodotti dalle scelte urbanistiche;

prendere in considerazione i cambiamenti socio/economici e territoriali anche se non dipendenti dalle scelte di piano, possono determinare gli orientamenti e le iniziative assunte dall'amministrazione comunale;

predisporre gli atti necessari per una revisione degli strumenti di pianificazione territoriale.

### 4.2.1 Monitoraggio delle trasformazioni e stato di attuazione

L'analisi della valutazione dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel RU 2015 e nel PS vigente e gli effetti che tali previsioni hanno avuto sull'intero territorio comunale sono condizione necessaria al fine di individuare obiettivi significativi per una corretta redazione dei nuovi strumenti di pianificazione.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle previsioni edificatorie stabilite nel Piano Strutturale vigente, premettendo che le dimensioni massime sostenibili sono individuate per l'ambito complessivo dell'UTOE Pitigliano, coincidente con il territorio comunale ed articolate per funzioni. Tali dimensioni ed i relativi interventi trovano esplicitazione in relazione ai sub-ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, segnalando altresì che la Disciplina dello stesso PS prevede all'art. 60 *“UTOE Pitigliano - Dimensionamento”* che: *“Il Dimensionamento ed il bilancio delle risorse è riferito all'intero territorio comunale; la suddivisione delle previsioni per subsistema di cui agli articoli 61-62-63-64 ha fine esplicativo e di indirizzo e pertanto modifiche sulle quantità previste nei subsistemi, che mantengono inalterato il dimensionamento complessivo di cui alla seguente tabella riepilogativa, non comporteranno modifiche del Piano Strutturale.”*.

**Tabella riepilogativa delle dimensioni massime stabilite dal Piano Strutturale vigente.**

	Quantità esistenti	Quantità riconfermate dal Piano Strutturale	Quantità previste dal Piano Strutturale	Totale	totale Standard abitante	Totale
	SUL/PL	SUL/PL	SUL/PL	SUL/PL	MQ	MQ/P.auto
Residenziale	580.630 mq 4134 ab.*	38.000 mc. pari a 380 nuovi ab.	28.000 mq pari a 800 nuovi ab.	5.314 abitanti	Verde pubblico 14 mq/abitante	74.396
					Parcheggi 2,5 mq/abitante	13.285
					Attr.int. collettivo 4 mq/abitante	21.256
					Istruzione 4,5 mq/abitante	23.913
Turistico-Ricettivo: affittacamere, alberghi, CAV.	447 pl. ** Inclusi 110 p.l. terme	120 pl.	115 pl. (nuovo) +15 pl (recupero) = 130 pl	697 pl.	Parcheggi 1 Posto auto ogni 4 p. letto	175 p.auto***
					Verde pubblico 9 mq per ogni p.l.	6273***
Attività integrative della filiera agricola	214 p.letto** agriturismo		Fino al raggiungimento dei max p.letto per azienda consentiti per legge			
Attività agricola di filiera	32.171 mq.	6.750 mq.	4.500	11.250		
Commerciale			2.000 mq. Max	2.000 mq. max	Parcheggi 20% di SUL	400
					Verde pubblico 20% di SUL	400
Produttivo (artigianale)	65.132 mq.	4.900 mq.	6.500 mq.	76.532 mq.	Parcheggi 40% di SUL Ad esclusione dell'esistente	30.612
					Verde pubblico 40% di SUL Ad esclusione dell'esistente	30.612
Servizi e attrezzature pubbliche		400 mq. ampliamento ospedale	Asilo Nido max. mq. 300	700 mq.		
Servizi di interesse pubblico	Residenza Sanitaria Ass. 107 p. letto		RSA Max 75 p.l. Nuovo reparto max 40 p.l.	115 p. letto		
			Struttura polivalente sport 1.500 mq Potenz. Imp. Sport. 300 mq	1.800 mq		

#### 4.2.2 Dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento è articolato con riferimento ai sub ambiti territoriali del Piano Strutturale, atteso che le dimensioni massime sostenibili sono individuate per l'ambito complessivo dell'UTOE Pitigliano, coincidente con il territorio comunale.

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato per le seguenti funzioni:

**residenziale** che trova soddisfacimento attraverso le seguenti previsioni:

alloggi da realizzare all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2) attraverso interventi di nuova costruzione nei lotti liberi, oppure di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento *a tantum*;

alloggi da realizzare nelle aree di completamento urbana (C) attraverso lo strumento degli ambiti a progettazione unitaria (cfr. Appendice B4 delle Norme);

alloggi da realizzare all'interno del tessuto urbano prevalentemente produttivo all'interno degli edifici produttivi esistenti o di nuova realizzazione, nel limite di un alloggio per lotto artigianale per il conducente dell'attività;

alloggi da realizzare nel territorio rurale e aperto: nuova costruzione attraverso il piano di miglioramento agricolo ambientale limitata agli imprenditori agricoli professionali oppure recupero edilizio di volumi deruralizzati.

#### **Dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico**

	<i>ALLOGGI [n.]</i>			
	<i>località</i>	<i>di recupero</i>	<i>nuova costruzione</i>	<i>TOTALE</i>
Subsistema 1	Pitigliano	14	169	<b>183</b>
	Il Piano	4	-	<b>4</b>
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 2	Terr. rurale	25	n.d.	<b>25</b>
Subsistema 4	Il Casone	7	8	<b>15</b>
	La Rotta	-	-	<b>-</b>
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 5	Terr. rurale	3	n.d.	<b>3</b>
<b>totale</b>		<b>63</b>	<b>177</b>	<b>240</b>

	<i>ALLOGGI [n.]</i>	
	<i>località</i>	<i>Previsioni residue del piano strutturale</i>
Subsistema 1	Pitigliano	109
	Il Piano	6
	Terr. rurale	5
Subsistema 2	Terr. rurale	25
Subsistema 4	Il Casone	0
	La Rotta	-
	Terr. rurale	5
Subsistema 5	Terr. rurale	2
<b>totale</b>		<b>152</b>

**attività di produzione**

**di beni e servizi** che trova soddisfacimento attraverso le seguenti previsioni:

interventi di ristrutturazione con ampliamento all'interno dei tessuti urbani prevalentemente produttivi consolidati (D1);

ampliamento delle zone produttive in aree di completamento urbano (C), ricorrendo agli ambiti a progettazione unitaria.

### Dimensionamento produttivo del regolamento urbanistico

	<i>ATTIVITA' [mq Slp]</i>					
	<i>località</i>	<i>agricola</i>	<i>artigianale</i>	<i>commerc.</i>	<i>servizi</i>	<b>totale</b>
Sub. 1	Pitigliano	-	-	2.000	-	<b>2.000</b>
	Il Piano	-	6.180	-	-	<b>6.180</b>
Sub. 2	Terr. rur.	3.000	-	-	-	<b>3.000</b>
Sub. 4	La Rotta	-	400	-	-	<b>400</b>
<b>totale</b>		<b>3.000</b>	<b>6.580</b>	<b>2.000</b>	-	<b>11.580</b>

	<i>ATTIVITA' [mq Slp]</i>					
	<i>Previsioni residue del piano strutturale</i>					
	<i>località</i>	<i>agricola</i>	<i>artigianale</i>	<i>commerc.</i>	<i>servizi</i>	<b>totale</b>

Sub. 1	Pitigliano	-	-	0	1.000	<b>1.000</b>
	Il Piano	-	220	-	1.500	<b>1.720</b>
Sub. 2	Terr. rur.	8.250	-	-	-	<b>8.250</b>
Sub. 4	La Rotta	-	4.600	-	-	<b>4.600</b>
<b>totale</b>		<b>8.250</b>	<b>4.820</b>	<b>0</b>	<b>2.500</b>	<b>15.570</b>

**turistico ricettivo** che trova soddisfacimento attraverso il potenziamento delle attività turistiche esistenti e nella previsione di due nuove strutture da realizzare attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente:

#### Dimensionamento turistico-ricettivo del regolamento urbanistico

	<i>POSTI LETTO [n.]</i>	
	<i>ricettivo</i>	<i>sanitario</i>
Subsistema 1	0	0
Subsistema 2	75	-
Subsistema 4	25	-
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>-</b>
	<i>Previsioni residue del piano strutturale</i>	
	<i>ricettivo</i>	<i>sanitario</i>
Subsistema 1	85	115
Subsistema 2	60	-
Subsistema 4	5	-
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>115</b>



### 4.2.3 Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico

#### Previsioni residue del regolamento urbanistico: residenziale

	ALLOGGI [n.]			
	località	di recupero	nuova costruzione	TOTALE
Subsistema 1	Pitigliano	11	169	<b>180</b>
	Il Piano	4	-	<b>4</b>
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 2	Terr. rurale	18	n.d.	<b>18</b>
Subsistema 4	Il Casone	6	8	<b>14</b>
	La Rotta	-	-	-
	Terr. rurale	5	n.d.	<b>5</b>
Subsistema 5	Terr. rurale	3	n.d.	<b>3</b>
<b>totale</b>		<b>52</b>	<b>177</b>	<b>229</b>

#### Previsioni residue del regolamento urbanistico: produttivo

	ATTIVITA' [mq Slp]					
	località	agricola	artigianale	commerc.	servizi	totale
Sub. 1	Pitigliano	-	-	-	-	-
	Il Piano	-	6.180	-	-	<b>6.180</b>
Sub. 2	Terr. rur.	1.500	-	-	-	<b>1.500</b>
Sub. 4	La Rotta	-	400	-	-	<b>400</b>
<b>totale</b>		<b>1.500</b>	<b>6.580</b>	-	-	<b>8.080</b>

#### Previsioni residue del regolamento urbanistico: turistico-ricettivo

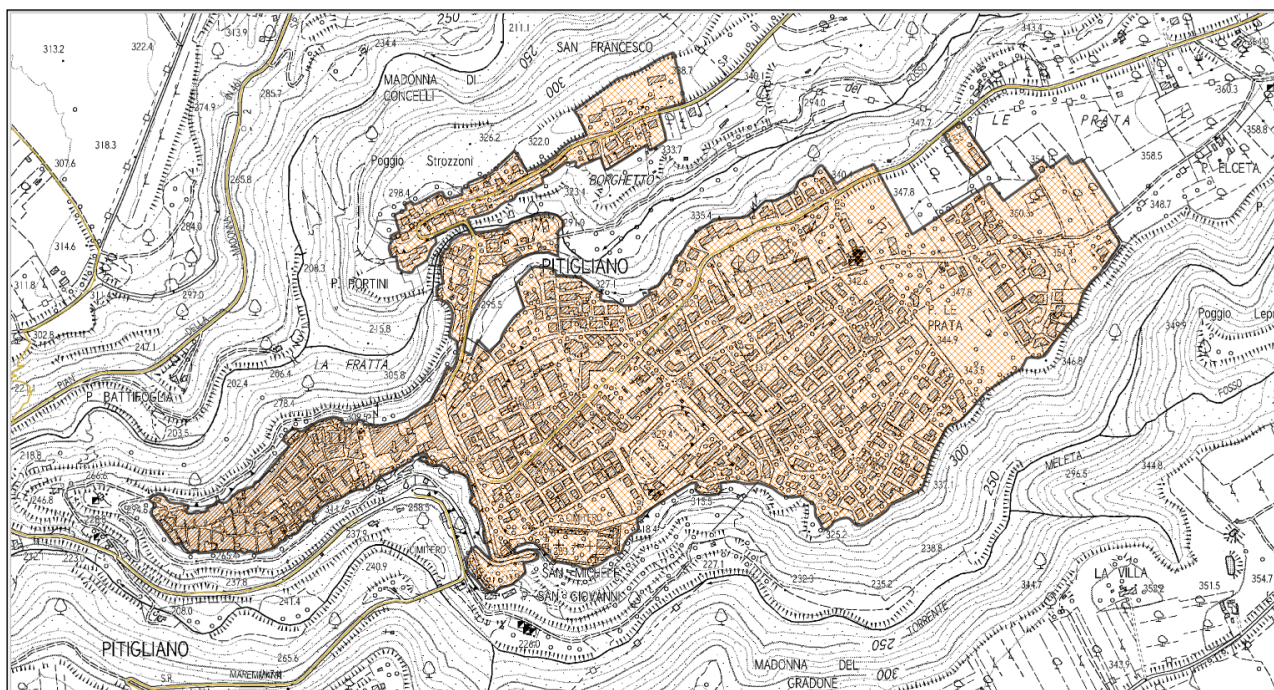
	POSTI LETTO [n.]	
	ricettivo	sanitario
Subsistema 1	0	0
Subsistema 2	75	-
Subsistema 4	25	-
<b>Totale</b>	<b>100</b>	-

## 4.3 PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

### 4.3.1 Perimetro del territorio urbanizzato

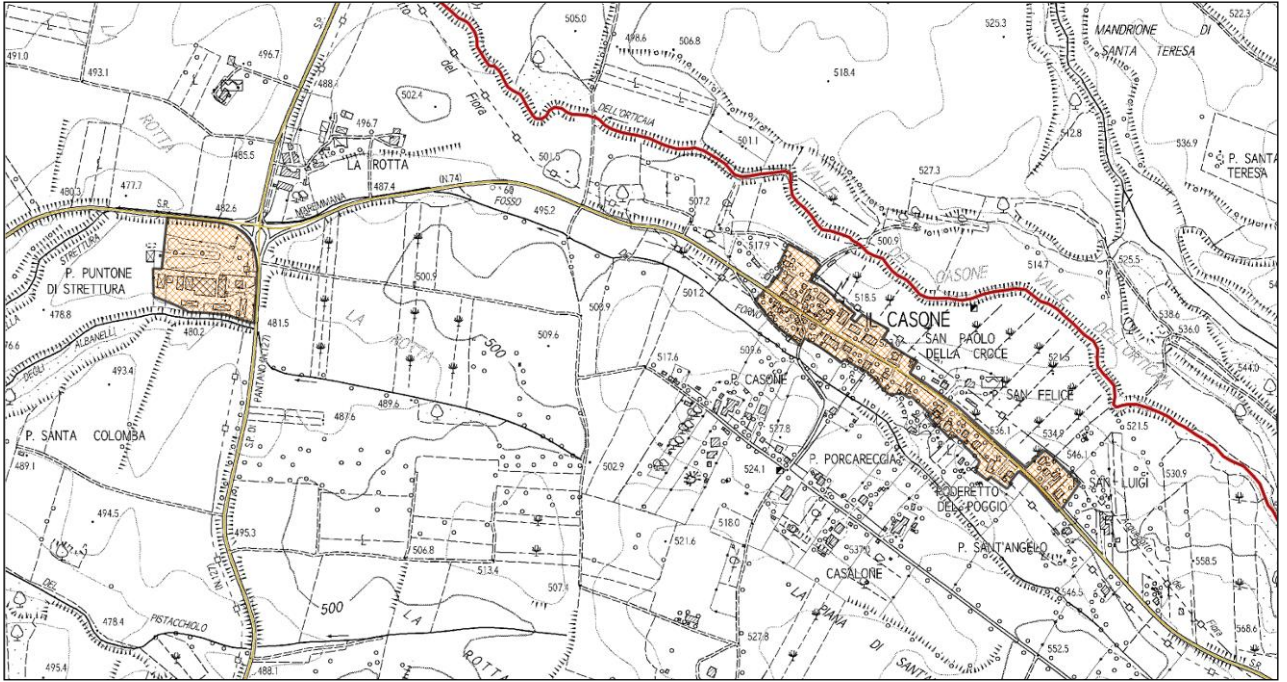
All'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17,23 della L.R.T. 65/2014 avvenuto con deliberazione di Giunta n.30 del 30/03/2020, l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora costituita dai Comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano ha approvato già un'ipotesi perimetrazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R.T. 65/2014. Di seguito si riporta l'ipotesi relativa al Comune di Pitigliano.

Ipotesi di perimetrazione del Territorio Urbanizzato DGM n.30 del 30/03/2020 : **Sistema Insediativo Pitigliano**



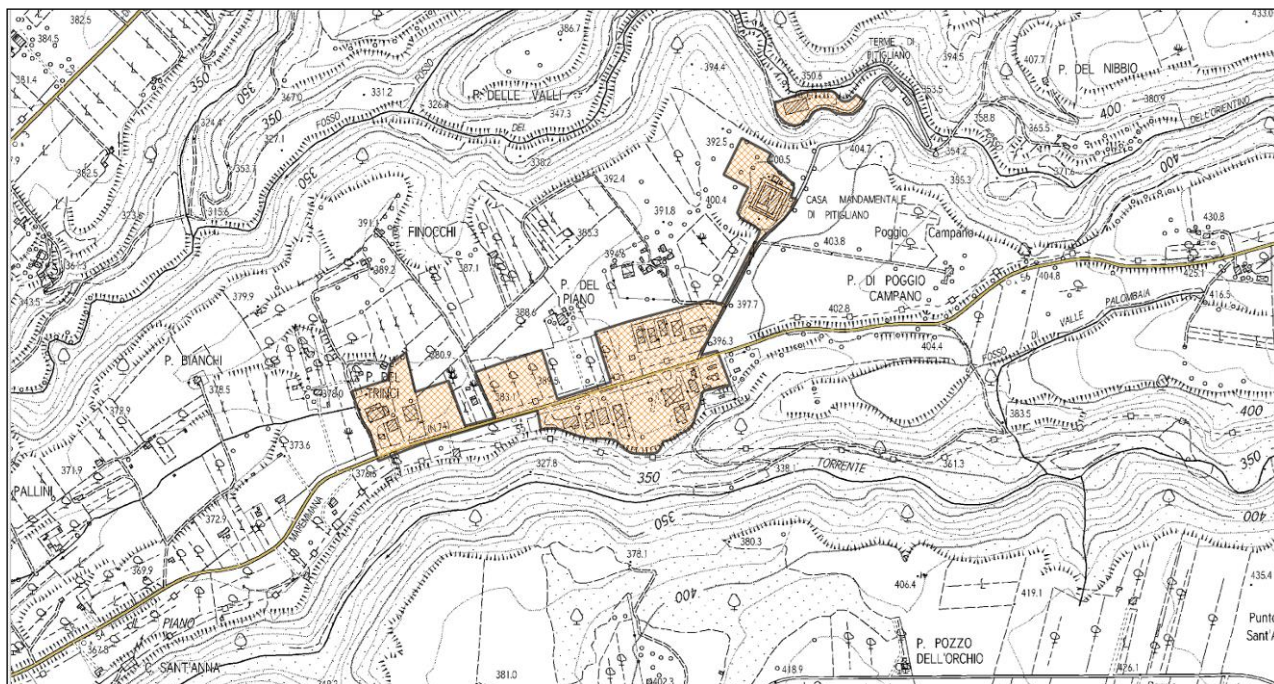


Ipotesi di perimetrazione del Territorio Urbanizzato: **Sistema Insediativo Il Casone – La Rotta**





## Ipotesi di perimetrazione del Territorio Urbanizzato: Sistema Insediativo P. del Piano



Nel mese di Febbraio 2021 è stato pubblicato l' Avviso Pubblico per la partecipazione alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora (Comuni di Manciano - Pitigliano - Sorano) ai sensi dell'art. 95 comma 8 L.R. 65/2014 e dell'art. 13 del Regolamento 32/R/2017: l'avviso pubblico con scadenza al 31 Marzo 2021 e indirizzato a raccogliere proposte che possono riguardare interventi su edifici e complessi esistenti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato e interventi su aree libere nel territorio urbanizzato.

Nell'ambito di questa misura di potenziamento delle esigenze esistenti prevista da questa Variante al RU, l'Amministrazione potrà prendere in considerazione eventuali necessità urgenti pervenute da attività produttive già insediate. Tale operazione nel caso fosse necessaria avverrà in modo da rispettare la coerenza con gli strumenti vigenti e il formale Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora.

## 5 QUADRO CONOSCITIVO

### 5.1 STATO DELL'ARTE

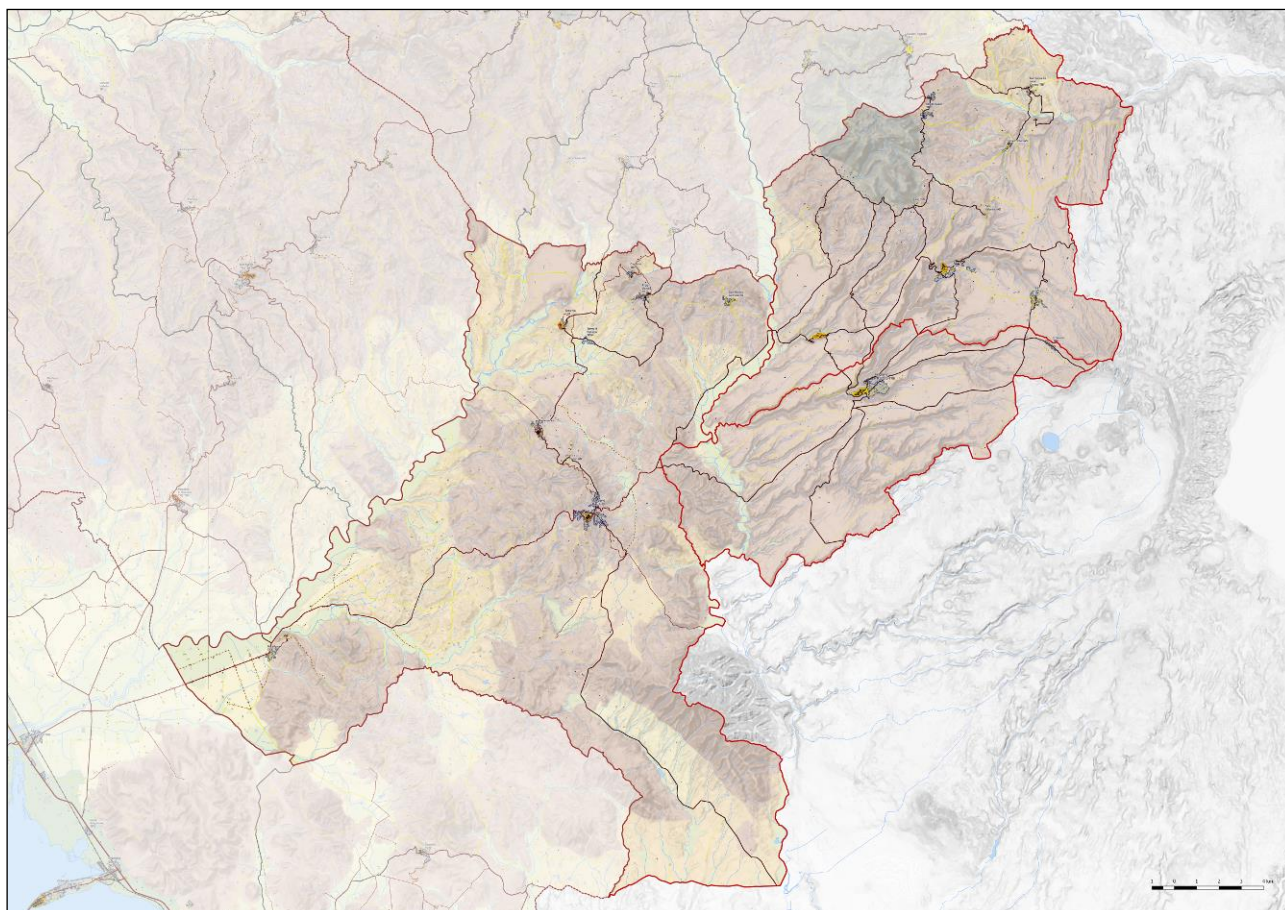
La variante al RU 2015 oggetto del presente avvio del procedimento non riguarda variazioni del dimensionamento del RU né del PS vigenti in quanto le modifiche riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente nella fattispecie di cui all'art.95 c.2 lett.c per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, ( diversi da quelli di cui al comma 3 art.95 ) e la disciplina del territorio rurale di cui all'art.95 c.2 lett.b L.R.T.65/2014 ss.mm.ii.

Pertanto non si ritiene in questa fase implementare lo stato dell'arte relativo al quadro conoscitivo, che verrà valutato nel caso dopo la fase di avvio del procedimento.

### 5.2 PATRIMONIO TERRITORIALE

La presente Variante al RU riguarda solo la modifica normativa alla disciplina relativa al Patrimonio Edilizio Esistente, pertanto in questa fase si ritiene che la stessa sia coerente con la prima ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. effettuata nell'ambito di Avvio del Procedimento del PSI a Marzo 2020 con deliberazione di Giunta n.30 del 30/03/2020 dell'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, di cui di seguito si riporta una sintesi tratta a sua volta dal PIT/PPR dell'Ambito di paesaggio n.20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" con particolare riferimento alle **Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi e Invariante IV : I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.**

**Invariante III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**



### Carta del Territorio Urbanizzato

#### edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

#### confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

#### infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

### Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

#### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

#### TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

PIT/PPR Invariante3: Carta del Territorio Urbanizzato – estratto sul territorio dei comuni del PSI



**Descrizione strutturale:** La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata dal morfotipo n. 4. "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (Articolazione territoriale 4.6 Valle dell'Albegna e del Fiora, Argentario e isola del Giglio) e dal morfotipo n.5 "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano). Il sistema insediativo si è andato strutturando storicamente su due direttrici trasversali di origine etrusca che assicuravano i collegamenti tra la costa tirrenica e l'entroterra: la Strada Maremmana (ora SR 74), che collegava il promontorio dell'Argentario e i centri costieri di Porto Ercole e Orbetello, risalendo i crinali delle colline dell'Albegna, attraverso i castelli di Marsiliana e di Manciano, fino al ventaglio dei centri dell'altopiano dei Tufi, Pitigliano, Sovana, Sorano, per proseguire poi in direzione dell'Umbria, verso Bolsena e Orvieto; la Strada Amiatina (ora SR 323), che collegava l'entroterra senese e i centri della corona del Monte Amiata con il porto di Talamone, la foce dell'Albegna e il corridoio costiero, seguendo gli antichissimi percorsi della transumanza, attraverso i borghi fortificati di Magliano, Pereta, Scansano. Queste direttrici principali, pur variando nel tracciato (che si spostava a seconda dell'epoca sui crinali – come nel periodo etrusco e medievale - o verso valle – come nel periodo romano) e nella gerarchia (che mutava al mutare della gerarchia dei centri collegati) si sono consolidate nelle epoche successive fino ad assumere la conformazione attuale, mantenendo il ruolo di collegamento fra sistemi insediativi molto diversi sulla costa e nell'entroterra. Innestandosi sul collegamento longitudinale costiero, ricostituito in epoca moderna nel fascio Via Aurelia-ferrovia, vanno a strutturare il telaio su cui si organizza l'insediamento dell'ambito: un sistema a pettine con due assi trasversali che si dipartono dal corridoio costiero e si dirigono verso l'entroterra collinare. La Via Aurelia, che deriva dall'antica strada consolare di epoca romana, seppure in origine legata ad una dimensione territoriale proiettata su vasta scala, ricopre in questo ambito un importante ruolo strutturante a livello locale. La natura paludosa dei contesti attraversati ha comportato per lungo tempo l'abbandono di questa direttrice (documentato storicamente dal V secolo d.C., fino almeno alla metà del secolo XIX), in particolare per quel che riguarda i traffici commerciali e la lunga percorrenza, per i quali si continuò a preferire la via del mare, presidiata dal sistema delle fortezze costiere [...]

Le vicende storiche e le funzioni assegnate nei secoli ai territori hanno dunque generato e plasmato le specifiche componenti morfotipologiche che caratterizzano in quest'ambito i sistemi insediativi, distinte per la rete dei centri marinari, gli insediamenti rurali della piana costiera, i borghi dell'entroterra collinare, i centri dell'altopiano dei Tufi. [...]

A partire dal Novecento le bonifiche hanno dettato le precise regole e ritmi dell'insediamento rurale, con le rete ordinata dei poderi e dei nuclei agricoli, pianificata geometricamente e scandita dal ricorrere di specifiche tipologie insediative ed edilizie, con alcuni servizi comunitari (scuole, parrocchie, uffici postali) e produttivi (cantina sociale, silos del consorzio agrario, officine meccaniche) che si concentravano nei nodi maggiori della rete, costituiti dai borghi rurali principali. Le bonifiche degli anni '30 e ancora di più degli anni '50 hanno

significato il passaggio dal paesaggio della Maremma Amara storica - paesaggio di butteri e briganti, braccianti e carbonai, cavalli e mandrie di vacche allo stato brado, latifondi incolti con paludi e macchie malariche – al paesaggio dell'agricoltura irrigua estensiva e meccanizzata – paesaggio con una nuova popolazione di contadini veneti e abruzzesi e di pastori sardi, trattori e pesticidi, canali e pompe idrovore. Inoltrandosi verso le colline, lungo le due penetranti storiche che corrono sui crinali che delimitano la piana del fiume Albegna, si incontrano i castelli medievali a controllo delle strade antiche, borghi fortificati a mezzacosta o sulla sommità dei colli, che hanno originato gli attuali maggiori centri collinari o sono decaduti, fortezze in rovina immerse nella macchia. Il paesaggio si fa più movimentato e l'insediamento più rarefatto, le vallecole sono coperte da fitta vegetazione, gli appezzamenti di dimensione ridotta, le colture orientate principalmente all'olivo e alla vite; le strade strette e tortuose che ripercorrono i sentieri della transumanza offrono visuali suggestive, dalle alte colline boscate alla costa e alle isole dell'Arcipelago; dai torrioni e dalle mura medievali di Montiano e di Magliano, di Marsiliana e di Manciano, nelle giornate terse si intravede basso sul mare il profilo frastagliato delle montagne della Corsica. Fino al più interno Altopiano dei Tufi, le cui caratteristiche geomorfologiche hanno plasmato un paesaggio insediativo particolare e specifico, le cui peculiarità morfotipologiche di matrice etrusca si ritrovano in molti centri di questa zona, a cavallo tra Toscana meridionale, alto Lazio, Umbria. Gli altipiani tufacei sono solcati da forre profonde e angusti canyons, scavati dai corsi d'acqua secondo una tipica conformazione a ventaglio, sugli alti speroni del quale si attestano i centri fortificati: Pitigliano, Sovana, Sorano, cittadine di valore paesistico spettacolare, sospese sul paesaggio dall'alto delle rocche tufacee, nelle quali sono scavate direttamente le cantine e le fondazioni degli edifici millenari (le necropoli etrusche venivano invece scavate lungo il fianco a strapiombo dei costoni). Questo schema insediativo, tipico della conformazione geologica dei vulcani laziali, caratterizza le terre dei tufi intorno al Lago di Bolsena, e impronta di sé l'evidenza materiale della cultura architettonica, parimenti vernacolare e monumentale. Anche le strade di collegamento tra i nuclei più antichi sono scavate nel tufo e rappresentano elementi di forte caratterizzazione paesaggistica. Il

ricchissimo patrimonio archeologico etrusco si è arricchito con importanti emergenze architettoniche medievali (periodo degli Aldobrandeschi) e cinque-seicentesche (Orsini), periodo caratterizzato a Pitigliano anche dallo sviluppo di un'importante comunità ebraica, che valse alla cittadina il soprannome di Piccola Gerusalemme.

***Dinamiche di trasformazione:*** Il ripristino della Via Aurelia nel corso del secolo XIX e parallelamente la realizzazione della ferrovia, danno origine ad un cambiamento nell'orientamento generale dei sistemi insediativi, con una crescente importanza della direttrice lungo costa, a scapito della viabilità storica di collegamento con le colline interne. Si assiste così per tutto il Novecento, con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni Cinquanta, ad uno spostamento verso le pianure costiere bonificate dello sviluppo degli

insediamenti produttivi, residenziali e soprattutto turistici, la cui rilevanza acquista grande peso nella seconda metà del secolo XX. [...]

Nella piana subcostiera il raddoppio del corridoio infrastrutturale strada-ferrovia attuato con l'ampliamento a quattro corsie dell'Aurelia, secondo un processo alimentato anche dall'attuale progetto di corridoio autostradale tirrenico, ha contribuito a spostare progressivamente i pesi del sistema insediativo a valle, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando e frammentando i delicati ambiti costieri, favorendo anche la proliferazione di capannoni artigianali/ commerciali di scarsissima qualità architettonica e paesaggistica. Gli insediamenti moderni, indifferenti ai precisi ritmi e geometrie che strutturano i paesaggi delle bonifiche, non sono riusciti a instaurare una dialettica virtuosa – da un punto di vista paesaggistico, ambientale e territoriale - con la natura di zona umida planiziale della valle dell'Albegna, come dimostrato anche dalle recenti catastrofiche alluvioni fra Albinia e Marsiliana. Lo sviluppo turistico delle aree costiere, seppur solo a partire dall'ultimo decennio del Novecento, ha portato benefici riflessi nella piana subcostiera e nel retroterra collinare, andando a ravvivare con il consistente sviluppo di attività agri-turistiche e ricettive un'agricoltura intensiva sull'orlo della crisi, favorendo anche la conversione a colture biologiche, tipiche e di qualità, e la riscoperta e valorizzazione in chiave turistica delle tradizionali pratiche di allevamento equino e bovino, con re-introduzione delle razze locali. La riconversione multifunzionale dell'agricoltura e un equilibrato ammodernamento delle attività di itticoltura in vasca e in laguna, hanno alimentato il recente sviluppo della filiera produttiva e manifatturiera agro-alimentare di qualità, generando crescita economica e occupazionale senza comportare traumi ma anzi valorizzando il paesaggio e il patrimonio insediativo. I centri collinari medioevali hanno visto minacciato il loro valore paesistico e architettonico da espansioni edilizie contemporanee non controllate, di dimensione più ridotte rispetto alla situazione dei centri costieri ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi, assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani (Scansano, Montiano, Manciano, Magliano, Capalbio). Le espansioni dei centri collinari, pur essendo di dimensioni ridotte, rappresentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito. La visibilità dei quartieri moderni incoerenti con il contesto è ancor più stridente nei centri dell'Altipiano dei Tufi, a Sorano e soprattutto a Pitigliano, ove all'eccezionalità paesistica dei nuclei storici, che dominano il paesaggio dagli strapiombi tufacei, fanno da contraltare anonime espansioni della seconda metà del Novecento, insensibili alla specificità materiale dell'insediamento in questi luoghi. In relazione alla specificità morfologica di questi centri abitati, la nuova espansione si è sviluppata nell'unica direzione possibile o, in alternativa localizzandosi sulle alture parallele agli speroni. Le nuove espansioni sono generalmente prive di qualità, di unitarietà stilistica e di relazione con il contesto del centro storico. Gli spazi pubblici all'interno della crescita moderna e contemporanea del centro abitato di Pitigliano risentono di bassa qualità progettuale. La presenza di attività artigianali e commerciali, inserite in fabbricati

di scarsa qualità edilizia, in un contesto residenziale tuttora in corso di ampliamento, incide negativamente sulla immagine complessiva dell'insediamento, anche per effetto della compresenza di funzioni non sempre compatibili. Le attività produttive in zona agricola, ancorché importanti per la filiera agricolo-produttiva, possono costituire elementi di impatto paesaggistico, in particolare per le visuali panoramiche dalla strada Maremmana e dagli altri assi viari principali, che traggono spettacolarmente i centri e i nuclei storici e le emergenze archeologiche etrusche e medievali.

### **Valori**

- “Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi”:
  - “il Sistema a pettine dei centri affacciati sulla piana alluvionale costiera dell’Albegna”. Sistema innervato sulla SR 74 Maremmana, con i castelli a controllo delle intersezioni con le direttrici storiche trasversali: Marsiliana all’incrocio con la SP Sant’Andrea verso Magliano; il centro maggiore di Manciano, all’incrocio con la SR 322 verso Montemerano e il centro termale di Saturnia, la SP Collacchie a sud verso la valle del Fiora e il Lazio, mentre la Maremmana prosegue a nord-est verso Pitigliano e l’Altipiano dei Tufi;
  - “il Sistema reticolare degli altopiani tufacei”, con le eccezionalità paesistiche e architettoniche dei centri di Pitigliano, Sorano e Sovana, sistema che si attesta sul centro maggiore di Pitigliano, dal cui sperone roccioso si dipartono a est la SR Maremmana verso il lago di Bolsena, a nord-est la SP 4 Pitigliano-Santa Fiora verso Sorano, a nord la SP Pian della Madonna verso Sovana;

[...]

Nello specifico, rappresentano un valore i sistemi di beni, quali:

[...]

- il sistema dei castelli e borghi fortificati delle Colline d’Albegna, quali i centri di Manciano, Montemerano, Saturnia con le mura di origine etrusca, i castelli di Marsiliana, Scarceta, Scerpena, Stachilagi, Campigliola, Montauto;
- le importantissime vestigia etrusche dell’entroterra (Heba, Doganella, Palmule e Puntone intorno a Saturnia, ecc.) e soprattutto dell’Altipiano dei Tufi, costituite dall’insieme delle necropoli (Poggio Buco, San Giuseppe a Pitigliano; Folonia, Sopraripa, Felceto e Poggio Prisca a Sovana; i colombari intorno a Sorano), le tombe, resti di città, e dalle singolari “vie cave”: di San Rocco, case Rocchi, San Valentino, Cavone, San Sebastiano e Poggio Prisca poste in prossimità dei nuclei di Sorano e Sovana, e quelle del Gradone, S. Giuseppe, Fratenuti nei pressi di Pitigliano;
- il sistema di siti termali (le strutture ricettive e anche le aree di balneazione pubblica) dell’area di Saturnia;
- L’insediamento rupestre medievale di Vitozza e i nuclei medievali fortificati di Montevitozzo, Castell’Ottieri e Montorio della Contea degli Ottieri, nei pressi di Sorano;

- le testimonianze architettoniche e culturali della comunità ebraica come la Via del Ghetto a Sorano e soprattutto il quartiere del Vecchio Ghetto e la Sinagoga a Pitigliano (la “Piccola Gerusalemme”) e il Cimitero Ebraico sulla Maremmana;
- La viabilità principale corre lungo gli altopiani tufacei ed in prossimità dei centri attraversa le gole: in corrispondenza di questi tratti si aprono viste di eccezionale valore paesaggistico; in particolare per quanto riguarda Pitigliano dalla strada n.74 Maremmana in località Madonna delle Grazie, per Sorano e Montorio dalla strada provinciale che collega la Sforzesca a Pitigliano; il tratto di strada provinciale di Pitigliano-Santa Fiora presenta tratti di elevata panoramicità con visuali aperte verso il monte Elmo e i territori rurali dell’altopiano tufaceo. Le strade intorno ai nuclei più antichi sono scavate nel tufo e rappresentano elementi di forte caratterizzazione paesaggistica.

### **Criticità**

Le principali criticità dell’ambito sono riconducibili alla polarizzazione dell’urbanizzazione e delle infrastrutture sulla costa, con un processo che, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando e frammentando i delicati ambiti costieri, ha alimentato una forte espansione dei centri e di ampie aree sulla costa edificate a seconde case, la proliferazione di piattaforme turistico-ricettive specialistiche e di capannoni artigianali/commerciali di rilevante impatto paesaggistico. Si sottolinea nello specifico:

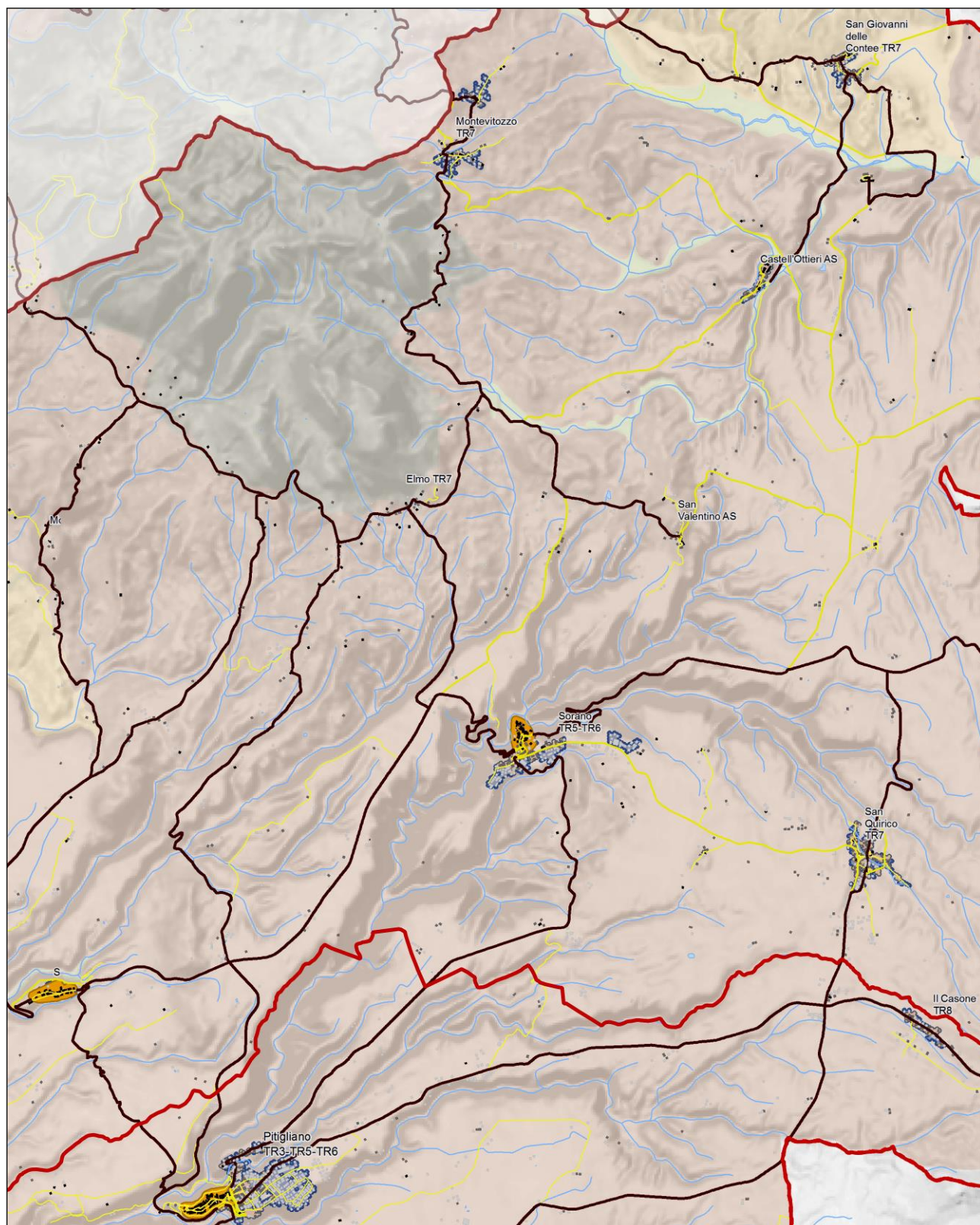
- Semplificazione e contrazione del sistema infrastrutturale, con impermeabilizzazione e velocizzazione del sistema di trasporti su gomma, indebolimento del ruolo strutturante a livello locale della via Aurelia e riduzione dei legami con il reticolo del sistema podereale storico della piana (in particolare nel tratto Albinia-Ansedonia), congestione e frammentazione del territorio agricolo (con creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e limitazione delle possibilità di sviluppo di agricoltura biologica). Le moderne infrastrutture viarie esistenti, in corso di realizzazione e anche previste, gravando pesantemente sul tratto terminale del fiume Albegna, risultano peraltro di particolare impegno idrogeologico per la piana intorno ad Albinia: i terrapieni della Ferrovia e della Variante Aurelia, la nuova bretella ‘lungofiume’ di collegamento fra l’Aurelia e la Maremmana, il ponte della SP Amiatina hanno costituito un aggravio della piena del dicembre 2012, con tragici effetti devastanti su tutta la circostante piana alluvionale.
- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri [...]
- Diffusione recente in territorio rurale sub-costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni artigianali. Si tratta di tessuti a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare con funzione residenziale o di seconda casa ai fini turistici, principalmente sparsi nelle piane e nel pedecollina capalbiese e della valle dell’Albegna, talvolta raccolte in lottizzazioni consistenti (come ad es. a Marsiliana) o in piccole zone industriali/artigianali (intorno a Albinia), che per giacitura della nuova edificazione e/o per superfetazione di annessi incongrui (in numerosissimi casi forniti di piscina) risultano incongruenti con la

struttura insediativa del paesaggio delle bonifiche e in contrasto con i non facili equilibri idraulici delle piane maremmane umide [...]

- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari, caratterizzati da espansioni edilizie moderne non controllate, di dimensione più ridotte rispetto ai centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi; assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani, rappresentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito, in particolare: sotto le mura del borgo medievale di Capalbio, lungo la viabilità di crinale che si diparte da Manciano, sullo sprone tufaceo a diniego dell'omogeneità materica e paesistica del centro storico di Pitigliano.

### **Tessuti della urbanizzazione contemporanea**

La Carta del Territorio Urbanizzato riporta per i vari centri abitati dei tre comuni del PSI, fra capoluoghi e frazioni, le seguenti tipologie di tessuti delle urbanizzazioni contemporanee:



*PIT/PPR: Carta del Territorio Urbanizzato con individuazione dei tessuti delle urbanizzazioni contemporanee – estratto sui centri di Pitigliano, Sorano, Montevituzzo, S. Giovanni delle Contee*

## Comune di Pitigliano

**Pitigliano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

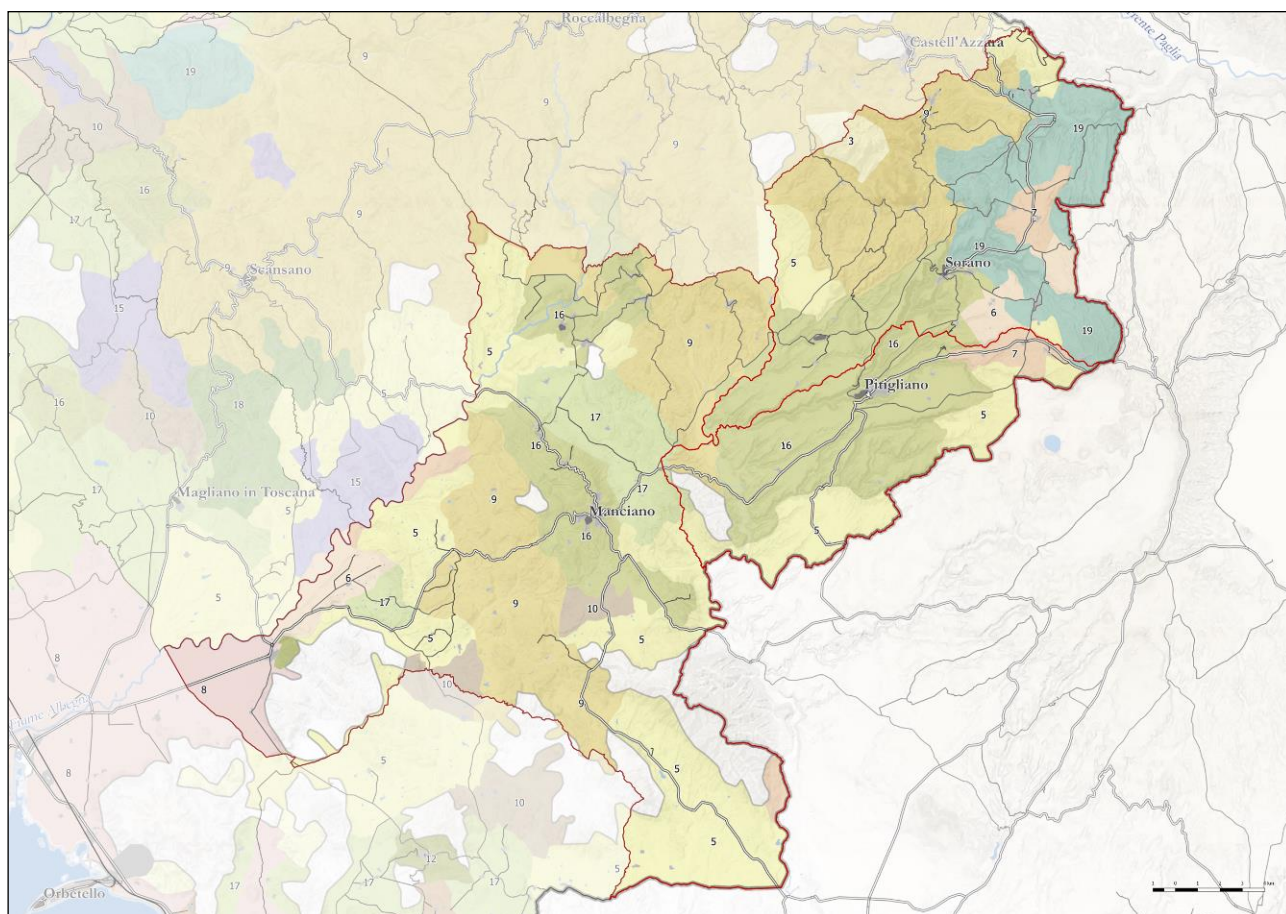
T.R.5. Tessuto pavillonaire

T.R.6. Tessuto a tipologie miste

**Il Casone:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8. Tessuto lineare

## Invariante IV: I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



*PIT/PPR Invariante4: Carta dei morfotipi rurali – estratto sul territorio dei comuni del PSI*

**Descrizione strutturale:** L'ambito comprende un territorio dai caratteri paesistici complessi e differenziati. All'interno della parte collinare, molto estesa e articolata, si riconoscono le strutture paesistiche dei rilievi tufacei di Pitigliano e Sorano, e delle colline dei fiumi Fiora e Albegna, mentre la porzione pianeggiante coincide con le piane agricole di Albinia e Capalbio (oltre che con le fasce costiere a carattere marcatamente



naturale). Il promontorio del Monte Argentario, unito alla terraferma dai tomboli della Feniglia e della Giannella, costituisce un sistema geomorfologico e paesistico autonomo. I rilievi tufacei sono caratterizzati da una struttura geomorfologica che vede l'alternanza di valloni tufacei profondamente incisi dai corsi d'acqua nei quali dominano formazioni boschive e di vegetazione igrofila (salici, pioppi, ontani, olmi), e pianori alluvionali occupati dai coltivi. Sulle sommità degli speroni di tufo, i principali insediamenti di Sorano e Pitigliano. Tra Sorano e il fondovalle del Fiora, le colture prevalenti sono seminativi e pascoli alternati a oliveti di impronta tradizionale e a piccoli vigneti (morfotipo 16). In certi casi gli olivi possono assumere dimensioni rilevanti e formare filari di notevole valore paesistico. All'interno di questa tessitura agricola con buone caratteristiche di permanenza e integrità di segni e relazioni storiche, si registrano modificazioni talvolta incoerenti, come quelle indotte dalla realizzazione di nuovi impianti di vigneto specializzato. A nord di Sorano – grossomodo fino al confine con il territorio dell'alto Lazio – il mosaico agrario si semplifica dal punto di vista della varietà culturale e accoglie quasi esclusivamente seminativi semplici, cui si inframmettono lingue e frange di bosco che seguono le sinuosità del rilievo (morfotipo 19). I rilievi che fungono da fascia di transizione verso il territorio amiatino hanno caratteristiche tipiche dei tessuti a campi chiusi (morfotipo 9), che occupano pressoché integralmente quell'ambito. Lungo il confine meridionale dell'ambito prevalgono invece, in corrispondenza di tutta la parte collinare, seminativi estensivi di impronta tradizionale (morfotipo 5), in certi punti alternati a formazioni boschive. Le colline dell'Albegna e del Fiora dispiegano un altro tipo di paesaggio rurale, dalle morfologie assai meno frastagliate e più addolcite, occupate per lo più da tessuti a campi chiusi a prevalenza di colture cerealicole, foraggi, pascoli (morfotipi 9 e 10). La maglia agraria appare generalmente medio-fitta ed efficacemente infrastrutturata sul piano paesaggistico ed ecologico da un ricco corredo di siepi, lingue e macchie boscate. In certi contesti, come attorno a Manciano e a Saturnia, il mosaico agrario si arricchisce di oliveti che, in appezzamenti generalmente di dimensione contenuta, interrompono l'omogeneità delle colture erbacee (morfotipo 16). Pregevoli oliveti d'impronta tradizionale si trovano anche a Montemerano e Poggio Capalbiaccio. Dove le morfologie si fanno più addolcite, prevalgono i seminativi estensivi d'impronta tradizionale (morfotipo 5), a maglia generalmente medio-ampia e più o meno infrastrutturati da vegetazione non culturale a seconda dei punti presi in considerazione. Aree di trasformazione dei tessuti agropaesistici tradizionali sono visibili a nord di Manciano, e sono caratterizzate da impianti di vigneto specializzato di recente realizzazione (morfotipo 17). [...]

***Dinamiche di trasformazione:*** Nelle aree collinari si osservano dinamiche di trasformazione differenziate. Sui rilievi tufacei di Pitigliano e Sorano il mosaico agrario storico mostra un buon grado di integrità, dato dalla presenza di una maglia agraria fitta o mediofitta, di una rete di infrastrutturazione rurale costituita dal sistema della viabilità podereale e interpodereale e dal reticolo della vegetazione non culturale, di tessere di colture d'impronta tradizionale come oliveti alternati a seminativi e a piccoli vigneti (morfotipo 16). In alcuni punti si osservano dinamiche di trasformazione più marcate, dovute alla realizzazione di vigneti specializzati di

grande taglia. Dove prevalgono i tessuti a campi chiusi (morfotipi 9 e 10) – tra rilievi tufacei e il confine con il territorio amiatino e nelle colline dell’Albegna e del Fiora – la dinamica più evidente relativa agli ultimi decenni è stato un aumento della vegetazione di corredo della maglia agraria dovuta a parziali fenomeni di abbandono e alla conseguente espansione di elementi arbustivi e arborei. Malgrado questa fisiologica evoluzione del tessuto colturale, le aree agricole collinari sia quando prevalgono prati e seminativi (morfotipi 9 e 10) che oliveti alternati ai seminativi (morfotipo 16) appaiono in generale in condizioni di manutenzione buona. Per lo più poco trasformati rispetto agli assetti tradizionali, si presentano anche le aree coltivate a seminativo estensivo (morfotipo 5), che hanno conservato una maglia medio-ampia e una scarsa vegetazione di corredo. Un’area di trasformazione paesistica più consistente nel territorio collinare è il territorio a nord di Montemerano e Manciano, dove si concentrano vigneti di nuovo impianto a maglia medio-ampia, alternati a oliveti specializzati e seminativi (morfotipo 17). In pianura, i tratti strutturanti il paesaggio rurale sono rimasti per lo più integri (morfotipo 8). [...]

**Valori:** Principali aspetti di valore per il territorio dell’ambito sono:

- il rapporto tra i centri storici di Pitigliano e Sorano, gli speroni tufacei su cui sono arroccati e il mosaico agroforestale circostante che vede la prevalenza di aree coltivate a seminativo e oliveto sui pianori (morfotipo 16) e di vegetazione igrofila (salici, pioppi, ontani, olmi) nelle incisioni prodotte dai corsi d’acqua;
- le colture di impronta tradizionale come l’associazione tra oliveti e seminativi (e talvolta piccoli vigneti) in tessere di dimensione contenuta (per es.: morfotipo 16 a Manciano, Saturnia, Montemerano, Poggio Capabianco). Di grande valore sono anche gli oliveti d’impronta tradizionale che circondano Capalbio (morfotipo 12) e le colture terrazzate del Monte Argentario (morfotipi 12 e 18);
- la permanenza della maglia agraria storica tipica dei paesaggi collinari, sia nelle parti di territorio caratterizzate da colture legnose alternate a seminativi (morfotipo 16), sia in quelle occupate da seminativi e prati a campi chiusi (morfotipi 9 e 10), sia dove dominano i seminativi estensivi a maglia medio-ampia (morfotipo 5);
- il sistema dell’appoderamento tipico delle aree di bonifica, nelle quali si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, strutturata da un complesso e articolato reticolo viario e idraulico e occupata da seminativi semplici (morfotipo 8). Elemento di grande valore è la relazione tra paesaggio rurale e alcuni manufatti storico-architettonici come quelli legati al controllo delle acque e alle opere di bonifica storica (aree golenali, idrovore, cateratte, caselli idraulici, ponti), le fattorie storiche (Parrina, Polverosa, San Donato), il sistema insediativo risalente agli interventi di bonifica e appoderamento novecenteschi attuati dall’Ente Maremma (per es. i centri di servizio A-M della piana di Capalbio);
- la struttura a mosaico colturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati (morfotipo 20 nella piana di Capalbio), caratterizzati da maglia fitta e diversificazione colturale.

**Criticità:** Le principali criticità che caratterizzano l'ambito sono individuabili nei seguenti punti:

- abbandono dei contesti collinari più marginali, dovuto alla scarsa redditività delle attività agropastorali in quelle aree, cui si collegano processi di rinaturalizzazione con espansione della vegetazione spontanea. Rischi potenziali o in atto di questo tipo riguardano il territorio collinare e in particolare i tessuti a campi chiusi (morfortipo 9) e i seminativi in stato di abbandono (morfortipo 3). [ ...]
- realizzazione di impianti di colture specializzate di grande estensione (morfortipo 17) che comportano in alcuni casi con ridisegno integrale della maglia agraria; la semplificazione eccessiva della stessa con la riduzione del corredo vegetazionale e la rimozione della rete di infrastrutturazione rurale esistente comporta un impoverimento dei caratteri paesaggistici propri dell'ambito;
- artificializzazione degli ambienti planiziali e costieri [...]
- le aree di cava, compresi gli spazi di servizio all'attività estrattiva, concentrate nelle aree dei rilievi tufacei.

### 5.3 ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE

Dato atto che la Variante al RU riguarda esclusivamente misure dirette all'ambito del patrimonio edilizio esistente, si ritiene che ad oggi l'Ente abbia già un sufficiente quadro conoscitivo utile alla formazione dei documenti adeguati alla fase di adozione, anche in ragione del fatto che la Variante al RU sarà di tipo normativo e riguardando esclusivamente le NTA. Tuttavia l'Ente si riserva di apportare eventuali integrazioni anche a seguito dei contributi ricevuti post avvio del procedimento.

## 6 ENTI E ORGANISMI COINVOLTI

Ai sensi dell'art.17 c.3 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. l'avvio del procedimento, nel rispetto delle disposizioni regionali deve indicare:

- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano.

Inoltre le disposizioni in materia di VAS impongono anche l'individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), soggetti pubblici coinvolti ad esprimere un contributo al fine di valutare gli impatti della Variante al RU sull'ambiente in termini di effetti su AMBIENTE, PAESAGGIO, TERRITORIO, ECONOMIA, SOCIETA' E SALUTE.

In relazione al fatto che molti dei soggetti individuati coincidono per le tre grandi categorie di seguito si fa un'elencazione unica, individuando un'unica tempistica per ricevimento pareri e contributi per procedimento di VAS e quello urbanistico.

CATEGORIA	ENTE O ASSOCIAZIONE	COLLOCAZIONE	PEC
ENTE ISTITUZ.	REGIONE TOSCANA	FIRENZE	<a href="mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it">regionetoscana@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	PROVINCIA DI GROSSETO	GROSSETO	<a href="mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it">provincia.grosseto@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana	FIRENZE	<a href="mailto:mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it">mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it</a>
ENTE ISTITUZ.	SOPRINT. BENI CULTURALI ARCHITETT. E PAESAGG. PROVINCIE di SI, GR e AR	SIENA	<a href="mailto:mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it">mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it</a>
ENTE ISTITUZ.	UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE	GROSSETO	<a href="mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it">regionetoscana@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	AUTORITA' REGIONALE DI BACINO	GROSSETO	<a href="mailto:adbarno@postacert.toscana.it">adbarno@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	A. T. O. 9 GESTIONE RIFIUTI	GROSSETO	<a href="mailto:segreteria@pec.atotoscanasud.it">segreteria@pec.atotoscanasud.it</a>
ENTE ISTITUZ.	A. T. O. 6 OMBRONE	GROSSETO	Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 6 Ombrone <a href="mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it">protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	CONSORZIO BONIFICA GROSSETANA	GROSSETO	CONSORZIO di BONIFICA 6 TOSCANA SUD <a href="mailto:bonifica@pec.cb6toscanasud.it">bonifica@pec.cb6toscanasud.it</a>
ENTE ISTITUZ.	A. S. L. 9	GROSSETO	Azienda Usi Toscana sud est <a href="mailto:ausltoscanasudest@postacert.toscana.it">ausltoscanasudest@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	A.R.P.A.T. Grosseto	GROSSETO	arpas Dipartimento di Grosseto <a href="mailto:arpas.protocollo@postacert.toscana.it">arpas.protocollo@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI SORANO	SCANSANO	Comune di SORANO <a href="mailto:comune.sorano@postacert.toscana.it">comune.sorano@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI MANCIANO	GROSSETO	Comune di MANCIANO <a href="mailto:comune.manciano@postacert.toscana.it">comune.manciano@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	UNIONE DEI COMUNI COLLINE DEL FIORA		Unione dei Comuni Colline del Fiora <a href="mailto:uc-collinedelfiora@postacert.toscana.it">uc-collinedelfiora@postacert.toscana.it</a>
ENTE ISTITUZ.	COMUNITA' MONT. MONTE AMIATA	ARCIDOSSO	Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana <a href="mailto:unione.amiata.gr@postacert.toscana.it">unione.amiata.gr@postacert.toscana.it</a>

## 7 PARTECIPAZIONE, INFORMAZIONE E GARANTE

Come disposto dall'art.17 c.3 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. l'atto di avvio del procedimento di Variante al Regolamento Urbanistico deve comprendere:

e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;

f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

In ogni fase procedurale compresa tra avvio, adozione e l'efficacia della presente Variante al Regolamento Urbanistico, sarà assicurata l'informazione e adeguati livelli di comunicazione alla cittadinanza e ai soggetti interessati, mediante pubblicazioni di avvisi e manifesti su tutto il territorio comunale. Tutta la documentazione sarà consultabile sul sito istituzionale del Comune alla sezione dedicata, costantemente aggiornata alla conclusione di ogni fase procedurale.

Rimarrà garantita anche la consultazione del materiale cartaceo prodotto, depositato presso l'Ufficio Urbanistica, durante gli orari di apertura del medesimo.

La funzione del **Garante dell'informazione e della partecipazione** consiste nell'assunzione di ogni iniziativa necessaria, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio. In estrema sintesi il garante ha il compito di fissare i criteri per la partecipazione, integrando le attività svolte dal Responsabile del procedimento, e di promuovere iniziative per misurare l'efficacia delle forme di comunicazione svolta. Il garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti.

Il rapporto sull'attività svolta nell'ambito della formazione degli atti di governo del territorio è parte integrante della documentazione da allegare in sede di assunzione dei provvedimenti per l'adozione e l'approvazione degli stessi. Le forme di pubblicità e partecipazione nella formazione degli strumenti della pianificazione non sono standardizzate ma dipendono dalla tipologia dello specifico atto da formare.

Al garante potranno in qualsiasi momento essere rivolte richieste di informazioni al seguente indirizzo di posta elettronica: [lavoripubblici@comune.pitigliano.gr.it](mailto:lavoripubblici@comune.pitigliano.gr.it) Il Responsabile del procedimento è il Geom. Marzia Stefani, Responsabile del Servizio Urbanistica che ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014 accerta e certifica in apposita Relazione che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

Per questa Variante al RU è nominato quale "Garante dell'informazione e della partecipazione" l' Arch. Alessandro Cirotto.

## 8 ELABORATI E ALLEGATI

### Documento Avvio Relazione RU

#### VALUTAZIONE

Documento preliminare di VAS di Variante al RU.