



---

## 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

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS APRILE 2021**

---

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> .....	<b>4</b>
2.1	ATTORI DEL PROCESSO DI VAS.....	5
<b>3</b>	<b>CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>7</b>
3.1	OBIETTIVI.....	7
3.2	AZIONI.....	8
3.2.1	<i>Edilizia sostenibile</i> .....	8
3.2.2	<i>Trasferimenti di volumetrie</i> .....	9
3.2.3	<i>Patrimonio Edilizio Esistente</i> .....	10
<b>4</b>	<b>INDICAZIONI PER L'ANALISI DI COERENZA INTERNA E ESTERNA</b> .....	<b>11</b>
4.1	COERENZE ESTERNE.....	11
4.1.1	<i>PIT/PPR</i> .....	11
4.1.2	<i>PTCP</i> .....	23
4.2	COERENZE INTERNE.....	29
4.2.1	<i>Piano Strutturale Coordinato "La Citta' Del Tufo"</i> .....	29
4.2.2	<i>Regolamento Urbanistico 2015</i> .....	30
4.2.3	<i>Piano Strutturale Intercomunale</i> .....	30
<b>5</b>	<b>CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE</b> .....	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>ANALISI DEGLI AMBITI SU CUI RICADONO GLI EFFETTI DI VARIANTE</b> .....	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI</b> .....	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE</b> .....	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>VALUTAZIONE D'INCIDENZA</b> .....	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>PARTECIPAZIONE, INFORMAZIONE E GARANTE</b> .....	<b>44</b>

## 1 PREMESSA

La presente Variante al Regolamento Urbanistico è soggetta alla normativa in materia di VAS a livello statale D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e regionale L.R.T.10/10 ss.mm.ii.

In questa fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 c.1 D.Lgs. 152/2006 e dell'art.23 della L.R.T.10/10 ss.mm.ii. viene predisposto un documento preliminare di VAS utile per la così denominata fase preliminare di VAS .

Infatti all'avvio sono predisposti 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. Ai sensi delle normative citate presente documento preliminare utile per la successiva redazione del rapporto ambientale dovrà contenere:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

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 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 e può essere riassunto nelle seguenti fasi:

1. avvio del procedimento, con adozione del Documento Preliminare, e avvio alla consultazione dell'Autorità Competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale, denominati SCA;
2. inizio attività di partecipazione del pubblico ;
3. adozione e conseguente pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica;
4. presentazione di osservazioni dopo la pubblicazione;
5. esame delle osservazioni pervenute ed espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente;
6. conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione della Variante.

## 2.1 ATTORI DEL PROCESSO DI VAS

Ai fini dell'espletamento della VAS, sono individuati i seguenti soggetti :

**Autorità procedente:** il Consiglio Comunale che approva tutti i Piani e i Programmi dell'Ente, ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

**Proponente:** è il Servizio di Pianificazione Urbanistica competente per l'elaborazione del Piano;

**Autorità competente:** membri della Commissione per il Paesaggio dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora con funzioni di Autorità competente in materia di VAS e VIA, ai sensi della L.R. 10/2010, per la Valutazione Ambientale e Strategica di piani e programmi di competenza Comunale.

Infine sono individuati nel procedimento di VAS gli elencati soggetti pubblici comunque interessati agli impatti sull'ambiente di un piano o programma individuati secondo i criteri stabiliti dall'articolo 20 L.R.T.10/10 ss.mm.ii , nominati **Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)**:

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 Usl 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>

### 3 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### 3.1 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.

## 3.2 AZIONI

### 3.2.1 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.

### **3.2.2 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.

### **3.2.3 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.

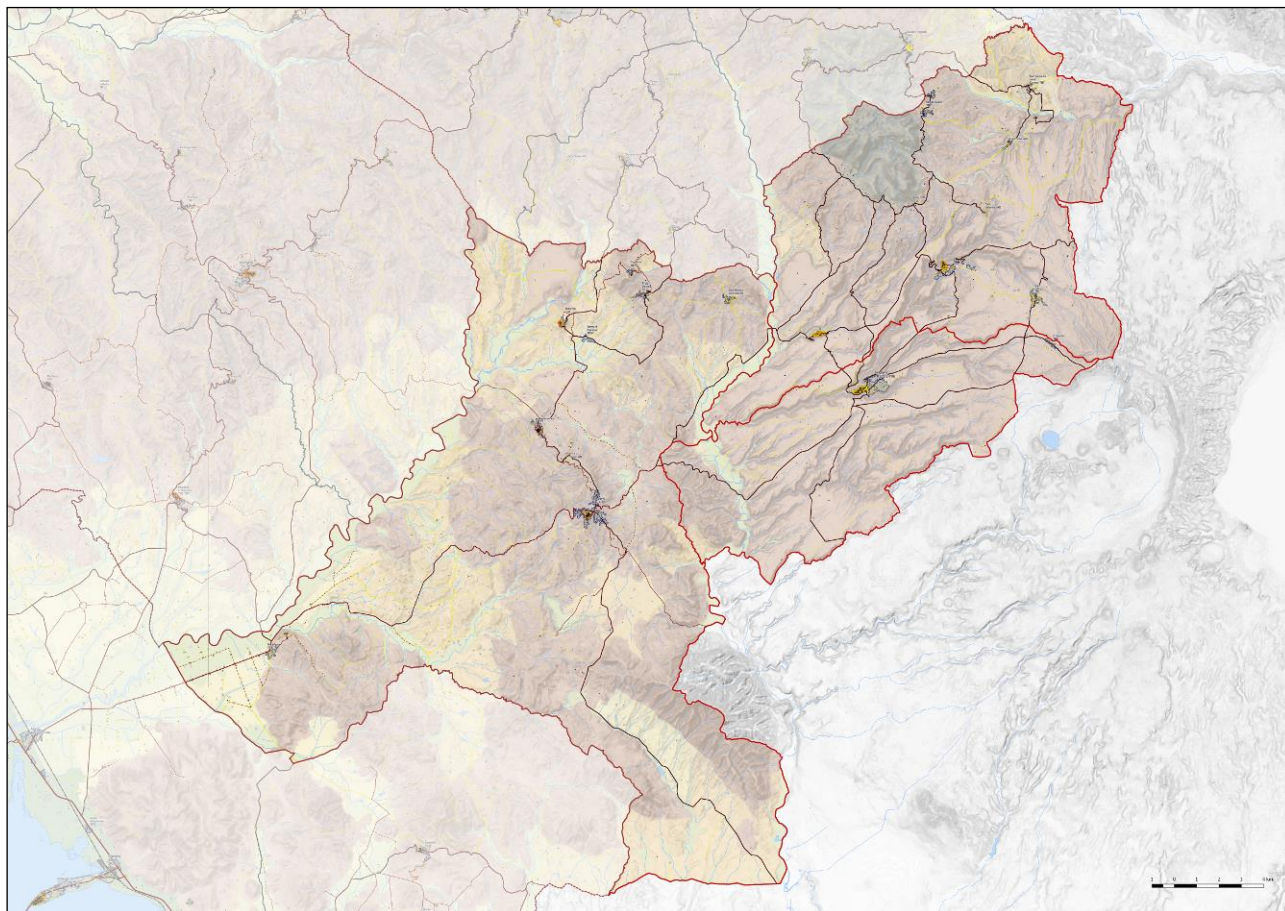
## 4 INDICAZIONI PER L'ANALISI DI COERENZA INTERNA E ESTERNA

### 4.1 COERENZE ESTERNE

#### 4.1.1 PIT/PPR

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

**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 itticultura 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:

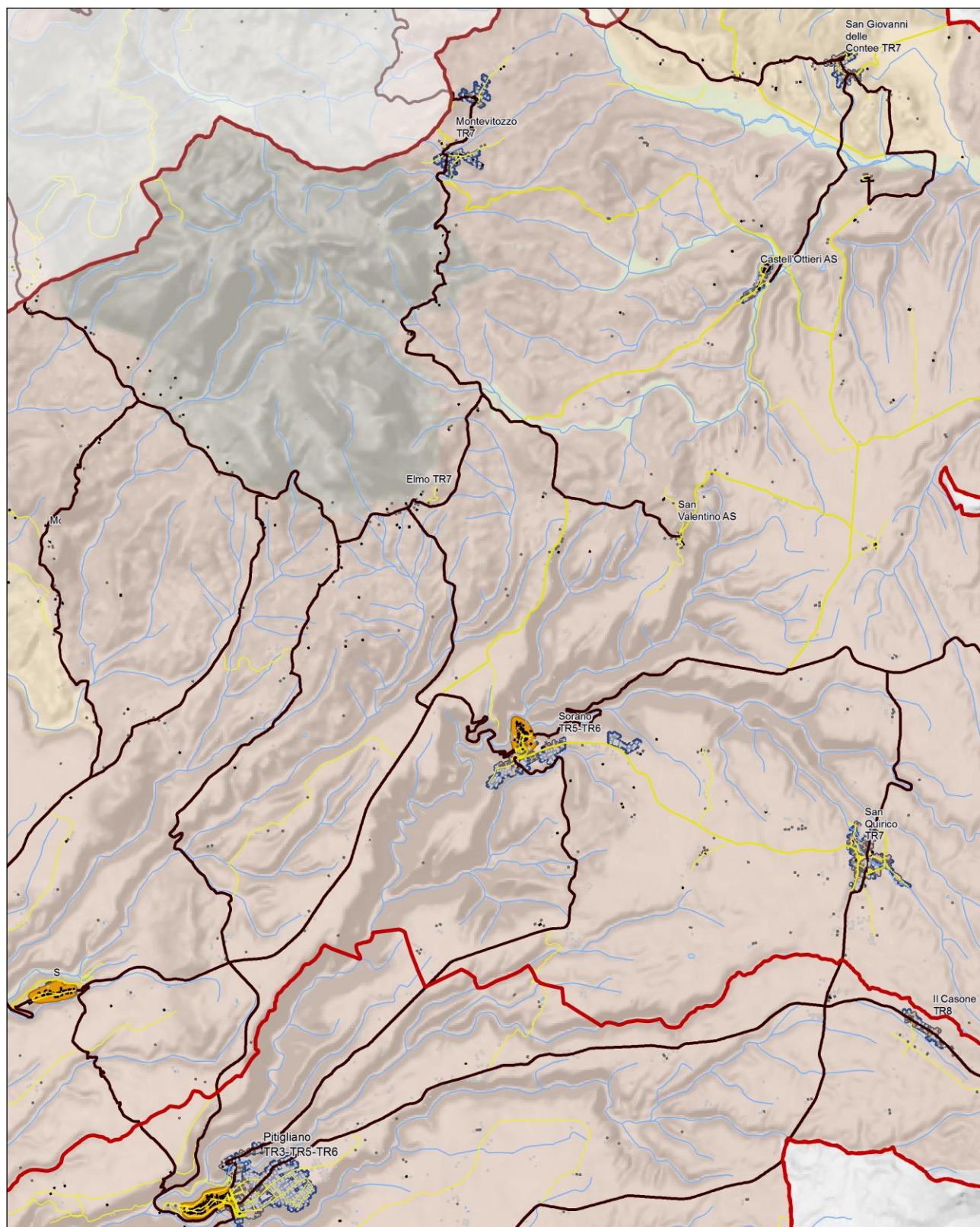
- Semplificazione e contrazione del sistema infrastrutturale, con impermeabilizzazione e velocizzazione del sistema di trasporti su gomma, indebolimento del ruolo strutturante a livello locale della via Aurelia e riduzione dei legami con il reticolo del sistema poderale storico della piana (in particolare 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

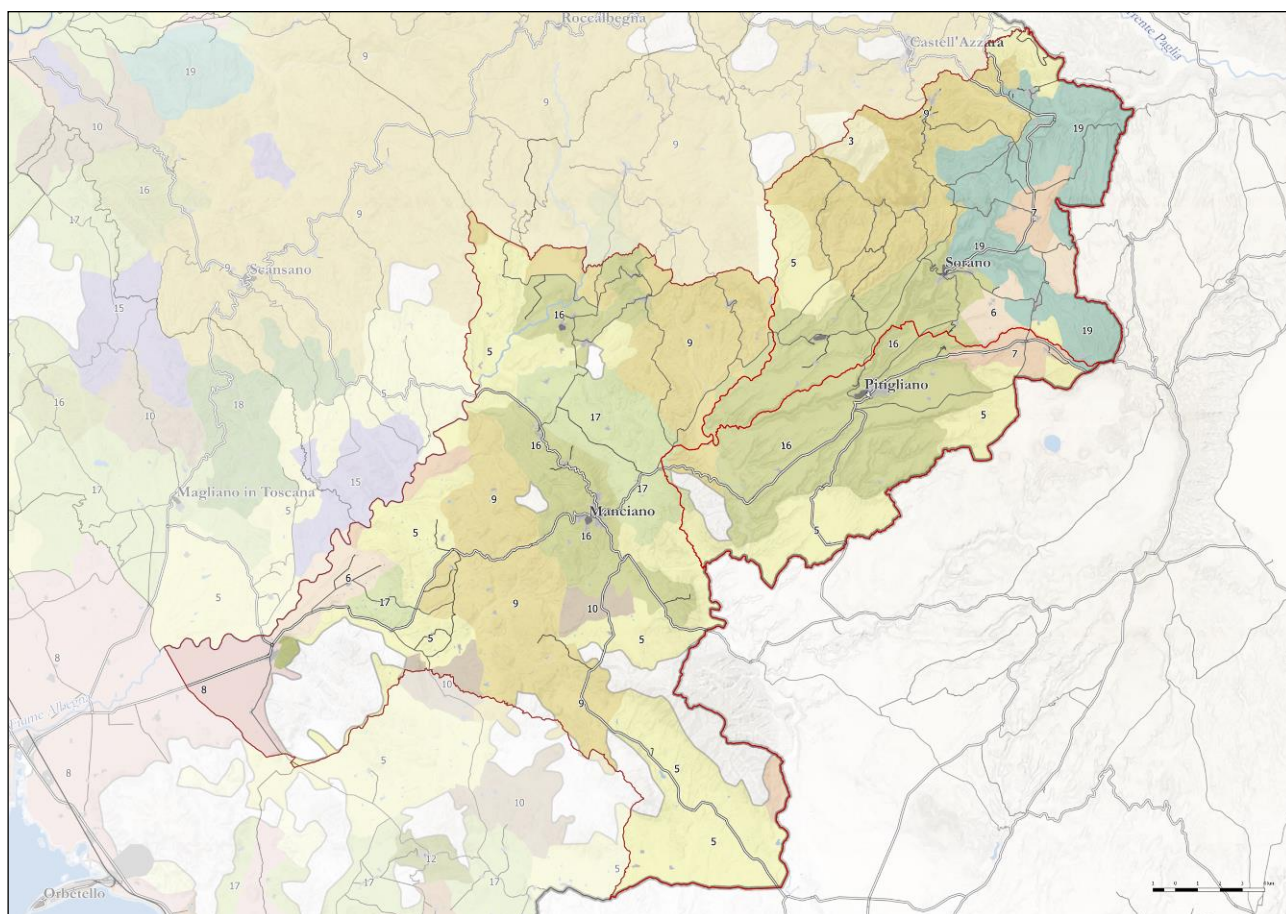
T.R.5. Tessuto pavillonaire

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.

#### 4.1.2 PTCP

La Provincia di Grosseto con D.C.P. n°25 del 18.10.2019 ha avviato la formazione del nuovo **Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP)**, pertanto ad oggi nella valutazione iniziale della Variante al Ru di cui al presente avvio, si prenderà a riferimento il PTCP vigente, approvato con D.G.P. n. 20 dell'11/06/2010. Ai tre tematismi di partenza del PTC precedente (1999) risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche, il PTCP 2010 ha aggiunto un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la vision, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l'assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato: Tavola 1 - Vision Grosseto 2031: territorio, innovazione e qualità.

La **disciplina** del PTCP 2010 si articola in tre elementi fondamentali:

- Carta dei Principi:

Contiene gli assunti fondamentali, i concetti generali, l'interpretazione condivisa del territorio, le attribuzioni di valore a questa conseguenti e le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo;

- Codice:

Contiene l'insieme delle disposizioni che, coerentemente con gli assunti della Carta, guidano le azioni ordinarie di manutenzione, gestione e trasformazione del territorio; in questa sezione sono concentrate le enunciazioni di carattere regolativo per il buon governo del territorio);

- Programma:

Contiene l'insieme delle azioni di trasformazione di interesse sovracomunale, corredate dei criteri prestazionali e procedurali con cui promuoverne e coordinarne lo sviluppo in un rapporto di coerenza con la Carta e il Codice; vengono qui definiti i ruoli e fissate le modalità operative per il più efficace raggiungimento degli obiettivi concordati.

La combinazione della Carta con il Codice esprime le politiche di tutela e la combinazione del Codice con il Programma esprime le politiche di sviluppo; conferendo alle Schede il ruolo e la forma di veri e propri criteri o indirizzi tecnici.

Il PTCP 2010 è articolato in una componente **statutaria** e una **strategica**.

La componente **statutaria** è articolata in sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; individua le invarianti strutturali; i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale. Comprende per intero i contenuti della Carta dei Principi e le seguenti componenti del Codice: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La componente **strategica** definisce gli obiettivi e gli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del P.I.T.; contiene la specificazione dei criteri della valutazione integrata; l'individuazione degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; gli indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/2000.

Comprende la restante parte del Codice e l'intero Programma del presente P.T.C., oltre la *Scheda 1 - Vision* e la *Scheda 15 - Azioni strategiche*.

La diffusione dello sviluppo, mirata a raggiungere ovunque livelli equiparabili di benessere nel rispetto delle specificità locali, è affidata a cinque politiche di governo del territorio:

A1. Rafforzamento del modello insediativo policentrico e dei sistemi a rete

A2. Valorizzazione dei centri storici e dei tessuti insediativi di pregio

A3. Estensione e qualificazione dell'offerta turistica

A4. Specializzazione del sistema produttivo

A5. Adeguamento del sistema infrastrutturale a misura di territorio.

L'eliminazione degli squilibri, intesa come attenzione a prevenire eventuali distorsioni, si fonda sulle seguenti sei politiche:

B1. Riqualificazione del rapporto fra insediamenti e ambiente nell'area costiera

B2. Promozione di uno sviluppo rurale integrato nella sua accezione più ampia

B3. Potenziamento della mobilità trasversale e dell'accessibilità alle aree marginali

B4. Disciplina territoriale di riequilibrio delle tendenze alla congestione e alla crescita improduttiva sulla costa e all'abbandono dell'entroterra

B5. Disciplina urbanistico-territoriale tesa a eliminare le situazioni di frangia

B6. Sviluppo dei servizi e delle attrezzature di supporto alla vitalità dei centri e delle aree marginali



La valorizzazione dell'ambiente, intesa sia come sviluppo delle attrattive che come ottimizzazione per la fruizione di tutte le risorse disponibili, si articola in sette politiche principali:

C1. Salvaguardia e promozione dell'abbondanza di spazi non insediati

C2. Ripristino e messa in sicurezza dei suoli degradati o a rischio

C3. Potenziamento della disponibilità idrica e razionalizzazione degli usi

C4. Tutela e valorizzazione degli ecosistemi e delle emergenze floro-faunistiche

C5. Accentuazione dell'indirizzo morfologico degli interventi

C6. Mantenimento e incentivazione del presidio territoriale

C7. Disciplina territoriale fondata sull'estensione del concetto di paesaggio.

I principi generali che il PTCP assume per lo sviluppo del territorio rurale, in particolare, sono così espressi:

1. La gestione efficiente delle risorse necessarie e il mantenimento degli assetti caratteristici dell'agricoltura sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità della provincia.

2. La manutenzione del territorio rurale, la conservazione degli assetti esistenti e il perseguimento di quelli auspicati costituiscono per il governo del territorio degli obiettivi primari da perseguire con atteggiamento realistico e flessibile, costantemente sintonizzato con le mutevoli esigenze dei processi produttivi agricoli, nonché delle attività e funzioni integrative compatibili.

3. In relazione ai suoi significati e alle sue potenzialità d'uso, il territorio rurale è soggetto a regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse agroambientali, degli assetti colturali e dei valori morfologici.

Le politiche di sviluppo del territorio aperto si incentrano sul concetto di "distretto rurale", fondato sull'integrazione della funzione agricola con altre attività a diverso grado di connessione e caratterizzato dalla capacità di rafforzare e mantenere, al crescere del livello di benessere, la peculiarità della cultura rurale maremmana, la specificità delle tecniche locali e il rendimento produttivo dell'identità territoriale.

Per quanto riguarda il governo dello sviluppo insediativo "l'aspetto caratteristico del modello maremmano, quindi la crescita concentrata, è affidato alla distinzione fra insediamenti densi e territorio rurale. L'idea è ancora quella di sviluppare l'analogia con le antiche mura, ritagliando entro fasce di rispetto di "rurale non agricolo", i nuovi margini urbani appoggiandoli a segni territoriali forti. Il P.T.C. punta in tal modo ad eliminare, le situazioni insediative incerte e precarie che sogliono costituire la fenomenologia delle frange urbane".

### Morfologia territoriale ed Emergenze morfo-ambientali (Tavola 3)

Il PTCP individua poi due ambiti peculiari, con tendenze evolutive opposte, cioè Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.) – sulla costa, fino a comprendere la Piana dell’Osa-Albegna - e Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) – nell’entroterra . Una parte non secondaria del territorio dei comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano è qualificata appunto come “Territorio a Elevato Rischio di Abbandono”, mentre solo una piccola parte rientra nei “Territori ad Elevata Tensione Insediativa”. Il territorio interessato dal presente PSI è dunque articolato nei seguenti Sistemi e Unità Morfologiche Territoriali:

#### Sistemi Territoriali

CP3 - Valle del Medio Albegna

CP4 - Colline di Montauto

R10.2 - Versante di S. Martino (T.E.R.A.)

R10.3 - Versante di Selvena (T.E.R.A.)

R10.4 - Poggi di Castell'Azzara (T.E.R.A.)

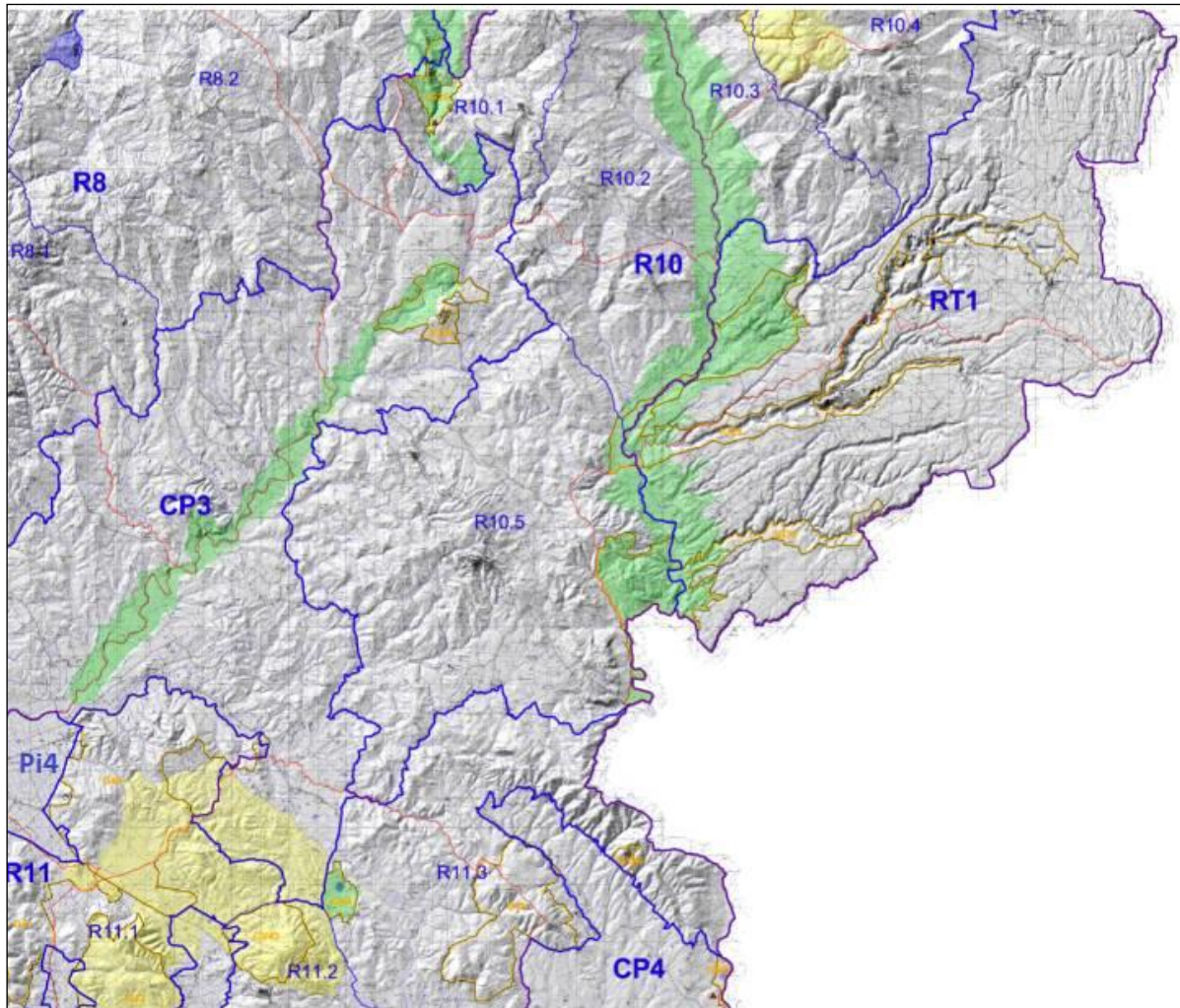
R10.5 - Agro di Manciano

R11.1 - Colline di Orbetello

R11.3 - Colline di Tiburzi

RT1 - L'Altopiano del Tufo (T.E.R.A.)

Pi4 - Piana dell'Osa-Albegna (T.E.T.I.)



Il territorio dei comuni del Piano Strutturale Intercomunale avviato a Maggio 2020 , appartiene in buona parte – nella fascia centrale - ai sistemi dei Rilievi dell’Antiappennino, Alto Fiora R8 con le Unità R10.2 Versante di S. Martino, R10.3 Versante di Selvena, R10.4 Poggi di Castell'Azzara, R10.5 Agro di Manciano, e alle Colline plioceniche, a nord con il sistema CP3 Valle del Medio Albegna e a sud con il sistema CP4 - Colline di Montauto, mentre *unicum* caratteristico di questi territori è il sistema RT1 - L'Altopiano del Tufo.

Per quanto riguarda le emergenze morfo-ambientali il PTCP riconosce nel territorio del PSI:

1 Area a Gestione Specifica (A.G.S.): Riserva Provinciale Montauto

Vari Ambiti a Tutela Specifica, fra Siti Natura2000 [ex] S.I.R. già soggetti a specifica disciplina, e le seguenti

Aree a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.):

Siti Natura2000:

ZSC/ZPS IT51A0019 Alto corso del Fiume Fiora

ZSC/ZPS IT51A0021 Medio corso del Fiume Albegna

Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.)

IG26 - Poggi di Saturnia

IG29 - Valle del Lente

IG30 - Poggio Buco e Moranaccio

G40 - Colline della Marsiliana

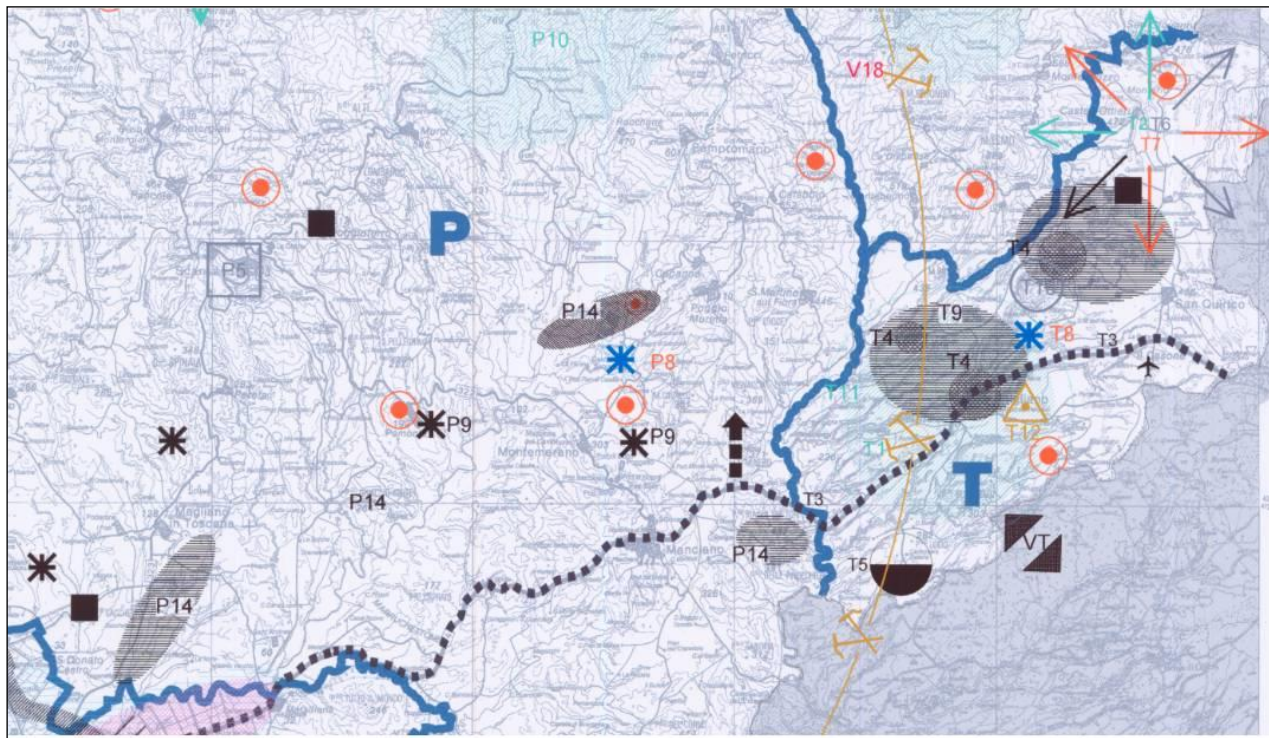
G45 - Poggio della Capita

IG48 - Valle del Fiora

GV46 - Poggi di Montauto

## Vision e Strategie

Al fine di promuovere la realizzazione della “visione” il PTCP individua un sistema di Azioni Strategiche, tra le quali anche strategie complesse per la valorizzazione integrata di nodi territoriali caratterizzati da una pluralità di S.W.O.T. (punti di forza e di debolezza, opportunità e minacce).



*PTCP Grosseto – Tavola 5 Azioni Strategiche – estratto sul territorio dei comuni del PSI*

Per il territorio del PSI le principali strategie si riferiscono alla “città dei poderi” P, alla “città del tufo” T e in parte alla “città intorno alla vetta” V (Tavola 4 Infrastrutture e Insediamenti, Tavola 5 Azioni Strategiche) e riguardano: potenziamento della viabilità verso l’entroterra (SR 774 Maremmana), la tutela e la valorizzazione dei grandi acquiferi e delle grandi risorse termali, delle aree di grande pregio ambientale, dei sistemi storico-insediativi e delle risorse archeologiche, oltre che il territorio nel suo insieme, il turismo rurale e gli impianti sportivi all’aperto.

## 4.2 COERENZE INTERNE

### 4.2.1 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".

#### **4.2.2 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 all'art. 17 comma 3 lett. b) che 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;

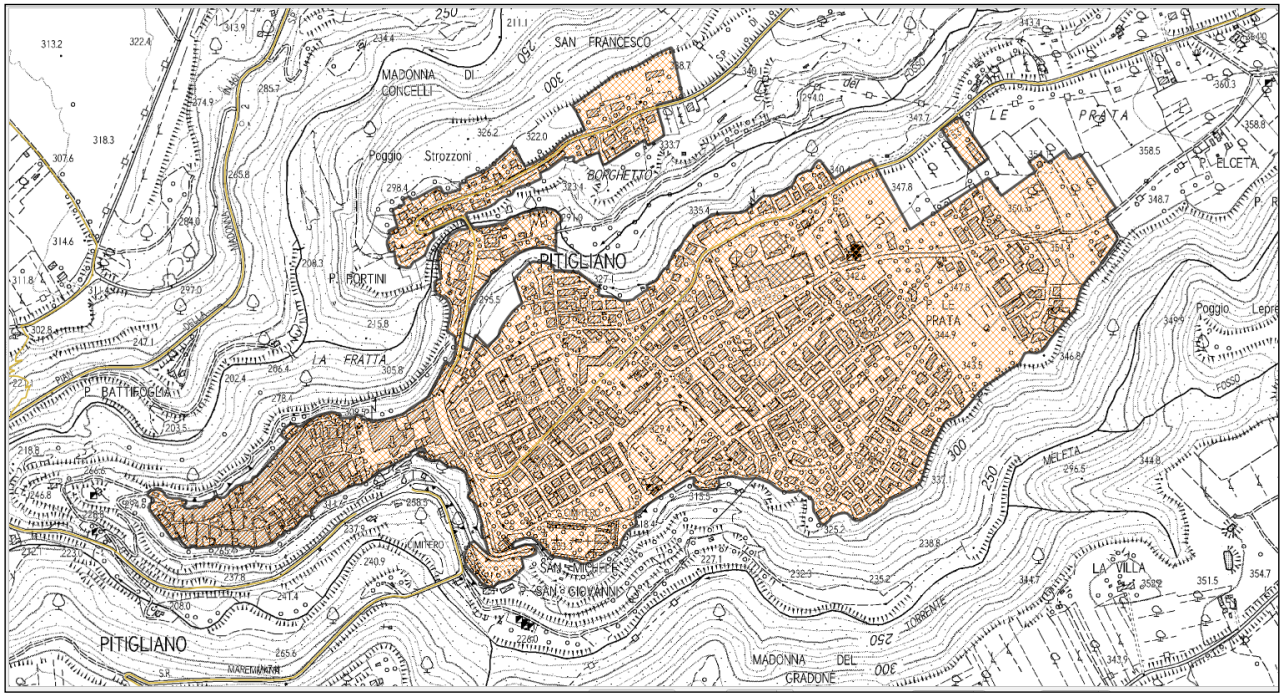
prendere in considerazione i cambiamenti socio/economici e territoriali anche se non dipendenti dalle scelte di piano, possono determinare gli orientamenti e le iniziative assunte dall'amministrazione comunale;

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

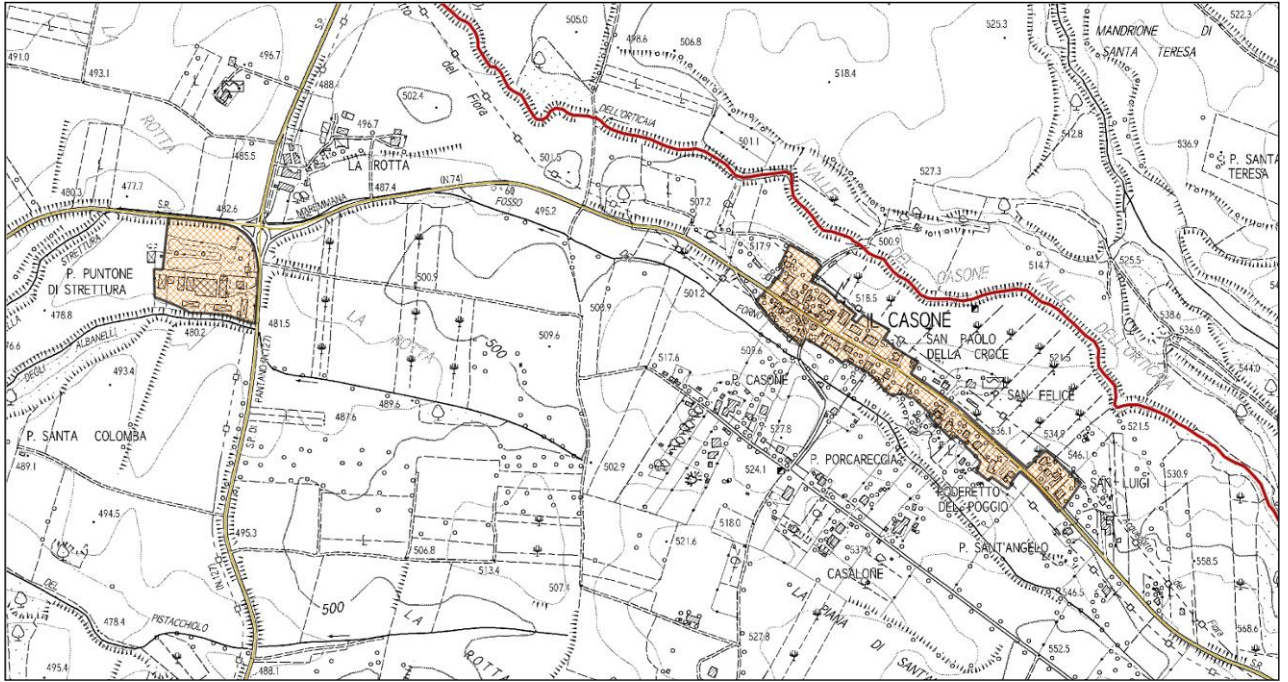
#### **4.2.3 Piano Strutturale Intercomunale**

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**

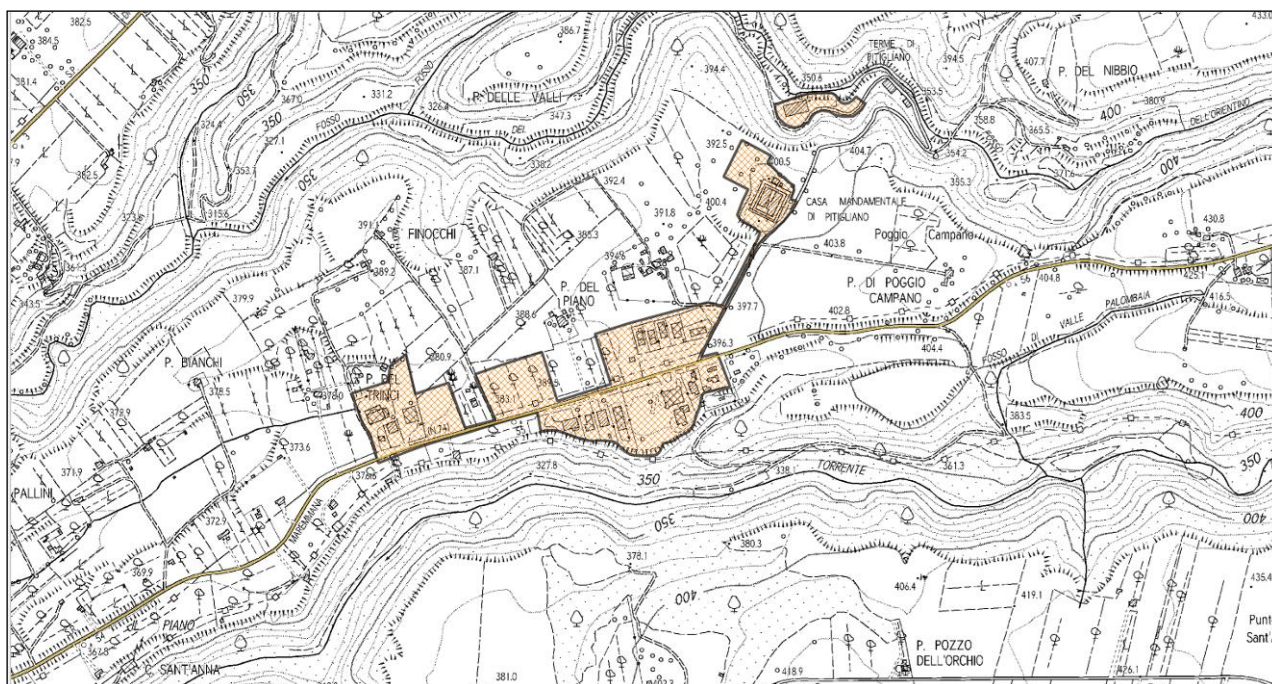


Ipotesi di perimetrazione del Territorio Urbanizzato: **Sistema Insediativo Il Casone – La Rotta**





## 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 CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Ai sensi dell'art.13 del *Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale*, sulla base del presente **documento preliminare** sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione della variante al RU, il proponente e/o l'autorità procedente entrano in consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione dello strumento con l'autorità competente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

**La consultazione**, salvo quanto diversamente concordato, si conclude entro novanta giorni dall'invio del presente rapporto preliminare.

La redazione del **rapporto ambientale** spetta al proponente o all'autorità procedente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Il rapporto ambientale costituisce parte integrante della variante al RU e ne accompagna l'intero processo di elaborazione ed approvazione.

Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione dello strumento urbanistico proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. L'allegato VI al D.Lgs N°152/2006 ss.mm.ii. riporta le informazioni da fornire nel rapporto ambientale a tale scopo, nei limiti in cui possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma. Il Rapporto ambientale dà atto della consultazione avvenuta fin dall'avvio della Variante urbanistica ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti. Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.

La proposta di piano o di programma è comunicata, anche secondo modalità concordate, all'autorità competente. La comunicazione comprende il rapporto ambientale e una sintesi non tecnica dello stesso. Dalla data pubblicazione dell'avviso di cui all'articolo 14, comma 1, D.Lgs N°152/2006 decorrono i tempi dell'esame istruttorio e della valutazione. La proposta di piano o programma ed il rapporto ambientale sono

altresì messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico interessato affinché questi abbiano l'opportunità di esprimersi.

La documentazione è depositata presso gli uffici dell'autorità competente e presso gli uffici delle regioni e delle province il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dal piano o programma o dagli impatti della sua attuazione.

Di seguito si riportano i **contenuti che il rapporto ambientale** della presente Variante al RU dovrà contenere nel rispetto dei contenuti minimi richiesti dall' ALLEGATO VI Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228.
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

## 6 ANALISI DEGLI AMBITI SU CUI RICADONO GLI EFFETTI DI VARIANTE

Il presente documento preliminare individua i possibili ambiti su cui si possano creare possibili impatti ambientali nell'attuazione della variante al RU, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, tramite la consultazione delle fasi successive.

Ai sensi della normativa statale e regionale gli effetti/impatti prodotti dagli obiettivi e dalle azioni della Variante al Regolamento Urbanistico potrebbero riguardare i contesti **Ambientale**, **Paesaggistico**, **Territoriale**, **Economico**, **Sociale**, relativo al **Patrimonio Culturale e Paesaggistico**, e quello relativo all'ambito della **Salute Umana**.

Di seguito si riportano tali contesti con sigla abbreviata :

**Ambientale: A**

**Paesaggistico: P**

**Territoriale: T**

**Economico: E**

**Sociale: S**

**Patrimonio Culturale e Paesaggistico : PCP**

**Salute Umana: SU**

## 7 VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI

La Valutazione preliminare individua gli effetti prodotti dalle azioni della Variante in via preliminare, indicando su quali contesti ed ambiti tali effetti impatti producono impatti: nella redazione del Rapporto Ambientale verranno valutati e ponderati gli impatti.

In linea generale l'Amministrazione ha è 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.

Di seguito si riportano in sintesi le azioni della Variante al Regolamento Urbanistico:

- 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 al fine di perseguire la riqualificazione ed il miglioramento del contesto urbano esistente.

Nella matrice sottostante si individuano gli effetti preliminari e i contesti su cui essi potrebbero creare impatti:

AZIONI	EFFETTI	CONTESTI
A Introduzione delle possibilità di incentivi per <b>l'edilizia sostenibile</b> mediante ampliamenti volumetrici.	E1_Riqualificazione Patrimonio Edilizio Esistente.	Paesaggistico Economico Sociale Patrimonio Culturale e Paesaggistico Ambientale
	E2_Aumento dell'efficientamento energetico degli edifici	Economico Sociale
	E3_Diminuzione dispersioni termiche e riduzione consumi energetici	Ambientale Economico Sociale
	E4_Aumento della qualità dell' <i>Abitare</i>	Economico Sociale Salute Umana
	E5_Maggior uso di tecnologie attive e passive, volte al risparmio energetico, sugli edifici esistenti	Economico Ambientale
	E6_Miglioramento del contesto urbano esistente.	Economico Patrimonio Culturale e Paesaggistico

<b>B</b> Disciplinare ulteriormente i <b>trasferimenti di volumetrie</b> in zona agricola, in recepimento delle possibilità introdotte dalla riforma alla legge in materia di governo del territorio,	<b>E1</b> _Riqualificazione Patrimonio Edilizio Esistente.	<b>Ambientale</b> <b>Economico</b> <b>Sociale</b> <b>Patrimonio Culturale e Paesaggistico</b>
	<b>E6</b> _Miglioramento del contesto urbano esistente e del contesto territoriale agricolo.	<b>Ambientale</b> <b>Paesaggistico</b> <b>Economico</b> <b>Sociale</b> <b>Patrimonio Culturale e Paesaggistico</b>
	<b>E7</b> Riqualificazione delle dotazioni patrimoniali strumentali al potenziamento delle attività agricole aziendali.	<b>Ambientale</b> <b>Paesaggistico</b> <b>Economico</b> <b>Sociale</b> <b>Patrimonio Culturale e Paesaggistico</b>
<b>C</b> Recepimento ed adeguamento del RU di nuove potenzialità d'intervento sul <b>Patrimonio Edilizio Esistente</b> per eventuali necessità di interventi ulteriori rispetto a quelli già previsti manifestate dalla collettività	<b>E6</b> _Miglioramento del contesto urbano esistente.	<b>Ambientale</b> <b>Paesaggistico</b> <b>Economico</b> <b>Sociale</b> <b>Patrimonio Culturale e Paesaggistico</b>
	<b>E4</b> _ Aumento della qualità dell' <i>Abitare</i>	<b>Economico</b> <b>Sociale</b> <b>Salute Umana</b>

**CONTESTI:**

Ambientale: **A**

Paesaggistico: **P**

Territoriale: **T**

Economico: **E**

Sociale: **S**

Patrimonio Culturale e Paesaggistico : **PCP**

Salute Umana: **SU**

## 8 CRITERI PER L'IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il successivo Rapporto Ambientale potrà utilizzare come metodo di valutazione il modello DPSIR (Driving forces, Pressures, States, Impacts, Responses).

Tale metodo sviluppato in ambito Eea e adottato dall'Anpa per lo sviluppo del Sistema conoscitivo e dei controlli in campo ambientale, si basa su una struttura di relazioni causali che legano tra loro i seguenti elementi:

- Determinanti (settori economici, attività umane);
- Pressioni (emissioni, rifiuti, ecc.);
- Stato (qualità fisiche, chimiche, biologiche);
- Impatti (su ecosistemi, salute, funzioni, fruizioni, ecc.);
- Risposte (politiche ambientali e settoriali, iniziative legislative, azioni di pianificazione, ecc.).

Le caratteristiche del sistema individuato permettono di definire la rappresentazione dell'ambiente in termini di sistema organico, in modo da esprimere, a diversi livelli di sintesi: stati e qualità; pressioni; grado e entità della correlazione tra pressioni e cambiamenti. Gli interventi esercitati sull'ambiente divengono elementi dello schema, componenti indispensabili per raccordare il sistema di conoscenza e, quindi, utili per: aiutare a capire le cause e le dinamiche che hanno portato a determinare certi stati e qualità; capire gli effetti prodotti dagli interventi; valutare la necessità di pianificare nuovi interventi; stabilire infine priorità di attuazione tra interventi concorrenti.

Il Rapporto Ambientale sarà articolato in due parti:

### **PARTE PRIMA:**

#### **Valutazione delle coerenze**

1. **Coerenze esterne con piani e programmi sovraordinati** : tale analisi individuerà i livelli di coerenza tra gli obiettivi di Variante al Ru e i contenuti dei piani sovraordinati che di seguito elenchiamo sinteticamente:

**Piano di Indirizzo Territoriale** con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 ;



**Piano territoriale di coordinamento** (PTCP) delle Provincia di Grosseto, nella sua versione in fase di approvazione;

**Piano energetico ambientale della Provincia di Grosseto** (PEAP);

**Piano Regionale Cave** (PRC);

**Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia** (PAERP);

**Piano interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana Sud**, adottato il 9 aprile 2014, ovvero Piano di Ambito sui Rifiuti non appena ATO Toscana SUD lo porterà in approvazione;

**Piano Regionale di Gestione Rifiuti e Bonifica dei Siti Inquinati (PRB)**, approvato con delibera del Consiglio regionale n. 55 del 26 luglio 2017, e Piano Provinciale di Bonifica dei siti inquinati (PPB);

**Piano di tutela delle acque della Regione Toscana**;

**Piano di Ambito Toscano dell'Autorità Idrica Toscana**, Allegato n. 1 Delibera n. 7 del 31 marzo 2016

**Piani di competenza dell' Autorità di Bacino Distretto dell'Appennino Settentrionale:**

**Piano di Gestione del rischio di Alluvioni** (PRGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);

**Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale** (PGA), approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017);

**Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino Ombrone**, approvato con D.C.R. n. 12 del 25/01/2005, pubblicato sul BURT del 16/02/2005, n. 7 parte II.

## 2. Coerenze interne

- *Coerenze interne verticali*, che individuano i livelli di coerenza delle scelte di Variante in continuità con le scelte statutarie e strategiche del **Piano Strutturale Coordinato** “La Città del Tufo” vigente e del **Piano Strutturale Intercomunale avviato**;
- *Coerenze interne orizzontali*, che individuano all'interno della **Variante al RU** la corrispondenza in termini di coerenza tra le scelte obiettivi di Variante con le azioni individuate;

3. **Individuazione degli effetti** che la Variante produrrà sui contesti Ambientali, Paesaggistici, Territoriali, Economici, Sociali, sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico, sulla Salute umana come già individuati nel presente Documento Preliminare (contesti **Ambientale**, **Paesaggistico**, **Territoriale**, **Economico**, **Sociale**, relativo al **Patrimonio Culturale** e **Paesaggistico**, e quello relativo all'ambito della **Salute Umana**)  
;

PARTE SECONDA:

## **Stato dell'Ambiente, pressione sulle risorse, alternative, misure di mitigazione, monitoraggio**

In questa parte il Rapporto Ambientale della Variante al RU prenderà in considerazione lo stato dell'ambiente in base ai dati disponibili da rielaborare per valutare le interazioni tra attività condotte nel territorio e gli effetti sulle risorse coinvolte .

I sistemi strettamente ambientali che verranno presi di riferimento nel rapporto ambientale della Variante al RU sono i seguenti:

- 1) Acque e Rischio idraulico (Acque)
- 2) Aria e Fattori Climatici (Aria)
- 3) Clima Acustico –Rumore (Salute Umana / Infrastrutture)
- 4) Suolo e Rischio geologico e sismico (Suolo)
- 5) Campi Elettromagnetici (Salute Umana/ Infrastrutture)
- 6) Energia (Aspetti socio-economici / Città e insediamenti)
- 7) Rifiuti (Aspetti socio-economici / Città e insediamenti)
- 8) Paesaggio (Paesaggio, Patrimonio)
- 9) Ecosistemi (Biodiversità, Fauna e Flora)

Nel rapporto ambientale la valutazione dei sopraelencati indicatori ambientali partirà dagli ultimi rapporti ambientali redatti dall'Amministrazione Comunale nell'occasione della formazione degli ultimo strumenti urbanistici, procedendo ad un aggiornamento dei Database comunali in materia ambientali.

Con l'obiettivo di aggiornare il più possibile lo stato dell'ambiente nel rapporto ambientale verranno per ogni sistema ambientale individuati gli indicatori di pressione e indicatori di stato/risposta in riferimento alla struttura del modello DPSIR.

A seguito dell'avvio del procedimento di VAS alcuni dei soggetti SCA con specifiche competenze in materia ambientale ( ARPAT, ASL, REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO....) potranno fornire utili dati aggiornati riferiti al contesto comunali.

## **9 VALUTAZIONE D'INCIDENZA**

Nel territorio comunale è presente una sola area appartenente alle così detti SITI Natura 2000 il **ZSC – ZPS Codice Natura 2000 IT51A0019 Alto corso del Fiume Fiora**, che si estende nella parte comunale per ha 7.111 e che è costituito dal Corsi d'acqua e vegetazione dei greti sassosi e dei terrazzi fluviali (garighe a santolina), formazioni arboree ripariali, versanti boscati a dominanza di latifoglie termofile e mesofile. Zone agricole, pascoli, casolari sparsi. Lunghi tratti di medio corso con alveo naturale ed estesi terrazzi fluviali non antropizzati, con formazioni vegetali caratteristiche e in buono stato di conservazione.



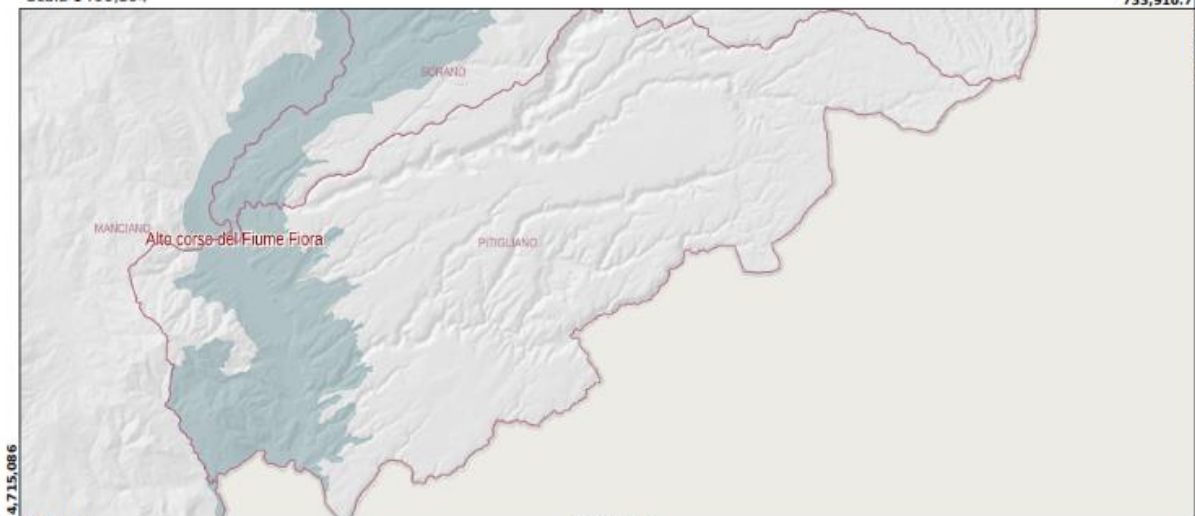
Regione Toscana



## Regione Toscana - SITA: Aree Protette e siti Natura 2000

Scala 1 : 99,394

733,910.7



## Regione Toscana

Firenze, 29/Mar/2021

Punto selezionato:

Coordinate proiettate: 713266.730060, 4718185.105317

Coordinate geografiche: 11.599069, 42.586614

Mappa scala: 1:99394.621037

### Aree Protette

#### Strato: Siti Natura 2000 - ZSC e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS)

AREA (mq):	71112120.4105436
NAT2000:	IT51A0019
NOME:	Alto corso del Fiume Fiora
<a href="#">OBIETTIVI E MISURE DI CONSERVAZIONE</a>	
<a href="#">SCHEDE NATURA 2000 (Fonte MATTM)</a>	
TIPO:	ZSC - ZPS
ZONA:	ZT
DESIGNAZIONE ZSC:	SI ( <a href="#">D.M. 24-05-2016</a> )
NOTE:	

Il sito in questione secondo gli obiettivi e le misure di conservazione già individuati dalla normativa vigente presente **criticità interne** quali: le captazioni idriche (in particolare per l'acquedotto del Fiora, gli impianti geotermici e le attività agricole), l'inquinamento delle acque per scarichi civili, percolazione da vecchie miniere, scarichi connessi alle attività geotermiche, il taglio della vegetazione ripariale e interventi di rimodellamento dell'alveo. - Cessazione del pascolo nei santolinieti e nelle praterie. - Presenza di specie alloctone (pesci, robinia). - Passaggio di automezzi, con conseguenti disturbo e possibile distruzione di nidiate e alterazione di habitat. - Notevole afflusso turistico estivo per le attività di balneazione (su aree limitate).

Invece le **criticità esterne** ad oggi individuate secondo gli obiettivi e le misure di conservazione già individuati dalla normativa vigente sono la gestione delle risorse idriche nel bacino finora non condizionata da criteri conservazionistici e la presenza di fonti inquinanti nel bacino (centri abitati, insediamenti produttivi).

In via preliminare si può rilevare che la presente Variante al RU ha come obiettivi il potenziamento del patrimonio edilizio esistente, che nel sito in oggetto non è rinvenibile così frequentemente, pur tuttavia nella formazione della Variante potrà essere valutata l'incidenza ai sensi dell'art.73 ter c.2 LRT 65/2014 e dovrà essere valutata nell'ambito del procedimento di VAS del piano o programma, secondo le modalità previste dall'articolo 87 della l.r. 30./2015.

Ai sensi dell'art .87 della l.r. 30./2015 gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte SIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono, ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del d.p.r. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

## **10 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 ricomprendere:

- 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.