

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione, finalità generali ed efficacia del P.S.I

Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Art. 3 - Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto

Art. 4 - P.S.I. e Piani Strutturali Comunali

Art. 5 - Definizioni urbanistiche e edilizie

Art. 6 - Valutazione Ambientale Strategica – Legislazione di riferimento

Art. 7 - Elaborati costitutivi del P.S.I

Art. 8 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione comunali

Art. 9 - Efficacia del P.S.I

TITOLO II - QUADRO CONOSCITIVO

Art. 10 - Contesto territoriale interessato e QC del P.S.I

1 *Quadro Conoscitivo del P.S.I*

2 *Quadri Conoscitivi dei Piani Strutturali dei tre Comuni*

TITOLO III - STATUTO

Art. 11 - Contenuti generali dello Statuto

1 *Statuto del P.S.I. – Definizione*

2 *Patrimonio territoriale del P.S.I. – Definizione*

3 *Invarianti Strutturali del P.S.I. – Definizione*

Art. 12 - Ambito di paesaggio n. 18 “Maremma Grossetana” del PIT/PPR

Obiettivi di qualità e Direttive correlate della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR

Art. 13 - Ricognizione delle regole statutarie del PTCP

- *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.)*

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*

Art. 14 - Sistemi territoriali del P.S.I

Comune di Manciano

[UTOE M1 Sistema altocollinare dei villaggi aperti]

- CP3.2.1 Alta valle del medio Albegna
- R10.2 Alta valle del Fiora
- R10.4.1 Agro altocollinare di Manciano
- RT1 Altopiano del tufo

[UTOE M2 Sistema collinare dei centri murati]

- R10.4.2.2 Agro collinare di Manciano
- R10.4.2.1 Agro collinare di Montemerano

[UTOE M3 Sistema dei castelli di confine]

- CP4 Le pendici di Capalbio
- R10.4.3 Agro pedecollinare di Manciano
- R11.2.2 Colline del Fiora del Tiburzi

[UTOE M4 Sistema della riforma fondiaria]

- R11.2.1 Colle di Marsiliana
- CP3.2.2 Bassa valle del medio Albegna
- Pi3 Piana dell'Osa – Albegna

Comuni di Pitigliano e Sorano

[UTOE P1 Altipiani tufacei di Pitigliano]

[UTOE S1 Colline fra le valli del Fiora e del Tevere] [UTOE S2 Altipiani tufacei di Sorano e San Quirico]

- 1 Gli Speroni ed i Rilievi del Tufo
- 2 I Territori Agricoli di Pitigliano e Sorano
- 3 I territori Rurali delle lingue e dei pianori tufacei
- 4 Il Pianoro di San Quirico
- 5 I territori di Manciano
- 6 I territori collinari dell'Alta valle del Fiora
- 7 Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella
- 8 I pianori agricoli di Castell'Azzara e Sorano
- 9 I calanchi di Castell'Azzara e Sorano

Art. 15 - Le Invarianti Strutturali dei PS

1 Comune di Manciano

2 Comune di Pitigliano

3 Comune di Sorano

Art. 16 - Struttura idro-geomorfologica

1 Descrizione

2 Invariante I del PIT/PPR "I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

Descrizione e obiettivi generali

Sistemi morfogenetici

Criticità

Indirizzi per le politiche riferibili ai Sistemi morfogenetici dell'Ambito paesaggio 20 del PIT/PPR

3 Indagini geologiche ed idrauliche di supporto al P.S.I

Riferimenti normativi

Pericolosità geologica, sismica e idraulica del territorio

Direttive per la formazione dei Piani Operativi Comunali e Intercomunali (POC-POI)

4 Aree estrattive e minerarie – Siti da riqualificare

Rappresentazione e norme di riferimento

Valutazione paesaggistica delle attività estrattive

5 Geositi

6 Zona di protezione ambientale (ZPA) delle acque termo-minerali

7 Invasi collinari

Art. 17 - Struttura eco-sistemica

1 Descrizione

2 Invariante II del PIT/PPR "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Descrizione e obiettivi generali

Elementi Strutturali della Rete Ecologica

Valori

Criticità

Contesti fluviali

Corridoi ambientali nel TU

Art. 18 - Struttura insediativa

1 Descrizione

2 Componenti della struttura insediativa

3 Invariante III del PIT/PPR

Descrizione e obiettivi generali "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Morfotipi insediativi

Disciplina per i tessuti storici

Criticità e obiettivi per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Criticità del sistema insediativo

Art. 19 - Struttura agro-forestale

1 Descrizione

2 Aree boscate

3 Invariante IV del PIT/PPR "I caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali"

Descrizione e obiettivi generali

Morfotipi rurali

Criticità

Art. 20 - Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale

1 Descrizione

2 Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2014 (vincolo diretto)

DM 10/10/1958 Pino secolare sito nel comune di Pitigliano

DM 37-1959a GU 13/02/1959 Collina del Castello della Marsiliana, sita nell'ambito del comune di Manciano

DM 183-1967_2 GU 22/07/1967 Zona del centro antico ed area circostante sita nel territorio del comune di Pitigliano

DM 209-1971 GU 19/08/1971 Zona dell'abitato di Saturnia sita nel territorio del comune di Manciano

DM 210-1971dec GU 20/08/1971 Zona dell'abitato sita nel territorio del comune di Sorano

DM 178-1975 GU 20/07/1975 Zona di Sovana, centro storico e vallate circostanti, nel comune di Sorano

DM 110-1977 GU 23/04/1977 Centro storico di Montorio ed area circostante, sita nel territorio del comune di Sorano

DM 33-1996 GU 09/02/1996 Area ricadente nel comune di Manciano, in località Saturnia

3 Aree tutelate per legge ai sensi del Codice Beni Culturali e Paesaggio, DLgs 42/2004 art. 142

Art. 142 comma 1 lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi

Art. 142 comma 1 lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri

Art.142. Comma 1, lett. f) Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi

Art. 142 comma 1 lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento

Art.142 comma 1 lett. h) Zone gravate da usi civici

Art.142 comma 1 lett. m) - Zone di interesse archeologico

Aree escluse dalla tutela paesaggistica ai sensi all'art. 142 c.2 del D.Lgs.42/2006

4 Beni Culturali

5 Zone di interesse archeologico

6 Altri siti archeologici dove siano in atto operazioni di scavo - da MIC

7 Aree protette e Siti "Natura 2000" e siti di interesse regionale SIR

Art. 21 - Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1 Quadro di riferimento

2 Metodologia e criteri di definizione del perimetro del territorio urbanizzato nel P.S.I.

3 Territorio urbanizzato del P.S.I

Comune di Manciano

Comune di Pitigliano

Comune di Sorano

TITOLO IV - TUTELA AMBIENTALE E SOSTENIBILITA'

Art. 22 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza

1 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali

2 Prescrizioni per la tutela delle risorse ambientali nei Piani Operativi Comunali e Intercomunali

Risorsa acqua

Rifiuti

Energia

Aria

Radiazioni non ionizzanti

Suolo e sottosuolo

Inquinamento acustico

Inquinamento luminoso

Art. 23 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)

Art. 24 - Edilizia sostenibile ed efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici

TITOLO V - NORME GENERALI DI TUTELA DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL TERRITORIO RURALE

Art. 25 - Tutela degli edifici storici, dei tessuti edilizi consolidati e della viabilità storica

Art. 26 - Tutela del paesaggio rurale

Art. 27 - Multifunzionalità dell'agricoltura

Art. 28 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e elementi di corredo delle costruzioni

Art. 29 - Nuclei rurali

Art. 30 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e ambiti periurbani

1 Norme generali

2 Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

Norme specifiche

3 Ambiti periurbani

Norme specifiche

Art. 31 - Disciplina generale per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale

Art. 32 - Nuovi edifici rurali

Art. 33 - Ambiti ed edifici non agricoli esistenti nel territorio rurale

Art. 34 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

TITOLO VI - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 35 - Strategie generali del P.S.I. ed obiettivi da perseguire nel governo del territorio

1 Strategie generali di piano

2 Obiettivi ed azioni strategiche del P.S.I. - Indirizzi per i P.O.C.

Art. 36 - Misure di perequazione territoriale e di governance funzionali alla messa in opera della Strategia del P.S.I.

Art. 37 - Indirizzi per la qualità degli insediamenti

Art. 38 - Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato

1 La Conferenza di Copianificazione

2 Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale

Art. 39 - Interventi di competenza regionale: la discarica del Tafone

Art. 40 - Condizioni alla trasformazione

1 Tutela del patrimonio territoriale e delle risorse

2 Infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali del territorio

TITOLO VII - INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL P.S.I.

Art. 41 - Modalità di individuazione ed UTOE

Art. 42 - Parametri e modalità per il dimensionamento del P.S.I.

Art. 43 - Dimensionamento totale e per Comune del P.S.I.

Art. 44 - Dimensionamento totale e per Comune del P.S.I. - Previsioni esterne all'urbanizzato

Art. 45 - Dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E.

1 Individuazione delle UTOE del Comune di Manciano

2 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Manciano – Territorio urbanizzato

3 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Manciano

4 Individuazione delle UTOE del Comune di Pitigliano

5 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Pitigliano – Territorio urbanizzato

6 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Pitigliano

7 Individuazione delle UTOE del Comune di Sorano

8 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Sorano – Territorio urbanizzato

9 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Sorano

10 Dimensionamento ulteriore per alcune categorie funzionali

Art. 46 - Il dimensionamento degli standard

1 Standard urbanistici Comune di Manciano

2 Standard urbanistici Comune di Pitigliano

3 Standard urbanistici Comune di Sorano

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso

Art. 48 - Abrogazioni

Art. 49 - Salvaguardie

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione, finalità generali ed efficacia del P.S.I.

Il Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora – Manciano, Pitigliano, Sorano - costituisce atto di governo del territorio e strumento della pianificazione territoriale intercomunale e comunale, ai sensi dell'articolo 10 della LR 65/2014, con il quale i tre Comuni intendono promuovere lo sviluppo sostenibile ai sensi dell'articolo 1 della stessa LR 64/2014.

Il P.S.I., ai sensi dell'articolo 94 comma 2 della LR 65/2014, contiene le politiche e le strategie di area vasta in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR) e in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) Provinciale di Grosseto, con particolare riferimento:

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale e/o perequazione urbanistica, per quanto applicabili a livello di area vasta.

Il P.S.I., ai sensi dell'articolo 94 comma 1 della LR 65/2014, esprime inoltre i contenuti di cui all'articolo 92 della LR 65/2014 sviluppati ad una scala adeguata all'ambito sovra-comunale, costituito dal territorio dei 3 comuni, ai sensi dell'articolo 14 del DPGR 32R/2017.

Art. 2 - Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito PIT/PPR) è stato approvato con Del. C.R. n. 37 del 27-03-2015.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT/PPR, il presente P.S.I. è conforme alla disciplina statutaria del Piano Paesaggistico, ne persegue gli obiettivi applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ed in particolare:

- non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità della scheda d'ambito 18 del PIT/Piano Paesaggistico Regionale né con le "Direttive correlate" ai suddetti obiettivi di qualità;
- fa riferimento agli indirizzi per le politiche contenuti nella suddetta scheda d'ambito 20 "Bassa Maremma e Ripiani Tufacei"
- applica le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici;
- rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso sul regime giuridico dei beni paesaggistici;
- è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell' "Abaco delle Invarianti".

Il presente P.S.I. è elaborato in conformità alle prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici che interessano il territorio comunale di Manciano, Pitigliano e Sorano, contenute nell'Allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Art. 3 - Conformità al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto

Il presente P.S.I. è redatto in conformità e coerenza con il PTCP della Provincia di Grosseto, approvato con Del. C.P. n. 20 del 2010.

Nel settembre 2021 la Provincia di Grosseto ha adottato il nuovo PTC, con cui provvederà a integrare ed aggiornarne i contenuti, adeguandosi alla nuova normativa regionale intercorsa ed al PIT - Piano Paesaggistico.

Art. 4 - P.S.I. e Piani Strutturali Comunali

I Piani Strutturali vigenti dei comuni dell'Unione Colline del Fiora, approvati rispettivamente con DCC n. 44/2017 (Manciano), delibera di C.C. n. 32 del 24.09.2009 (Pitigliano) e Delib. C.C. n. 09 del 25/02/2011 (Sorano), pur essendo redatti secondo principi rispondenti a riferimenti normativi ormai abrogati e nell'ambito di una cornice di strumenti urbanistici superati, non si possono ritenere in completo contrasto con i contenuti e i principi fondamentali del PIT/PPR vigente in termini di scelte statutarie e strategiche.

Art. 5 - Definizioni urbanistiche e edilizie

Ai sensi dell'art. 216 della L.R. 65/2014, il presente P.S.I. utilizza le definizioni contenute nel D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 6 - Valutazione Ambientale Strategica – Legislazione di riferimento

Il presente P.S.I. contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica ed in particolare dalla L.R. 10/2010 e dalla L.R. 65/2014.

I contenuti delle attività di valutazione, ed in particolare il Rapporto Ambientale, sono parte integrante del presente P.S.I.

La V.A.S. comprende la Valutazione di Incidenza relativa ai siti naturalistici appartenenti al sistema Natura 2000.

Tutte le previsioni dei P.O.C. comunali che comportano aumento di carico urbanistico e che possono avere un impatto sulle risorse individuate nel Rapporto Ambientale devono rispettare le misure di mitigazione e le prescrizioni di cui al Rapporto Ambientale.

Tutti gli interventi di trasformazione che interessano gli ambiti di incidenza dei siti Natura 2000 devono inoltre rispettare gli esiti e le misure di mitigazione derivanti dalla Valutazione di Incidenza.

Art. 7 - Elaborati costitutivi del P.S.I

Costituiscono il P.S.I. i seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

QC1_Periodizzazione dell'edificato e della viabilità scala 1:50.000

QC2_Uso del suolo 2016 scala 1:50.000

QC3_Sistema insediativo industriale e artigianale scala 1:50.000

QC.4a_Risorse locali Comune di Manciano (tav.8 da P.O. previgente)

QC.4b_Risorse locali Comune di Manciano (tav.10 da P.S. previgente)

QC.5a_Risorse locali Comune di Pitigliano e Sorano A.R.P.A. (tav. QC1 del PS 2009)

QC.5b_Risorse locali Comune di Pitigliano e Sorano SISTEMA CULTURALE (tav. QC2 del PS 2009)

QC.5c_Risorse locali Comune di Pitigliano e Sorano CARATTERIZZAZIONE ECONOMICO AGRARIA (tav. QC8 del PS 2009)

STATUTO DEL TERRITORIO

ST1_Invariante I PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)

ST2_Invariante II PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)

ST3_Invariante III PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)

ST4_Invariante IV PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)

ST5_PTCP e Sistemi territoriali P.S.I. scala 1:50.000 (tavola A0)

ST6_Struttura insediativa scala 1:50.000 (tavola A0)

ST7_Struttura agro-forestale scala 1:50.000 (tavola A0)

ST8_Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale scala 1: 50.000 (tavola A0)

ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Nord scala 1:25.000 (tavola A0)

ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Sud scala 1:25.000 (tavola A0)

ST9_2 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Pitigliano scala 1:20.000 (tavola A0)

ST9_3 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Sorano scala 1:25.000 (tavola A0)

ST10a_Territorio urbanizzato (album A4)

ST10b Territorio rurale (album A3)

STRATEGIA PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

STR1_U.T.O.E. Scala 1:50.000 (tavola A0)

STR2a_Strategie ecologico-ambientali scala 1:50.000 (tavola A0)

STR2b_Strategie urbanistico-insediative scala 1:50.000 (tavola A0)

STR3_Schede delle azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (album A4)

DISCIPLINA

DISCIPLINA - NTA

ALLEGATO DISCIPLINA: Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" - PIT/PPR Allegato 3B - Sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso"

RELAZIONE GENERALE

V.A.S.

Rapporto Ambientale PSI ai sensi art. 24 della LRT 10/10 - **Sintesi non tecnica** ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/2010, comprensivi dello **Studio di Incidenza** ai sensi dell'art. 89 della LRT 30/2015

INDAGINI GEOLOGICHE

GEO.00 Relazione

TAV.GEO.01.01 Carta Geologica

TAV.GEO.01.02 Carta Geologica

TAV.GEO.01.03 Carta Geologica

TAV.GEO.01.04 Carta Geologica

TAV.GEO.01.05 Carta Geologica

TAV.GEO.01.06 Carta Geologica

TAV.GEO.01.07 Carta Geologica

TAV.GEO.01.08 Carta Geologica

TAV.GEO.01.09 Carta Geologica

TAV.GEO.01.10 Carta Geologica

TAV.GEO.01.11 Carta Geologica

TAV.GEO.01.12 Carta Geologica

TAV.GEO.01.13 Carta Geologica

TAV.GEO.02.01 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.02 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.03 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.04 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.05 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.06 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.07 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.08 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.09 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.10 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.11 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.12 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.02.13 Carta Geomorfologica

TAV.GEO.03.01 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.01 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.02 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.03 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.04 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.05 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.06 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.07 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.08 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.09 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.10 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.11 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.12 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.13 Carta Idrogeologica

TAV.GEO.03.01 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.02 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.03 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.04 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.05 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.06 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.07 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.08 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.09 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.10 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.11 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.12 Carta pericolosità geologica

TAV.GEO.03.13 Carta pericolosità geologica

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI

Tavola IDR.01_1 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_2 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_3 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_4 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_5 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_6 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_7 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_8 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_9 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_10 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_11 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_12 Pericolosità idraulica

Tavola IDR.01_13 Pericolosità idraulica

Art. 8 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione comunali

Le disposizioni del P.S.I. sono attuate in forma autonoma dai P.O.C. di ciascuno dei tre comuni.

I P.O.C. devono comunque concorrere alla realizzazione dello "Scenario Strategico" sovra-comunale e non devono prevedere interventi che lo possano inficiare.

Il P.S.I. si attua mediante i P.O.C., così come definito all'art.95 della L.R. n°65/2014, che a loro volta definiscono e regolamentano gli strumenti attuativi che incidono sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali dei territori comunali.

I P.O.C. attuano il dimensionamento del P.S.I. in maniera progressiva nel tempo.

I P.O.C. aggiornano e specificano il Quadro Conoscitivo e lo Statuto del P.S.I. anche attraverso apposite ricognizioni dettagliate dello stato dei luoghi e dei vincoli sovra-ordinati.

Gli approfondimenti conoscitivi e statutari che possono essere contenuti nei P.O.C. non costituiscono variante al P.S.I. esclusivamente se sono limitati e motivati e se sono dettati dalle seguenti condizioni:

- approfondimenti locali del quadro conoscitivo;
- aggiornamento locale dei vincoli derivanti da leggi e atti amministrativi, anche entrati in vigore in seguito all'approvazione del P.S.I.;
- correzione di errori materiali;
- adattamento dei perimetri del P.S.I. a situazioni orografiche, topografiche e/o urbanistiche;
- elaborazioni a scala di maggior dettaglio.

Art. 9 - Efficacia del P.S.I

Il P.S.I. ha efficacia a tempo indeterminato e costituisce il riferimento primario per il governo comunale del territorio di Manciano, Pitigliano e Sorano.

Per quanto non espressamente stabilito dalla presente disciplina, si applica la legislazione nazionale e regionale, nonché la disciplina dei piani urbanistici sovraordinati e dei Piani Regionali e Nazionali di settore.

Il P.S.I. non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni e/o interventi sul territorio di competenza regionale (articolo 88, comma 7, lettera c), LR 65/2014) e provinciale (articolo 90, comma 7, lettera b), LR 65/2014), nonché per le "Misure di salvaguardia" di cui alla presente Disciplina, definite ai sensi dell'articolo 92 commi 5 e 6 della L.R. 65/2014).

TITOLO II - QUADRO CONOSCITIVO

Art. 10 - Contesto territoriale interessato e QC del P.S.I

1 Quadro Conoscitivo del P.S.I

Il Quadro Conoscitivo del P.S.I. è esteso ai territori dei Comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano ed è effettuato in riferimento alla definizione dello statuto del territorio e delle strategie di sviluppo sostenibile.

Il Quadro Conoscitivo individua le principali risorse territoriali e patrimoniali disciplinate dallo Statuto e dalle Strategie del P.S.I. ed in particolare:

- patrimonio insediativo storico e viabilità storica (QC1_Periodizzazione dell'edificato e della viabilità)
- uso del suolo 2016 (QC2)
- aree ad uso produttivo esistenti (QC2_Sistema insediativo industriale e artigianale)
- risorse locali comuni di Manciano (QC4)
- risorse locali comuni di Pitigliano e Sorano

2 Quadri Conoscitivi dei Piani Strutturali dei tre Comuni

Per il riconoscimento di risorse locali il P.S.I. fa proprie le conoscenze acquisite dai Piani Strutturali comunali preventivi; le risorse individuate nei QC comunali sono richiamate e disciplinate dallo Statuto, in particolare nella disciplina dei Sistemi Territoriali.

Il P.S.I. assume come proprie le seguenti risorse locali, riconosciute dai Quadri Conoscitivi dei Piani Strutturali dei tre Comuni:

2.1 Comune di Manciano (Piano Strutturale approvato 2008 – variante al Piano Strutturale, contestuale al P.O. approvato 2017)

DA TAVOLA 8 ADOZIONE P.O.

Gli A.R.P.A. (Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico) individuati dal PTC provinciale assumono il ruolo di Invariante strutturale in senso fisico, e quindi come aree a variabilità fortemente condizionata in ragione del valore assunto. In particolare gli ARPA: << *Costituiscono le zone più delicate dei Subsistemi ambientali definiti dalle diverse Unità di Paesaggio che compongono il territorio Comunale. All'interno del più vasto concetto di Invarianza mutuato dal PTC e conformemente alle funzioni, prestazioni e azioni attese dal PIT il Progetto di piano individua per ognuna ruoli specifici riconnettendola al più vasto subsistema ad essa sovrapposto e individua le figure preposte al ruolo da svolgere in relazione agli obiettivi di utilizzo e salvaguardia.*>>. L'Amministrazione dispone specifici vincoli relativi ai singoli ARPA ricadenti all'interno del territorio comunale, in quanto alcuni perimetri derivanti dalla pianificazione provinciale sono stati rideterminati e normati più precisamente proprio in coincidenza con la stesura del Piano Strutturale Comunale approvato nel 2011 e confermate nel Piano Operativo approvato nel 2017, ovvero:

- l'ARPA SP26 "Saturnia", inserita nell'UdP CP 3.2;
- l'ARPA G40 "Colline della Marsiliana", compresa nell'UdP Pi3;
- le ARPA P46 e PN45, inserite nell'UdP R11.2;
- l'ARPA N44, inserita nell'UdP CP4;
- l'ARPA SP30 "Sovana" e la SN32 "Poggio Buco e Moranaccio", collocate a cavallo con i Comuni di Sorano e Pitigliano e ricadenti rispettivamente nell'UdP RT2 e R10.4;

Nel PTC adottato 2021 solo queste tre:

- G40 Colline della Marsiliana
- G45 Poggi della Capita
- GV46 Poggio di Montauto

Aree di Influenza urbana

1-Aree di influenza urbana (residenze e annessi). Le aree di Influenza Urbana hanno la caratteristica di risultare aree agricole nelle quali sono inibite dal 2003 (variante ai sensi della L.R. 64/1995) le trasformazioni

pesanti anche da parte degli imprenditori agricoli e sono aree nelle quali si esplica una parte della agricoltura amatoriale, una parte della residenza extraurbana non agricola insieme ad altre funzioni turistico ricettive e di piccolo artigianato. L'insieme forma una corona di protezione dei centri sui quali sorgono i centri storici che ha valore percettivo e paesaggistico pur in assenza di vincoli. Durante l'elaborazione del Piano Strutturale negli anni 2002-2008 fu pensato di vincolare ancora di più questo insieme di relazioni e attività attribuendo la categoria del restauro e risanamento conservativo degli edifici soprattutto allo scopo di contenere ulteriore edificazione. Tale categoria fu applicata a tutti gli edifici e quindi anche a quelli che non avevano le caratteristiche edilizio- architettoniche di valore. Successivamente sono stati censiti i fabbricati di valore e si sono attribuite le categorie di restauro e ristrutturazione (categorie D1 e D3) senza aumento di volumetria e inoltre la Regione Toscana ha varato nel 2009 il Piano Casa che sostanzialmente è stato successivamente confermato. Così la concomitanza del censimento puntuale degli edifici con le prospettive offerte dalla legislazione regionale, anche attraverso il confronto con la cittadinanza hanno fatto ripensare a questa disposizione di Piano Strutturale. Si è quindi deciso di operare ai sensi dell'art. 232 della L.R. 65/2014 introducendo quelle modifiche che sostanzialmente non mutavano il quadro complessivo e il carico insediativo assegnando la categoria della ristrutturazione edilizia a residenze e annessi e controllandone le potenzialità.

Aree di principale trasformazione dei prodotti agricoli (zone D3)

Le aree classificate D3 nel PS sono i cosiddetti poli di servizio all'agricoltura. La realizzazione di tali poli è dovuta a due diverse matrici di pianificazione territoriale.

La prima realizzata dalla rete dei consorzi agrari attiva fin dal decennio 1928-1938 e perfezionata all'inizio del secondo dopoguerra; la seconda realizzata ad opera della pianificazione Ente Maremma e risalente al periodo coincidente con la seconda metà degli anni '50 fino alla fine degli anni '60. Entrambe le tipologie di organizzazione del territorio realizzano edifici inizialmente con la funzione primaria dello stoccaggio di prodotti agricoli provenienti dai contesti rurali circostanti. In un secondo momento alla funzione di stoccaggio e vendita sul posto di prodotti primari, si affianca da un lato l'assistenza diretta alle aziende agricole e la commercializzazione di fertilizzanti e concimi antiparassitari, dall'altra inizia timidamente ad organizzarsi una piccola rete di prodotti primari, che solo nell'ultimo decennio del '900 è stata valorizzata anche attraverso la creazione di marchi ad hoc. Attualmente nei territori rurali convivono da un lato i residui di attività non decollate, molto spesso sotto-utilizzate se non in abbandono, dall'altra nuclei che hanno sviluppato vocazioni di promozione dei territori circostanti, fino a rappresentare punti di riferimento e sviluppo per le attività agricole e produttive (Caseificio di Manciano, Cooperativa agricola di Marsiliana, Consorzio agrario provinciale sede di Manciano).

Dal P.O. 2.2. Allegato II TERRITORIO RURALE: PRESCRIZIONI TECNICHE IN RIFERIMENTO ART. 24 DELLE NORME

In tali zone sono ammesse attività di trasformazione, vendita e di conservazione dei prodotti agricoli (caseifici, frantoi, depositi, allevamenti intensivi, ecc.) non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso.

Nel presente P.O. sono consentiti i seguenti interventi conformi al P.S.

Nelle aree D3 non dismesse e dove non altrimenti specificato e dove non è richiesta la procedura della Variante Urbanistica è ammesso un ampliamento, per documentate necessità, pari al 20% della superficie utile lorda. Gli ampliamenti potranno essere realizzati dietro presentazione di un progetto esecutivo, esteso all'intera area, in cui vengano evidenziati la posizione e l'entità dei nuovi edifici, la sistemazione di quelli esistenti e la conseguente organizzazione delle aree libere.

Non possono subire alterazioni volumetriche:

- Gli edifici di valore storico documentale appartenenti al Consorzio Agrario collocati nelle zone D3 di Pianetti di Montemerano e della Sgrilla

Funzioni particolari

A corredo delle zone D3, all'interno o in ampliamento ad esse, sono attribuite anche quelle funzioni temporanee destinate alla realizzazione di opere pubbliche di carattere locale o sovra locale quali:

- Cantieri temporanei per la realizzazione di strade e autostrade o di altre opere pubbliche.

- Piazzali di stoccaggio temporanei di terre e rocce da scavo

Area del complesso termale di Saturnia

L'area del complesso termale di Saturnia è costituita da una vasta zona nella quale le acque sgorgano in modo naturale o indotto alla temperatura di 37° per un bacino stimato di circa 300 litri al secondo di portata. Tale risorsa nel tempo ha generato da un lato un complesso termale attrezzato di vaste proporzioni dotato anche di campo da golf a 18 buche, dall'altro una piccola struttura privata in via di valorizzazione. Contestualmente è presente in loco una delle maggiori attrattive a scala sovracomunale rappresentata dalla località del Molino del Bagno con le famose *Terme libere*. Tale struttura, utilizzata fino agli anni '20 del Novecento come molino vero e proprio per la macinatura dei cereali del circondario, col tempo ha perso la sua funzione produttiva e -soprattutto dagli anni '60 dopo un discreto periodo di abbandono – si è trasformata in una stazione di attrattiva turistica di livello sovracomunale e nazionale. L'insieme di questi elementi fa sì che, parallelamente allo sviluppo del complesso alberghiero si sia assistito ad una proliferazione di strutture turistiche a stretta conduzione familiare, rappresentate in parte dalla classificazione agrituristica delle aziende agricole, fino alla conversione di strutture residenziali in piccole attrezzature di accoglienza. Da un lato quindi esiste un'offerta turistica termale alberghiera di alto livello, dall'altro una struttura capillare e diffusa di livello medio-basso popolare. Soprattutto quest'ultima genera all'interno dell'area definita del Molino del Gorello o delle *Terme Libere*, un particolare congestionamento e afflusso non regolamentato che necessita di strutture di primaria accoglienza come parcheggi e servizi. Negli ultimi anni gli sforzi dell'Amministrazione Comunale sono stati rivolti alla risoluzione di questo problema primario

ART.29- ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE IN ZONE APERTE

Nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F- ex 1444/68) gli interventi diretti saranno preceduti da Piano Attuativo, ove prescritto dal presente strumento, potranno essere eseguiti dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti e dai privati, nonché dalle Amministrazioni statali le quali opereranno con le procedure di cui all'art. 29 della Legge n. 1150/42 e dell'art.81 del D.P.R. n. 616/77 e s.m.i.

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti di interesse collettivo relativi all'attuazione ed alla gestione delle suddette aree. Nel territorio rurale di Manciano sono presenti le seguenti zone:

Area F1- Polo Termale

Il presente P.O. opera ai sensi del combinato disposto dell'art. 64 comma 1 lettera d e comma 7 della L.R. 65/2014 tramite nuova procedura di formazione e approvazione con successivo convenzionamento dei Piani Attuativi, anche se parzialmente attuati al fine di completare le previsioni del polo termale. L'attuazione avverrà secondo i Piani Attuativi tramite verifica di compatibilità con il PIT vigente. Tali Piani Attuativi, tramite invio degli stessi agli enti preposti, saranno valutati in relazione al rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici dei Piani attuativi secondo quanto stabilito nell'art. 23 comma terzo della Disciplina di Piano del Pit.

E' inoltre consentita, conformemente alle previsioni del P.S., la realizzazione di un magazzino a servizio delle attività golfistiche e alberghiere per la superficie di 400 mq. secondo la localizzazione e le prescrizioni della scheda relativa prioritariamente attraverso il recupero dei manufatti precari nell'area della struttura termale nelle vicinanze del torrente Gattaia

DA TAVOLA 10 DEL P.S.:

- elementi puntuali di valore storico-documentale

2.2 Comune di Pitigliano e Comune di Sorano (Piano Strutturale coordinato "Città del Tufo" 2009 anche con Comune di Castell'Azzara)

SISTEMA CULTURALE (tav. QC2 del PS 2009):

- Parco Archeologico Città del Tufo
- Emergenze architettoniche isolate
- Emergenze archeologiche
- Viabilità storica (rif. Tav. VS da Relazione Conoscitiva del PS 2009)

LA CARATTERIZZAZIONE ECONOMICO AGRARIA (tav. QC8 del PS 2009):

- Area marginale ad economia debole coltivata in prevalenza a colture erbacee industriali e foraggere affienate, rilievo montano
- Area marginale ad economia debole con prevalenza di terreni non coltivati o in abbandono ad uso pascolativo, rilievo montano

Gli A.R.P.A. (tav. QC1 del PS 2009)

- IG29 Valle del Lente

- IG30 Poggio Buco e Moranaccio

2.3 Tavole QC da PS precedenti

Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora recepisce e assume dunque come parte integrante del Quadro Conoscitivo le seguenti tavole del quadro conoscitivo dei Piani Strutturali previgenti:

Manciano: PS approvato 2008 – variante 2017:

- *Tav.7c-La Superficie Media delle Aziende.Centri di Stoccaggio e Trasformazione*
- *Tav.7d1-Le Risorse Idriche Superficiali ad Accumulo Artificiale (Laghetti)- invasi collinari PTC Geositi PTC-*
- *Tav.7f-La Classificazione Economico-Agraria del Territorio*
- *Tav.8a-Un Comune di Piu' Corti (Superficie Amministrativa, Dogane e Bandite, Strade Doganali, Insediamenti Storici, Elementi di Continuita' Storica e Territoriale)*
- *Tav.8b-La Proprieta' Fondiaria: Infrastrutture ed Insediamenti al Catasto Leopoldino*
- *Tav.8c-La Proprieta' Fondiaria tra le Due Guerre (Latifondi, Fattorie e Media Proprieta')*
- *Tav.8d-Gli Effetti della Bonifica Fondiaria dell'ente Maremma (L. 841 del 21 Ottobre 1950)*
- *Tav.8e-Evoluzione della Rete Infrastrutturale Viaria*
- *Tav.8f-Carta dei Valori delle Aree Rurali, le Emergenze Storico Culturali del Territorio*
- *Tav.8g-La Successione Storica degli Insediamenti*
- *Tav.8g1-Emergenze storico culturali negli insediamenti*
- *Tav-8h-Carta del Rischio Archeologico*
- *Tav.9a- Assetto Strutturale: Struttura del Territorio*
- *Tav.10a- Assetto Strutturale: Vincoli di Piano*

Pitigliano / Sorano: PIANO STRUTTURALE COORDINATO DEI COMUNI DI CASTELL'AZZARA, PITIGLIANO, SORANO approvato 2009

- *QC1 Sistema ambientale*
- *QC2 Sistema culturale*
- *QC8 La caratterizzazione economico-agraria del territorio rurale*

Il Quadro Conoscitivo del P.S.I. fa inoltre riferimento ai QC del PIT/PPR e del PTCP, che costituiscono la fonte di dati conoscitivi per gli aspetti non esplicitamente definiti dal P.S.I.

TITOLO III - STATUTO

Art. 11 - Contenuti generali dello Statuto

1. Statuto del P.S.I. – Definizione

Lo statuto del territorio costituisce l'atto mediante il quale le comunità locali riconoscono il proprio patrimonio territoriale identitario e ne individuano le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

Lo statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

Lo Statuto del territorio del presente P.S.I. assume come riferimento fondamentale lo Statuto del PIT/PPR, che individua le seguenti Invarianti Strutturali, descritte nel documento "Abachi delle invarianti" del PIT/PPR:

- Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;
- Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
- Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Le quattro invarianti strutturali sono descritte attraverso l'individuazione dei caratteri, dei valori, delle criticità e con indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, e sono contestualizzate nelle schede d'ambito.

Le invarianti del PIT/PPR costituiscono lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione del presente P.S.I.

2. Patrimonio territoriale del P.S.I. – Definizione

Il patrimonio territoriale del P.S.I., riferito all'intero territorio di Manciano, Pitigliano e Sorano, è costituito dalle seguenti componenti identitarie:

- Sistemi di paesaggio del PTCP e relativa disciplina
- Sistemi territoriali e di paesaggio individuati dai PS vigenti
- Struttura idro-geo-morfologica
- Struttura eco-sistemica
- Struttura agro-forestale
- Patrimonio culturale, paesaggistico ed ambientale
- Struttura insediativa

3. Invarianti Strutturali del P.S.I. – Definizione

Ai sensi dell'art. 5 della LR 65/2014, per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

L'individuazione delle invarianti strutturali non costituisce un vincolo di non modificabilità delle strutture territoriali riconosciute nel presente P.S.I., ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, salvo espressa disciplina contenuta nel presente P.S.I. o nei P.O.C. comunali che ne renderanno operativa l'attuazione.

Art. 12 - Ambito di paesaggio n.20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR

Il P.S.I. recepisce nello Statuto del territorio gli Indirizzi per le politiche contenuti nella Scheda d'Ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" e traduce in strategie di sviluppo sostenibile gli Obiettivi di qualità e le Direttive correlate. Il P.S.I. assume all'interno del proprio Statuto i seguenti contenuti della Scheda dell'Ambito di paesaggio 20 del PIT/PPR, che interessano i tre Comuni:

Criticità

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale. Le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito. L'ambito si caratterizza per criticità di segno opposto: da una parte, fenomeni di artificializzazione e urbanizzazione per carico turistico, soprattutto lungo le aree costiere; dall'altra, problematiche causate dall'abbandono degli ambienti agro-pastorali e boschivi in alcuni settori alto collinari e montani.

Le criticità maggiori dell'ambito sono dovute alle diffuse trasformazioni edilizie e urbanistiche e agli elevati carichi turistici stagionali che insistono nelle **zone costiere**. Conseguentemente, i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici specifici del sistema costiero sono stati alterati in modo più o meno significativo. L'effetto barriera costituito dal corridoio infrastrutturale dell'Aurelia e della ferrovia, di per sé critico, è stato aggravato dall'alta concentrazione insediativa a carattere principalmente artigianale-industriale e commerciale nella fascia delimitata dalle due infrastrutture, e residenziale in prossimità della stessa.

Fenomeni di espansione dei principali borghi e nuclei di origine medievale interessano la **vasta porzione collinare**. Pur essendo più contenute rispetto a quelle costiere, le espansioni disposte lungo le principali direttrici dei centri urbani ne riducono il valore paesistico e architettonico, anche perché visibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento del territorio. Nei "tufi" in particolare, paesaggio di particolare valore anche per la sua unicità nel territorio regionale, i rischi derivanti dalla naturale evoluzione geomorfologica che può portare a crolli richiedono una particolare attenzione in tutti gli interventi di trasformazione del paesaggio consolidato, sia urbano che rurale. L'intensificazione e la specializzazione dell'agricoltura nelle pianure alluvionali, per diffusione di seminativi, colture di serra e florovivaismo, nonché nei versanti di bassa collina e lungo i ripiani tufacei di Pitigliano e Sovana per vigneti di nuovo impianto, possono comportare rischi di semplificazione del paesaggio agrario, di riduzione degli elementi vegetali e di più intenso utilizzo delle risorse idriche, oltre alla riduzione delle funzioni di collegamento ecologico tra matrici o nodi forestali finora svolto dalle aree agricole tradizionali. In alcuni settori alto collinari e montani, infine, si riscontrano problematiche causate dall'abbandono di ambienti agropastorali e boschivi. Nel territorio collinare e sulle fasce di raccordo tra collina e pianura, pur nella permanenza di ecosistemi agro-pastorali tradizionali estesi di alta valenza naturalistica e paesaggistica, si segnalano alcuni processi di intensificazione delle attività agricole causati, soprattutto, dalla diffusione di vigneti specializzati. In direzione opposta alle pressioni fin qui descritte si muovono i processi di abbandono degli ambienti alto collinari e montani, con conseguenti ricolonizzazioni arbustive e arboree, l'incremento del rischio idrogeologico, l'indebolimento delle funzioni di presidio territoriale. Sempre all'interno delle zone alto collinari e montane, i paesaggi boschivi, di elevata estensione ma spesso di scarsa qualità ecologica, sono talvolta oggetto di prelievi legnosi poco sostenibili. Infine, i vasti siti estrattivi e produttivi, attivi o in abbandono, rappresentano una criticità quando non correttamente gestiti e ripristinati.

Interpretazione di sintesi

Nel territorio dei tre Comuni sono riconosciuti i seguenti "Strutture e elementi di contesto":

- Centri urbani storici, Nuclei e borghi storici
- Direttrice primaria storica di grande comunicazione e di valore paesaggistico SR74 Maremmana
- Paesaggio rurale con mosaico di aree agricole, silvo-pastorali e naturali di grande valore paesistico
- Ambienti rocciosi e ripiani tufacei solcati da profonde forre spesso connotati da emergenze archeologiche e paesistiche (necropoli etrusche e rovine di insediamenti rupestri)

- Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
- Bacini estrattivi e cave (attivi e dismessi – in tutti e tre i comuni)
- Diretrici di connettività ecologica interrotte o critiche (nel comune di Manciano in direzione nord-sud verso le formazioni forestali del complesso Monte Amiata/Monte Labbro/Monte Penna)
- Il complesso golfistico e turistico dell'area delle Terme di Saturnia (comune di Manciano) e il sistema delle 'piccole terme' da tutelare/ripristinare/valorizzare (comuni di Pitigliano e Sorano)
- Impianti fotovoltaici a terra (in tutti i Comuni)
- Elettrodotti ad alta tensione (in tutti i Comuni)

Obiettivi di qualità e Direttive correlate della Scheda d'Ambito di paesaggio n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR

Obiettivo 1: Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano Paesaggistico, a:

1.11 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica:

- preservando la leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, evitando alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati;
- salvaguardando, ove possibile, la maglia agraria storica e favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- mantenere la viabilità poderale e la vegetazione di corredo;
- ricercare la coerenza delle eventuali riorganizzazioni della maglia agraria con il disegno della bonifica;
- garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso azioni di manutenzione, ripristino e potenziamento del reticolo di fossi, canali e scoline e dei manufatti della bonifica (canali, argini rilevati, idrovore, caselli idraulici, ponti).

1.12 - garantire l'equilibrio idraulico delle aree di pianura e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi

Orientamenti:

- contenere i prelievi idrici, anche attraverso il ricorso a sistemi irrigui a minore richiesta. I sistemi irrigui debbono peraltro tenere conto del rischio di salinizzazione dei suoli nelle Depressioni retrodunali e nei Bacini di esondazione;
- mitigare, nelle zone adiacenti le aree umide e gli ecosistemi fluviali e torrentizi, i processi di intensificazione delle attività agricole;
- evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare con acque potenzialmente inquinanti di origine urbana, agricola o industriale;
- contenere l'impermeabilizzazione delle aree di assorbimento dei deflussi e di ricarica degli acquiferi, montane, collinari e di Margine;
- aumentare la capacità di smaltimento dei maggiori eventi di piena nei Bacini di esondazione e nelle Depressioni retrodunali, intervenendo anche sulle infrastrutture per creare vie di drenaggio, capaci di proteggere gli insediamenti e ridurre le aree allagabili;
- migliorare la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale degli ambienti fluviali e torrentizi nonché i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;

- individuare e tutelare idonee fasce di mobilità fluviale (in particolare per alcuni tratti dei fiumi Albegna e Fiora) e ridurre i livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, anche attraverso il divieto, in tali aree, di realizzare nuovi siti estrattivi e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati e delle aree degradate o interessate da usi impropri, con priorità per le aree classificate come “Corridoi ecologici fluviali da riqualificare” (in particolare il basso corso del Fiume Albegna e del Torrente Osa).

1.13 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull’assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

1.14 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;

Obiettivo 4: Salvaguardare e valorizzare i rilievi dell’entroterra e l’alto valore iconografico e naturalistico dei ripiani tufacei, reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano Paesaggistico, a:

4.1 - mantenere il carattere compatto dei centri collinari di origine medievale, che si sviluppano principalmente sulle colline dell’Albegna e sull’altopiano dei Tufi, e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, anche favorendo la conservazione di una fascia di oliveti o di altre colture nel loro intorno territoriale e lungo la viabilità di crinale, contenendo le espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali ma contribuiscano, per localizzazione, morfologia, rapporto con lo spazio pubblico e tipologie edilizie, a mantenere o riqualificare ciascun insediamento;

4.2 - contrastare i processi di spopolamento e di abbandono nelle aree più marginali di Collina e di Montagna dell’Albegna, del Fiora e dei ripiani tufacei favorendo il riutilizzo del patrimonio abitativo

Orientamenti:

- favorire il recupero dei centri collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa e/o agrituristica, l’offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole e migliorare le condizioni complessive di accessibilità in termini di viabilità e di servizi di trasporto pubblico;
- favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali;
- promuovere l’offerta turistica e agrituristica legata alle produzioni enogastronomiche di qualità, all’artigianato tipico, alla conoscenza del paesaggio e dell’ambiente collinare-montano.

4.3 - salvaguardare i caratteristici paesaggi agrosilvopastorali che si presentano diversificati a seconda delle morfologie collinari e generalmente con buone caratteristiche di permanenza e integrità dei segni e delle relazioni storiche favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- evitare i processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con conseguente ricolonizzazione arbustiva e gli opposti processi di artificializzazione, con riferimento ai campi da golf e relativi complessi turistici che comportano urbanizzazioni ex novo;
- conservare l’infrastruttura rurale storica (sistemazioni idraulico agrarie, se presenti, viabilità interpodereale, corredo vegetazionale) nonchè la maglia agraria di impianto storico e l’alto grado della sua funzionalità ecologica nei tessuti a campi chiusi delle colline dell’Albegna e del Fiora;

4.4 - assicurare una gestione forestale sostenibile finalizzata al miglioramento degli ecosistemi forestali degradati dei rilievi di Orbetello e Capalbio, di Monte Bellino e Poggio Costone, e alla conservazione delle formazioni forestali di grande interesse conservazionistico e biogeografico delle gole tufacee;

4.5 - tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi degli ambienti fluviali e torrentizi; ridurre i processi di frammentazione e artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale e migliorare i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale

Orientamenti:

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva con particolare riferimento ai Fiumi Fiora e Albegna e al reticolo idrografico minore delle gole tufacee costituito dal Fiume Lente e dai suoi affluenti, e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale.

4.6 - tutelare il ricco sistema di piccole aree umide e corpi d'acqua dei sistemi collinari, caratterizzati da elevati valori naturalistici e paesaggistici, quali i Lagaccioli di Capalbio, il Lago Acquato, il laghetto del Marruchetone e il Lago di San Floriano ed altri corpi d'acqua minori;

4.7 - migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, con particolare riferimento ai siti estrattivi di travertino nelle colline del Fiora, di tufo nelle Gole tufacee del Fiume Lente (Pitigliano e Sorano), fonte di elevati impatti sugli habitat rupestri e sugli importanti ecosistemi fluviali, alle cave di calcare nei Poggi tra Capalbio e La Marsiliana e a Montemerano, anche evitando l'apertura di nuovi siti estrattivi e riqualificando quelli dismessi;

4.8 - tutelare la risorsa termale garantendo la sostenibilità delle attività legate al suo sfruttamento e alla sua valorizzazione al fine di preservarne il valore paesaggistico, naturalistico e geologico;

4.9 - salvaguardare e valorizzare le emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali i borghi storici collinari, i complessi religiosi, le torri, il sistema dei castelli e borghi fortificati delle colline dell'Albegna, le rovine immerse nella macchia mediterranea, le fattorie lungo gli antichi percorsi della transumanza, le zone termali, promuovendo la loro messa in rete e la fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere;

4.10 - tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nei territori di Sorano, Pitigliano e Sovana e le importanti vestigia etrusco-romane sulla costa e alle aree di Saturnia e Marsiliana d'Albegna;

4.11 - tutelare e valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, anche prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali;

4.12 - tutelare e valorizzare la principale penetrante trasversale dell'ambito, coincidente con gli antichi assi di transumanza, strada n. 74 Maremmana, per la sua funzione di collegamento tra la costa e l'entroterra - attraversando i rilievi collinari dell'Albegna e del Fiora fino al ventaglio dei centri dei ripiani tufacei - e del diffuso patrimonio di emergenze storico-architettoniche, quali il sistema di castelli e borghi fortificati medievali, di rocche ed edifici religiosi, e per le suggestive visuali da essa percepite;

4.13 - salvaguardare l'eccellenza paesaggistica e la forte valenza iconografica del paesaggio dei tufi, tutelando la rete dei nuclei storici e garantendo l'integrità geologica e la stabilità delle rupi tufacee

Orientamenti:

- conservare l'eccezionale valore della relazione tra la morfologia dei luoghi e gli insediamenti storici di Pitigliano e Sorano, caratterizzata dalla continuità tra lo sperone di tufo e il costruito;
- tutelare la rete dei nuclei storici, con particolare riferimento a Sovana e Montorio, e la loro relazione con il contesto rurale.

4.14 preservare il mosaico agrario diversificato dei rilievi tufacei caratterizzato dall'alternanza tra le gole dominate dalle formazioni boschive e gli altopiani coltivati a oliveti, seminativi e vigneti;

4.15 tutelare le visuali panoramiche che si aprono da molti tratti dei principali assi viari che corrono lungo i ripiani tufacei

Orientamenti:

- tutelare le visuali verso Pitigliano dalla strada n. 74 Maremmana, verso Sorano e Montorio dalla strada provinciale che collega la Sforzesca a Pitigliano, verso il monte Elmo e i territori rurali dell'altopiano tufaceo dalla strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora.

Art. 13 - Ricognizione delle regole statutarie del PTCP

La Provincia di Grosseto è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11/06/2010, mentre con Delibera del Consiglio Provinciale di Grosseto n. 38 del 24/09/2021 è stato adottato il nuovo PTCP.

1. Sistemi Territoriali

I sistemi territoriali riconosciuti dal PTCP di Grosseto costituiscono la base conoscitiva e statutaria condivisa fra i tre Comuni, che definisce le relazioni fra i Sistemi Territoriali del P.S.I., e sono rappresentati nell'elaborato "ST5_Sistemi territoriali P.S.I. e PTCP".

I caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative dei sistemi territoriali riconosciuti dal PTCP costituiscono invarianti strutturali del P.S.I.

I sistemi territoriali del PTCP che vengono assunti come parte fondativa dello Statuto del P.S.I. sono costituiti dalle Unità Morfologiche Territoriali (U.M.T.) e dagli Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.).

Le UMT, riconosciute e descritte dal PTCP 2010 previgente della Provincia di Grosseto nella Scheda 8A, sono state rielaborate ed adeguate nel nuovo PTCP alle norme e Piani sovraordinati nel frattempo intervenuti, descritte e normate nell'*Album degli ambiti di paesaggio e delle U.M.T. allegato allo Statuto* del PTCP.

Le componenti patrimoniali che interessano i comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano sono descritte di seguito, attraverso la indicazione dei caratteri specifici, i principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.

• CP3 - Valle del Medio Albegna

Inquadramento territoriale

Sistema collinare degradante nel fondo vallivo dell'Albegna. Morfologia dolce e ondulata delle colline plioceniche a prevalente matrice argillosa. Aree di deposito alluvionale nel fondovalle. Affioramenti travertinosi a Saturnia.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'impianto medioevale nei ripiani travertinosi e nei depositi eluviali*

Rilievi collinari caratterizzati dalla scarsa presenza di superfici boscate e da estesi di seminativi e/o prati-pascoli talvolta organizzati in veri e propri "campi chiusi" sui suoli argillosi. Sul ripiano travertinoso appezzamenti di colture arboree (oliveti) attorno all'aggregato di castello con fattoria di Saturnia. La viabilità segue le linee di crinale e supporta un rado insediamento sparso situato sulla sommità dei colli.

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali*

Piani a seminativo caratterizzati, nell'orditura dei campi e nella rete degli scoli, dagli assetti della bonifica idraulica dei secoli scorsi, soprattutto dell'Opera Nazionale Combattenti. L'azione di bonifica e colonizzazione agraria del regime fascista porta alla formazione di numerosi poderi, spesso designati semplicemente con un numero, strutturati dai nuovi centri di servizio [...], distinguibili per la loro posizione nodale all'interno di una maglia larga e irregolare di strade interpoderali. Raggiungimento di un equilibrio stabile terra-insediamenti agricoli nella fusione tra la regolare scansione della rete degli scoli e il disegno delle strutture fondiarie. [...]

Distribuzione spaziale che associa i boschi, posti sulle vicine pendici collinari e le colture arboree circostanti gli edifici colonici, alla cerealicoltura del piano.

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline argillose*

Sulle molli ondulazioni collinari estesi coltivi a maglia larga, seminativi e/o prati-pascoli generalmente organizzati in "campi chiusi" o "prati pascoli" con alberi isolati e a gruppi, intercalati a consistenti nuclei boscati a prevalenza di lecci (*Quercus ilex*) e sughere (*Quercus pubescens*) soprattutto nei versanti più bassi e nei fondi vallivi. Siepi vive in corrispondenza di fossi, di discontinuità del rilievo, di confini di proprietà. La vasta dimensione dei campi a seminativo e a pascolo genera un insediamento sparso debole e diradato

situato sulla sommità dei colli, dove il rischio di frane e smottamenti è ridotto al minimo, mentre la viabilità segue le linee di crinale. Ruolo strutturante delle Fattorie di Pomonte, Cavallini e Colle Lupo.

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline argillose sabbiose e ciottolose*
Rilievi collinari con presenza significativa di colture arborate (oliveti) e seminativi [...].

- *Assetti della Riforma Agraria nei depositi alluvionali*

L'ampio fondovalle dell'Albegna, tra la Marsiliana e la Fattoria Cavallini, è contrassegnato lungo la S.R. N°74 "Maremmana" e la S.P. N°146 di "Aquilaia" dal tipico "appoderamento a nuclei" dell'Ente Maremma. Fabbricati allineati lungo le strade e avvicinati ai confini comunidei fondi in modo che risultino a gruppi di due, tre o quattro poderi. Indirizzo prevalentemente cerealicolo-zootecnico, anche se ai seminativi è associata un'intensificazione colturale indirizzata verso l'olivicoltura e in misura minore verso vigneti e frutteti. Lungo la strada [...] regionale "Maremmana" sono edificati, come centri di servizio per l'area di nuova colonizzazione, i borghi [...] della Sgrilla e dello Sgrillozzo.

- *Assetti della Riforma Agraria nelle colline argillose*

Trasformazione di quest'area collinare, caratterizzata da un appoderamento rado, generalmente posto sulla sommità dei rilievi, e dalla vasta dimensione dei campi a seminativo e pascolo, secondo un'organizzazione spaziale connotata da una maglia quasi geometrica. L'Ente Maremma rafforza l'insediamento colonico (scorporato dalle grandi proprietà ed inserito all'interno della nuova scansione fondiaria) e gli assetti poderali precedentemente istituiti sul sistema "strada di crinale/podere" e ne istituisce di nuovi, sostenuti da una viabilità rurale a questi trasversale. Ricucitura fra vecchio e nuovo nell'andamento più tortuoso della viabilità poderale aderente alla morfologia del rilievo. [...]

Indirizzo colturale prevalentemente cerealicolo-zootecnico con valorizzazione delle colture foraggere e introduzione dell'allevamento stallino, cui è associata un'intensificazione colturale indirizzata verso l'olivicoltura e in misura minore verso vigneti e frutteti.

Dinamiche in atto

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici con realizzazione di impianti di vigneti "a rittochino". Processi di semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli, per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Nei piani processi di semplificazione della maglia agraria e del sistema scolante per l'introduzione di colture industriali quali il mais, girasole e colture orticole. Buona presenza di foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati all'allevamento di ovini, bovini e suini.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone collinari e di piano innescati dallo sviluppo dell'agriturismo e del turismo rurale legati alla notorietà del polo termale di Saturnia. Proliferazione di annessi agricoli intorno a Saturnia ed ai limitrofi rilievi collinari, solo in parte legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time. La trasformazione urbana dell'aggregato di castello di Saturnia avviene con decisi sviluppi lineari lungo la viabilità principale ed occupazione dei versanti a maggiore panoramicità.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- i nuclei e delle piante di sughera.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi e isolate;
- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. *Configurazioni Morfologico-insediative:*

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

4. *Aree di Riqualificazione Morfologica:*

- definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto nelle aree limitrofe al centro abitato di Saturnia, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vaste aree di vigneto specializzato oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

• **CP4 - Colline di Montauto**

Inquadramento territoriale

Sistema di crinali collinari disposti secondo andamento "antiappenninico" in direzione nord/est - sud/ovest compresi tra il Fiume Fiora ed il Fosso del Tafone. Rilievi pliocenici di bassa collina a *matrice argillosa e depositi alluvionali*.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline argillose e nei depositi alluvionali*

Rilievi collinari per secoli crocevia di percorsi di transumanza, sia a scala locale che regionale caratterizzati, verso il fiume Fiora, da copertura forestale continua (zona Poggio Costone, Roccaccia di Montauto, Vetta del Castellaccio) di boschi appartenenti al genere *Quercus* o alle sclerofille sempreverdi, verso il Tafone e la S.P. N°67 di "Campigliola", dalla significativa presenza di seminativi alternati a prati-pascoli contrassegnati dal disegno strutturante delle folte siepi alberate coincidente con gli impluvi delimitanti gli appezzamenti. Tale diversificazione di uso del suolo permette alla Fattoria di Montauto di generare, su derivazioni a pettine dalla provinciale, unità poderali autosufficienti lungo i crinali, il diretto sfruttamento della risorsa forestale legato al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) nelle bandite o nelle aree boscate del fondovalle ed al periodico taglio del soprassuolo.

Dinamiche in atto

Buona presenza di foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati all'allevamento di ovini, bovini e suini.

Lenta crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone collinarie di piano innescati dallo sviluppo del turismo rurale e della multifunzionalità agricola.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali e delle produzioni tipiche locali mediante il sostegno all'attività agricola, la gestione di forme di turismo sostenibile, la promozione della ricerca scientifica e dell'educazione ambientale. Programmazione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

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

Inquadramento territoriale

Sistema montuoso e alto-collinare composto da affioramenti dei *rilievi strutturali a diversa composizione litologica* attraversato in direzione nord-sud dall'ampio alveo fluviale del Fiume Fiora. Una lunga vallata con terrazzi fluviali e tratti di *deposito alluvionale*.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'insediamento di montagna nei rilievi strutturali*

Sistema insediativo accentrato nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e/o castagno e le aree a valenza pastorale ed agricola organizzate nella maglia dei "campi chiusi" o dei "prati pascoli" con alberi isolati e a gruppi su scisti calcareo-argillose. Posizione baricentrica tra superfici castagnate (terreni arenacei del Macigno) e suoli agricoli (terreni argillosi dei Galestrie Palombini) [...] degli aggregati la cui genesi è legata alla piccola proprietà montana. Questa si concentra in minuscoli centri, disposti lungo la viabilità principale, intorno ai quali sono situati, relativamente riuniti, appezzamenti di castagneto, orto, seminativo di cui si compone, mentre la relativa vicinanza ai pascoli estivi consente di offrire servizi alla "pastorizia transumante".

- *Assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali*

Sistema insediativo accentrato nelle aree di contatto tra i mosaici agricoli complessi con colture arboree (oliveti e vigneti) sugli affioramenti arenacei e aree a valenza pastorale ed agricola, organizzate nella maglia dei "campi chiusi" o dei "prati pascoli" con alberi isolati e a gruppi, intercalate a nuclei boscati (in genere leccete e/o sugherete) sulle scisti calcareo- argillose.

L'aggregato a forma chiusa di Capanne e quelli lineari di Poggio Murella e San Martino sul Fiora sono

insediamenti di matrice agricolo-pastorale sviluppatasi in età moderna (XVI- XVIII sec.) lungo antichi assi di transumanza. Essi devono il loro assetto, soprattutto, alla piccola proprietà fondiaria formatasi a seguito delle alluvellazioni leopoldine. Questa si concentra nei minuscoli centri intorno ai quali sono situati, relativamente riuniti, appezzamenti olivati e a seminativo di cui si compone, mentre la presenza di ampie superfici pascolative consente di offrire servizi alla "pastorizia transumante".

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali e nelle colline sabbiose e ciottolose*

Corso del fiume Fiora caratterizzato da greti sassosi, terrazzi fluviali, formazioni arboree ripariali (*Salix alba*, *Populus alba*, *P. nigra*) e versanti boscati a dominanza di latifoglie termofile e mesofile. Nella zona di Pian dei Laschi, tra la confluenza del Fosso Rigo e del Torrente Tegone nel Fiora, e di Volpaio, sotto la Fattoria Pianacce, presenza di aree boscate, seminativi e prati pascoli. Orientamento dei campi e della rete scolante relazionati al corso del Fiume Fiora.

L'integrazione, attraverso il sistema strutturante delle folte siepi alberate delimitanti gli appezzamenti a prato-pascolo e/o seminativo, con il sistema della transumanza permetteva in passato al sistema di villa - fattoria di generare unità poderali sui rilievi senza interferire con la consuetudine al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) nelle aree boscate o nelle apposite "bandite" del fondovalle. La necessità di una vasta estensione dei campi a seminativo e a pascolo genera un insediamento sparso debole e diradato situato sulla sommità dei colli o ai margini del pedecolle lungo una viabilità che scorre parallela al Fiora. [...]

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali*

Rilievi caratterizzati, sui crinali, da aree a seminativo e/o prato pascolo, talvolta organizzate in veri e propri "campi chiusi", intercalati a nuclei boscati, appartenenti al genere *Quercus*, nei versanti più bassi.

Tale diversificazione di uso del suolo permette alle villa/fattoria [...] la formazione di unità poderali autosufficienti che non interferiscono con il diretto sfruttamento della risorsa forestale legato al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) ed al periodico taglio del soprassuolo. [...]

Dinamiche in atto

Processi di abbandono soprattutto nella struttura dei rilievi.

Espansione del bosco e dell'incolto a detrimento dei suoli agricoli e dei castagneti. Distribuzione spaziale delle aree agricole irregolare e connotata da foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli.

Marginalizzazione degli edifici e degli aggregati rurali nelle zone meno accessibili e lontane dai centri abitati principali con perdita della viabilità minore ad essi collegata.

Limitato sviluppo delle attività turistico rurali e agrituristiche.

Ruolo attrattivo della viabilità principale con densificazione edilizia e formazione di cortine lineari lungo strada [...].

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- i castagneti da frutto ed il recupero di quelli in stato di abbandono;
- i nuclei e delle piante di sughera.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno

- territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
 - garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
 - garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
 - porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
 - riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
 - tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

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

Inquadramento territoriale

Sistema montuoso e alto-collinare composto da affioramenti dei *rilievi strutturali a diversa composizione litologica* attraversato in direzione nord-sud dall'ampio alveo fluviale del Fiume Fiora. Una lunga vallata con terrazzi fluviali e tratti di *deposito alluvionale*.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'insediamento di montagna nei rilievi strutturali*

Sistema insediativo accentrato nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e/o castagno e le aree a valenza pastorale ed agricola organizzate nella maglia dei "campi chiusi" o dei "prati pascoli" con alberi isolati e a gruppi su scisti calcareo-argillose. Posizione baricentrica tra superfici castagnate (terreni arenacei del Macigno) e suoli agricoli (terreni argillosi dei Galestrie Palombini) [...] degli aggregati rurali di Poggio Montone, Montebuono e Grotte Cavalieri. Aggregati la cui genesi è legata alla piccola proprietà montana formatasi nel XVIII sec. a seguito delle alluvellazioni leopoldine. Questa si concentra in minuscoli centri, disposti lungo la viabilità principale, intorno ai quali sono situati, relativamente riuniti, appezzamenti di castagneto, orto, seminativo di cui si compone, mentre la relativa vicinanza ai pascoli estivi consente di offrire servizi alla "pastorizia transumante".

Lo sviluppo dell'attività minerarie connesse all'estrazione e al trattamento del cinabro mercurifero, tra XIX e XX secolo, non modifica la dislocazione del modello insediativo. L'integrazione tra reddito agricolo e reddito operaio lega i piccoli aggregati ancor di più al sistema delle percorrenze innescandone una crescita lineare e diffusa lungo il circuito viario che lega Castellazzara - Poggio Montone - Selvena - Miniera Merone - Montebuono - Grotte Cavalieri - Elmo - Castellazzara (SP. N°4 "Santa Fiora-Pitigliano", SP. N°34 "Selvena", SP. N°99 "Montevitozzo", SP. N°76 "Montorio"). [...]

Dinamiche in atto

Processi di abbandono a detrimento dei suoli agricoli e dei castagneti con espansione del bosco e dell'incolto. Distribuzione spaziale delle aree agricole irregolare e connotata da foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli.

Marginalizzazione degli edifici e degli aggregati rurali nelle zone meno accessibili e lontane dai centri abitati principali con perdita della viabilità minore ad essi collegata. Limitato sviluppo delle attività turistico rurali

e agrituristiche.

Ruolo attrattivo della viabilità principale con densificazione edilizia e formazione di vere e proprie cortine lineari lungo strada negli aggregati.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- i castagneti da frutto ed il recupero di quelli in stato di abbandono.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la maglia dei “campi chiusi”, in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, in particolare [...] delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

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

Inquadramento territoriale

Sistema montuoso e alto-collinare caratterizzato da rilievi del Monte Penna e del Monte Civitella. Morfologia piuttosto acclive composta da affioramenti dei *rilievi strutturali a diversa composizione litologica*.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'insediamento di montagna nei rilievi strutturali*

Boschi misti di cerro e rovere, con importante presenza del faggio, alternati ad ampie estensioni a seminativo e/o prato pascolo organizzate nella maglia dei “prati pascoli” con alberi isolati e a gruppi su scisti

calcareo-argillose.

Insediamiento accentrato nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e le aree a valenza pastorale ed agricola. Posizione baricentrica tra superfici boscate e suoli agricoli [...] degli aggregati lineari di Montevituzzo, Cerretino, Ronzinami e degli aggregati rurali di Le Capannelle e l'Elmo. La genesi degli aggregati rurali è legata alla piccola proprietà montana formatasi nel XVIII sec. a seguito delle allivellazioni leopoldine. Questa si concentra in minuscoli centri, disposti lungo la viabilità principale, intorno ai quali sono situati, relativamente riuniti, appezzamenti di castagneto, orto, seminativo di cui si compone, mentre la relativa vicinanza ai pascoli estivi consente di offrire servizi alla "pastorizia transumante". Lo sviluppo dell'attività minerarie connesse all'estrazione e al trattamento del cinabro mercurifero, tra XIX e XX secolo, non rompe l'accentramento insediativo. L'integrazione tra reddito agricolo e reddito operaio lega i piccoli aggregati ancor di più al sistema delle percorrenze innescandone una crescita lineare e diffusa lungo il circuito viario che lega Castell'Azzara - Cerretino - Montevituzzo - Le Capannelle - Elmo - Montebugno - Selvena - Castell'Azzara (SP. N°4 "Santa Fiora-Pitigliano", SP. N°34 "Selvena", SP. N°99 "Montevituzzo", SP. N°76 "Montorio"). [...]

Insediamiento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con il centro murato e gli aggregati, dislocato direttamente lungo la viabilità di crinale o su piccole diramazioni "a pettine" necessarie alla raggiungibilità dei fondi composto da annessi rurali (*casotti*) o da scarse unità poderali facenti capo o alla piccola proprietà paesana o a maggiorenti locali.

All'interno delle superfici boscate, lungo il tracciato di crinale della SP n°4 "Pitigliano-Santa Fiora" [...] serie di edifici colonici associati ad ampie "insulae coltivate", organizzate al loro interno in veri e propri campi chiusi, destinati ad attività agro-pastorali o di sfruttamento delle risorse forestali.

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei piani alluvionali*

Piani a seminativo caratterizzati da scarsa pendenza. La villa/fattoria Sforzesca relaziona, la conformazione, l'orientamento dei campi e della rete scolante al Torrente Siele, distribuendo regolarmente l'insediamento colonico lungo una viabilità principale che scorre parallela al corso d'acqua o nella viabilità a pettine che da questa si dirama verso i rilievi pedecollinari. Distribuzione spaziale che associa i boschi, posti sulle vicine pendici collinari e le colture arboree circostanti gli edifici colonici, alla cerealicoltura del piano.

Dinamiche in atto

Processi di abbandono soprattutto nella struttura dei rilievi. Espansione del bosco edell'incolto a detrimento dei suoli agricoli e dei castagneti.

Distribuzione spaziale delle aree agricole irregolare e connotata da foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli.

Lenta crescita dello sviluppo del turismo rurale e dell'agriturismo.

Marginalizzazione degli edifici nelle zone meno accessibili e lontane dai centri abitati principali con perdita della viabilità minore ad essi collegata. [...] Ruolo attrattivo della viabilità principale con densificazione edilizia e formazione di vere e proprie cortine lineari lungo strada negli aggregati.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- i castagneti da frutto ed il recupero di quelli in stato di abbandono.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- d le emergenze del disegno del suolo e del paesaggio agrario, le insulae coltivate all'interno del bosco, evitando l'avanzamento di quest'ultimo nelle radure, oltre a consentire la permanenza di tracce significative di piante arboree di notevoli dimensioni, isolate o a gruppi;
- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi

nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;

- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, in particolare del patrimonio di archeologia mineraria, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile, ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza. [...]

• **R10.5 - Agro di Manciano**

Inquadramento territoriale

Sistema collinare compreso tra il corso del Fiume Albegna e quello del Fiume Fiora composto da affioramenti dei rilievi strutturali a diversa composizione litologica. Presenza del piccolo lago carsico dello Scuro.

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali*

Insediamento accentrato nelle aree di contatto tra i boschi di cerro e/o castagno e le aree a valenza agricolo-pastorale.

Posizione baricentrica dei centri murati di sommità di Montemerano e Manciano tra domesticeti, superfici boschive (terreni di natura arenacea ed argillitica) ed i sottostanti suoli agricoli (terreni argillo-marnosi dei Galestri e Palombini).

Mosaici agricoli complessi con colture arboree (oliveti e vigneti), talvolta ciglionate o terrazzate, sui crinali, in corrispondenza di affioramenti arenacei, aree a seminativo e/o prato pascolo organizzate nella maglia dei "campi chiusi" o dei "prati pascoli" con alberi isolati (*Quercus pubescens*) e a gruppi intercalati a nuclei boscati nel pedecolle e nei fondi vallivi.

Insediamento sparso in stretto rapporto di continuità ed integrazione funzionale con i centri murati di Manciano e Montemerano, dislocato direttamente lungo la viabilità "di crinale" o su diramazioni necessarie alla raggiungibilità dei fondi. Annessi rurali (*casotti*) o edifici, colonici onco, che facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiorenti locali.

- *Aspetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei ripiani travertinosi e depositi fluviali nelle colline argillose*

Rilievi collinari caratterizzati dalla presenza di estesi boschi cedui appartenenti al genere *Quercus* interrotti da seminativi e/o prati-pascoli talvolta organizzati in veri e propri "campi chiusi". Presenza di colture arboree (oliveti) sulle sommità dei rilievi.

L'integrazione di estesi querceti con aree a valenza pastorale ed agricola permetteva in passato al sistema di fattoria di generare unità poderali lungo la viabilità di crinale senza interferire con la consuetudine al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) nel pedecolle e nelle zone del fondovalle ed al periodico taglio del soprassuolo. Ruolo strutturante delle Fattorie Pianetti e Pergolacce.

Ruolo strutturante della Fattoria di Pianetti.

Dinamiche in atto

Processi di marginalizzazione, e limitatamente di abbandono, delle aree agricole ai margini delle superfici boschive lungo il corso del Fiora.

Tracce di sistemazioni idraulico-agrarie ciglionate o terrazzate nel basamento collinare intorno Manciano, oliveti a giropoggio a Montemerano.

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici con realizzazione di impianti di vigneti "a rittochino".

Processi di semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli, per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione.

Buona presenza di foraggere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati all'allevamento di bovini, equini e suini.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole nelle zone collinarie di piano innescati dallo sviluppo dell'agriturismo e del turismo rurali.

Diffusione di annessi agricoli intorno a Montemerano, Manciano ed ai limitrofi rilievi collinari, solo in parte legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time.

La trasformazione urbana dei centri murati di Manciano e Montemerano avviene con decisi sviluppi lineari lungo la viabilità principale, a Manciano, con addizioni di tipo incrementale, chiaramente individuabili per forma e tipologia, a Montemerano. In entrambi i casi l'occupazione dei versanti a maggiore panoramicità rischia di alterare l'immagine consolidata di centro murato di altura.

Impatto negativo dell'attività estrattiva vicino alla Fattoria Pianetti quali elementi di cesura tra la continuità delle superfici boscate ed il mosaico degli spazi agricoli.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- le zone umide, le aree lagunari e lacustri.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per

- salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

4. Aree di Riqualificazione Morfologica:

- riqualificare gli assetti figurativi del paesaggio agrario dei prati-pascoli e dei seminativi nei rilievi collinari o montani interessati da opere e attrezzature di servizio (impianti, vapordotti, ecc.) all'attività geotermica.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile, ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza. Valorizzazione per i centri abitati di Manciano e Montemerano dell'integrazione funzionale e visuale fra struttura urbana, mosaici agricoli complessi e boschi.

• **R11.1 - Colline di Orbetello**

Inquadramento territoriale

Sistema collinare composto da *rilievi strutturali a diversa composizione litologica* prevalentemente di natura calcarea, eccetto [...] la zona di Poggio Cavallo (*argille plioceniche*) ed i rilievi tra Poggio Marruca ed il Castello della Marsiliana (*travertino*). Diffusa presenza di fenomeni carsici: doline tra Poggio Raso, Poggio del Leccio e Capalbiaccio; laghi Scuro e dell'Uccellina; grotte di S. Angelo, dei Marsi e Buca del Pucci.

Settori morfologici principali

- Boschi nei rilievi strutturali*

Copertura forestale pressoché continua nelle alture comprese tra il litorale orbetellano, il Fosso Radicata ed il Torrente Elsa.

In relazione all'altitudine e alle caratteristiche pedologiche: sul fronte mare vegetazione mediterranea sempreverde propria degli ambienti aridi (xerofila) e caldi (termofila) come leccio (*Quercus ilex*), fillirea (*Phillyrea latifolia*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), alaterno (*Rhamnus alaternus*) e lentaggine (*Viburnum tinus*), su terreni acidi anche erica (*Erica arborea*) e sughera, (*Quercus suber*); sulle pendici opposte al mare querceti decidui mesofili con roverella (*Quercus pubescens*), cerro (*Quercus cerris*), edera (*Hedera Helix*) e orniello (*Fraxinus ornus*).

A seguito di tagli ed incendi vegetazione boschiva formata da macchia bassa, più o meno degradata e discontinua, composta da lentisco (*Pistacia lentiscus*), mirto (*Myrtus communis*), fillirea a foglie strette (*Phillyrea angustifolia*), calicotome (*Calicotome villosa*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), erica (*Erica arborea*) e ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*). Nelle aree maggiormente rocciose e semirupresti si sviluppa la macchia eliofila con euforbia arborea (*Euphorbia dendroides*), barba di giovè (*Anthyllis barba-jovis*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), oleastro (*Olea oleaster*) e cabina marittima (*Juniperus phoenicea*). All'interno

del bosco insediamento sparso completamente assente per la consuetudine al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) dei secoli passati.

Ruolo strutturante del castello/fattoria della Marsiliana attraverso il governo a ceduo dei boschi e la concessione di fide. Sfruttamento delle superfici forestali anche per reperimento di legname da opera, doghe di sughere, cenere di potassa e carbone vegetale. Attività di estrazione del travertino.

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali*

Rilievi collinari caratterizzati da un'estesa superficie boschiva (genere *Quercus* o sclerofille sempreverdi) e consistenti appezzamenti olivati, nel pedecolle e nei fondi vallivi significativa presenza di seminativi alternati a prati-pascoli contrassegnati dal disegno strutturante delle folte siepi alberate coincidente con gli impluvi delimitanti gli appezzamenti. Tale diversificazione permette al grande latifondo di generare lungo la viabilità di fondovalle, unità poderali autosufficienti senza interferire con la consuetudine al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) e/o transumante (ovino) nelle aree boscate ed al periodico taglio del soprassuolo.

Dinamiche in atto

Processi di marginalizzazione, e limitatamente di abbandono, delle aree agricole ai marginidelle superfici boschive nelle zone di Poggio Casaglia e Poggio Fortetone.

Lo sviluppo turistico-balneare del litorale e del turismo rurale ed agriturismo può innescarefenomeni di urbanizzazione delle superfici boscate. Impatto negativo della Cava del Teti quale elemento di cesura tra la continuità delle superficiboscate ed il mosaico degli spazi agricoli circostanti.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- i nuclei e delle piante di sughera;
- le zone umide, le aree lagunari e lacustri.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive. [...]

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti.

Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

- **R11.3 - Colline di Tiburzi**

Inquadramento territoriale

Sistema di colli gibbosi composto prevalentemente da *rilievi strutturali a diversa composizione litologica* con ampie aree vallive. Nella zona sottostante Poggio Castellaccia e Monte Carità colline a matrice *pliocenico-sabbiosa*. [...].

Settori morfologici principali

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali*

Rilievi collinari caratterizzati, sulle alture, da un'estesa superficie boschiva (genere *Quercus* o sclerofille sempreverdi), nel pedecolle e nei fondi vallivi dalla significativa presenza di seminativi alternati a prati-pascoli. Tale diversificazione permette al grande latifondo di generare, lungo la viabilità di fondovalle, unità poderali autosufficienti senza interferire con la consuetudine al pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) e/o transumante (ovino) nelle aree boscate ed al periodico taglio del soprassuolo. [...].

- *Assetti della Riforma Agraria nei rilievi strutturali*

Nell'area pedecollinare sottostante Poggio Castellaccia e Monte Carità l'Ente Maremma rafforza i deboli assetti poderali precedentemente istituiti [...]. La nuova colonizzazione è caratterizzata dal tipico appoderamento "*a nucle*", dislocato regolarmente lungo la viabilità interpoderale di pedecolle confluyente nella suddetta provinciale. Assetti agrari connotati da incentivazione delle colture arboree (oliveto) in associazione ai seminativi e razionalizzazione dell'indirizzo agro-pastorale delle aziende.

Dinamiche in atto

Processi di marginalizzazione, e limitatamente di abbandono, delle aree agricole ai margini delle superfici boschive con espansione dell'incolto nella zona di Monte Cardello. Buona presenza di foraggiere alternate ai prati permanenti e ai pascoli legati all'allevamento di bovini, suini e ovini.

Lenta crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto.

Forti fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole innescati dalla crescita della multifunzionalità agricola (agriturismo) e dall'intenso sviluppo turistico-balneare di Capalbio e del suo litorale.

Indirizzi operativi

2. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale.

3. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

4. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

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

Inquadramento territoriale

Altopiano costituito da un'alta coltre di depositi piroclastici su strati sabbiosi, ghiaiosi e argille plioceniche, interrotto in senso longitudinale da numerose e profonde incisioni, gole o valloni, generate dal sistema idrografico confluyente nel Fiume Fiora. Morfologia composta prevalentemente da *rilievi strutturali a diversa composizione litologica*.

Settori morfologici principali

- *Boschi nei rilievi strutturali*

Nei valloni folta vegetazione del genere *Quercus* e macchia sclerofila. Lungo i corsi d'acquabosco igrofilo con *Populus nigra*, *Fraxinus oxycarpa*, *Salix purpurea* e macchia ripariale. Emerge il vallone del Lente, coperto di querce e noccioli caratterizzato dalla confluenza delle gole del Calesina, del Fologna e del Meleta. Reperti archeologici diffusi, con necropoli presso Sovana e Poggio Buco.

- *Assetti dell'insediamento di montagna nei rilievi strutturali*

Posizione baricentrica tra superfici castagnate (terreni arenacei del Macigno) e suoli agricoli (terreni tufacei) per l'aggregato rurale di C. Rocchi, minuscolo centro la cui genesi è legata alla piccola proprietà montana.

- *Assetti dell'impianto medioevale nei rilievi strutturali*

Struttura insediativa fortemente condizionata dall'alternanza di profondi valloni, dove dominano formazioni igrofile e boschive, ad altipiani con presenza di seminativi, pascoli e vigneti. Il sistema di gole parcellizza le superfici fondiarie e rende difficoltoso il rapporto di continuità ed integrazione funzionale tra insediamento accentrato (centri murati di Pitigliano, Sorano, Castellottieri, l'aggregato di castello di Sovana e l'aggregato a forma chiusa di San Valentino), sorto per ragioni difensive sugli speroni tufacei, ed insediamento sparso, sviluppatosi sui terreni agricoli degli altipiani. Annessi rurali (*casotti*) ed edifici, colonici o no, facevano capo alla piccola proprietà paesana ed ai maggiorenti locali.

Il sistema viario si snoda parallelamente all'andamento dei valloni ed in prossimità dei centri abitati attraversa le gole con percorsi scavati nel tufo, le cosiddette "vie cave" come quelle di San Rocco e del Castellaccio nel Comune di Sorano e quella del Gradone nel comune di Pitigliano.

Gli aggregati lineari di San Giovanni alle Contee, San Quirico e il Casone, nati su importanti assi di transumanza e collegamento con il Lazio (S.P. N°14 di Proceno, S.P. N°12 di San Quirico, S.R. N° 74 "Maremma"), devono il loro assetto alla piccola proprietà fondiaria formatasi nel XVIII sec. a seguito delle allivellazioni leopoldine. Questa si concentra nei minuscoli centri, disposti lungo la viabilità principale, intorno ai quali sono situati, relativamente riuniti, appezzamenti di bosco, superfici ortive e a seminativo di cui si compone, mentre la presenza di ampie superfici pascolative consente di offrire servizi alla "pastorizia transumante".

- *Assetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei rilievi strutturali*

Altopiani caratterizzati dalla presenza di estesi boschi cedui appartenenti al genere *Quercus* interrotti da seminativi e/o prati-pascoli talvolta organizzati al loro interno in veri e propri "campi chiusi". Presenza di piccoli appezzamenti di colture arboree (oliveti). Ruolo strutturante del castello/fattoria di Montorio e delle Fattorie Pratolungo e La Rotta.

- *Assetti della Riforma Agraria nei rilievi strutturali*

Rafforzamento da parte dell'Ente Maremma dell'insediamento rurale nella zona dei Pianetti di Sovana con l'incentivazione delle colture arboree e la razionalizzazione dell'indirizzo agro- pastorale delle aziende attraverso la valorizzazione delle colture foraggere e l'introduzione dell'allevamento stallino.

Dinamiche in atto

Crescita di superfici specializzate a vigneto e oliveto in tutti i settori morfologici.

A seguito dell'introduzione della Denominazione di Origine Controllata del Bianco di Pitigliano realizzazione di impianti di vigneti "a rittochino".

Processi di semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario, oltre alla compromissione della stabilità dei suoli, per l'accorpamento dei fondi causato dalla diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Edificazione di annessi agricoli legati a vigne ed orti per uso familiare o forme di agricoltura part-time e amatoriale.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo) e dallo sviluppo turistico di Pitigliano e Sorano.

La trasformazione urbana dei centri murati di Castell'Ottieri e Sorano avviene per espansioni lineari lungo la viabilità principale, a Pitigliano con incrementi addizionali chiaramente individuabili per forma e tipologia.

Indirizzi operativi

1. Configurazioni Morfologico- naturali da mantenere:

- il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- le gole dei ripiani tufacei.

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

4. Aree di Riqualificazione Morfologica:

- definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'UMT, delle risorse storico- naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a

consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza. Valorizzazione per i centri abitati di Sorano e Pitigliano dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi delle gole tufacee, struttura urbana e mosaici agricoli complessi dell'altopiano.

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

Inquadramento territoriale

Area pianiziale di deposito alluvionale dalla forma di terrazzo fluviale che, ampio e ben delineato al piede di basse colline isolate verso il mare, si incunea nello spazio inciso dal sistema idrografico Osa - Albegna.

Settori morfologici principali

- **Aspetti dell'appoderamento otto-novecentesco nei depositi alluvionali**

Piani a seminativo caratterizzati, nell'orditura dei campi e nella rete degli scoli, dagli assetti della bonifica idraulica dei secoli scorsi, soprattutto dell'Opera Nazionale Combattenti. L'azione di bonifica e colonizzazione agraria del regime fascista porta, nel comprensorio tra Osa e Albegna, alla formazione di numerosi poderi, designati semplicemente con un numero, oltre alla realizzazione di nuovi centri di fattoria [...]. I fabbricati rurali si distinguono nella maglia dilatata dei campi aperti per la loro posizione nodale all'interno di una maglia larga e irregolare di strade interpoderali. Raggiungimento di un equilibrio stabile terra-insediamenti agricoli nella fusione tra la regolare scansione della rete degli scoli e il disegno delle strutture fondiarie. [...]

- **Aspetti dell'appoderamento otto-novecentesco nelle colline sabbioso-ciottolose**

Diverso il tipo di appoderamento operato [...] in area pedecollinare pianeggiante delimitata da sovrastanti rilievi boscati. Insediamento colonico dislocato nel pedecolle e collegato alla viabilità principale di valle da esigui percorsi a cul-de-sac aderenti alla morfologia del rilievo. Una distribuzione spaziale che associa ai boschi, posti sui rilievi, e alle colture arboree circostanti gli edifici colonici la cerealicoltura dei piani bonificati. La diversificazione dei suoli agricoli tra piano e pedecolle permette alla struttura di fattoria la formazione di unità poderali autosufficienti senza interferire con il diretto sfruttamento della risorsa forestale per il pascolamento brado di bestiame stanziale (bovini, equini e suini) o transumante (ovino) ed il periodico taglio del soprassuolo.

- **Aspetti della Riforma Agraria nei piani alluvionali**

Area pianiziale a seminativo, associato a vigneti e oliveti, compresa tra il corso dell'Albegna, la S.S. N°1 "Aurelia" ed i rilievi collinari di Orbetello e Manciano, contrassegnata dall'assetto agrario ed insediativo dell'Ente Maremma. Tipico "appoderamento a nuclei" con fabbricati allineati lungo le strade e avvicinati ai confini comuni dei fondi in modo che risultino gruppi di due, tre o quattro poderi. Conformazione leggermente allungata dei campi per ridurre il fronte stradale ed avere 7-8 edifici per chilometro di strada. Viabilità strutturata secondo una maglia geometrica quasi ortogonale di strade interpoderali e poderali su derivazioni a pettine dalla S.R. N°74 "Maremmiana", vera e propria spina dorsale di tutto il sistema ai cui vertici si trovano i borghi di servizio per le aree di nuova colonizzazione di Albinia e della Marsiliana. Presenza di frangiventure lungo le strade (ad. es. filari di pini o di eucaliptus).

Dinamiche in atto

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei [...], oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti.

Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole innescati dalla crescita della multifunzionalità agricola (agriturismo), dall'intenso sviluppo urbano dell'aggregato a forma aperta di Albinia e turistico-balneare del litorale orbetellano. Diffusione di annessi agricoli.

Ruolo attrattivo della viabilità principale con densificazione edilizia e propensione alla formazione di cortine edilizie lungo le varie strade provinciali (S.P. N°56 di "San Donato", S.P. N°160 "Amiatina" S.R. N°74 "Maremmiana"). Stabilità insediativa per l'aggregato della Marsiliana.

Indirizzi operativi

2. Configurazioni Morfologico-agrarie da mantenere:

- le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;
- la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

3. Configurazioni Morfologico-insediative:

- tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso;
- riqualificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario evitando la realizzazione di barriere visive.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'UMT, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per evitare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali, oltre alla promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti. [...] Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

2. Ambiti a ridotto potenziale antropico A.R.P.A.

Gli A.R.P.A. sono porzioni di territorio, individuate dal PTCP di Grosseto, che presentano caratteri vegetazionali, geomorfologici e/o idrologici di pregio, a cui nel territorio provinciale si attribuisce un valore di risorsa strategica. Gli A.R.P.A. sono individuati dal PTCP di Grosseto in relazione a 3 categorie di sensibilità (art. 6.3 della Disciplina del PTCP):

- G Geomorfologica per sensibilità prevalentemente legate alla configurazione del substrato territoriale
- I Idrologica per sensibilità prevalentemente legate alla presenza di corpi d'acqua
- V Vegetazionale per sensibilità prevalentemente legate al patrimonio floristico.

Negli A.R.P.A., le emergenze paesistico-ambientali presenti, corrispondenti a particolari sistemazioni agrarie, a caratteristiche situazioni vegetazionali, a puntuali fenomeni di antropizzazione dotati di valore di insieme o documentale, e comunque a tutte quelle aree e siti naturali o di tipo insediativo a cui si attribuisca un pregio ambientale e paesaggistico devono essere soggette a tutela, valorizzazione e miglioramento delle modalità di fruizione. I Comuni possono promuovere interventi di valorizzazione e fruizione delle emergenze in collegamento con la rete delle aree protette, per la realizzazione di percorsi turistici e didattico naturalistici, inquadrati nelle politiche generali dello sviluppo produttivo locale e dell'offerta turistica, con particolare riguardo alla ricettività agrituristica, rurale e turistica e alla rivitalizzazione dei centri storici minori.

Gli A.R.P.A. sono disciplinati dal PTCP di Grosseto vigente all'art. 19 delle Norme e alla Scheda 7C; nel nuovo PTCP adottato all'art. 6.3, che al c.8 stabilisce che *"Il presente PTC conferma gli A.R.P.A. del previgente PTCP come fin qui disciplinati"*.

All'interno dei territori dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora il PTCP di Grosseto individua i seguenti Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.), con le relative sensibilità:

- ***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***

Art. 14 - Sistemi territoriali del P.S.I.

I Sistemi territoriali del P.S.I. definiscono le regole statutarie riconosciute dai Piani Strutturali pre-vigenti dei tre Comuni, che il P.S.I. fa proprie. Il P.S.I. individua i seguenti "Sistemi territoriali", suddivisi per Comune, e le relative regole di tutela, riproduzione e trasformazione. I "Sistemi territoriali" sono rappresentati negli elaborati *ST5 PTCP e Sistemi territoriali P.S.I., ST6 Struttura insediativa e ST7 Struttura agroforestale*. Il territorio dei tre comuni è stato suddiviso in unità territoriali organiche elementari, individuate all'art.41 delle presenti norme sulla base dei loro caratteri naturali, storici, di formazione della struttura insediativa, di utilizzo del territorio agricolo, e di natura socio-economica. Le unità territoriali organiche elementari contengono a loro volta i sistemi territoriali. Essi sono articolati come segue:

Comune di Manciano

[UTOE M1 Sistema altocollinare dei villaggi aperti]

- CP3.2.1 Alta valle del medio Albegna
- R10.2 Alta valle del Fiora
- R10.4.1 Agro altocollinare di Manciano
- RT1 Altopiano del tufo

[UTOE M2 Sistema collinare dei centri murati]

- R10.4.2.2 Agro collinare di Manciano
- R10.4.2.1 Agro collinare di Montemerano

[UTOE M3 Sistema dei castelli di confine]

- CP4 Le pendici di Capalbio
- R10.4.3 Agro pedecollinare di Manciano
- R11.2.2 Colline del Fiora del Tiburzi

[UTOE M4 Sistema della riforma fondiaria]

- R11.2.1 Colle di Marsiliana
- CP3.2.2 Bassa valle del medio Albegna
- Pi3 Piana dell'Osa – Albegna

Comuni di Pitigliano e di Sorano

- 1 Gli Speroni ed i Rilievi del Tufo

1 Descrizione

Il sistema 1 comprende i territori dei Comuni di Pitigliano e Sorano per le porzioni prevalentemente connotate dalla presenza di affioramenti tufacei che determinano significative configurazioni morfologiche in cui Pianori di tufo si alternano a profonde gole incise dai principali corsi d'acqua (Lente, Meleta, Procchio).

2I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

- Pino secolare e zona di rispetto nel centro abitato di Pitigliano di cui al DM 10.10.1958;
- Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante di cui al DM 01.7.1967;
- Zona panoramica sita in Comune di Sorano di cui al DM 28.7.1971;
- Zona del centro storico di Montorio ed area circostante di cui al DM 21.2.1977.

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- i corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c) con particolare riferimento al sistema del fiume Lente e dei suoi affluenti Procchio e Meleta;
- le formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);
- l'area aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).

3 Obiettivi di qualità paesaggistica

- la valorizzazione dell'ingente patrimonio archeologico attraverso la manutenzione delle aree archeologiche e delle vie cave del Gradone, di Fratenuti; di S. Giuseppe, dell'Annunziata, di Concelli di Poggio Cane, S. Rocco e Castellaccio, Case Rocchi;
- la tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;
- tutela del sistema ambientale costituito dal corso del fiume Lente e dai suoi affluenti principali, i fossi Meleta e Procchio, nonché dai manufatti legati alla produzione di energia che ancora sono presenti lungo i corsi d'acqua;
- la tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui si collocano i centri storici di San Valentino, Castell'Ottieri, Montorio;
- la riqualificazione del tessuto edilizio novecentesco e contemporaneo dei centri maggiori (Pitigliano, Sorano) attraverso il recupero degli spazi pubblici e l'integrazione degli arredi;
- la tutela delle visuali che si aprono verso i centri storici di Sorano, Pitigliano e Montorio dalle principali strade di collegamento;
- il recupero e la qualificazione del patrimonio archeologico ai fini di una più ampia fruizione turistica e culturale;
- il recupero e la riqualificazione dei siti di cava dismessi anche attraverso la riconversione degli stessi per finalità culturali-didattiche e/o legate alla promozione del territorio;
- la manutenzione della vegetazione sovrastante le vie cave (san Rocco e Castellaccio) al fine di evitare il rischio legato al distacco di materiale tufaceo;
- la riqualificazione delle aree di accesso ai centri storici di Pitigliano e Sorano, connotate dalla presenza di funzioni di elevato impatto paesaggistico e da un diffuso degrado dovuto all'utilizzo delle cantine come depositi e garage che ne determina la chiusura con materiali eterogenei e talvolta precari.

4 Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

- a) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico percettivi espressi dal pino secolare, di cui al comma 1, i piani di settore comunali dovranno prevedere:
- la definizione di adeguate misure anti-incendio;
 - la definizione di adeguate misure di gestione dell'accrescimento del pino supportate da un monitoraggio costante che valuti lo stato di salute e benessere dell'albero sia la sua stabilità e che evidenzi l'ambito interessato dall'apparato radicale al fine di orientare idonee modalità nella realizzazione degli scavi connessi alle opere pubbliche e private e di prevenire rischi di ribaltamento;
- b) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico-percettivi delle formazioni vegetali presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio; in tali aree non è consentita la realizzazione di qualunque tipo di manufatto;
- c) ai fini della tutela del nucleo di Montorio e del suo intorno sono vietati tutti gli interventi che possano determinare modifiche tipologiche e morfologiche del viale di ingresso al borgo i cui elementi di valore consistono nel filare di cipressi e nel muro in pietra di contenimento degli stessi. Allo stesso tempo dovrà essere garantita un'adeguata gestione forestale della vegetazione per salvaguardare la percezione degli imponenti ruderi della rocca;
- d) ai fini della tutela dell'eccezionale valore estetico-percettivo espresso dal rapporto di continuità esistente tra lo sperone di tufo e l'insediamento storico, così come percepibile all'esterno dei centri abitati di Pitigliano e di Sorano, sono vietate:
- la realizzazione di qualunque intervento che possa determinare alterazioni prospettiche significative quali volumi in aggetto, tettoie, pensiline che non siano semplici coperture degli ingressi delle abitazioni, modifiche di aperture esistenti che costituiscano alterazioni dell'immagine della cortina esterna dell'edificato;
 - la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree circostanti gli speroni di tufo così come individuate nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale;
 - la mitigazione degli effetti negativi sulle visuali panoramiche, che si aprono dai centri storici

di Pitigliano e Sorano, attraverso la schermatura di edifici produttivi.

Nei centri storici di Pitigliano e Sorano il Piano Operativo, nel definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente, in base a quanto evidenziato nelle analisi dei centri abitati e nella schedatura degli edifici esistenti di cui al quadro conoscitivo, dovrà individuare in particolare:

- per il centro storico di Pitigliano gli interventi necessari all'eliminazione del degrado diffuso del patrimonio edilizio esistente principalmente legato ad interventi di manutenzione e ristrutturazione inappropriati per uso di materiali incongrui, alterazione delle aperture originarie e del rapporto vuoti e pieni; tali interventi potranno anche essere promossi attraverso azioni di riqualificazione degli spazi pubblici;

- per il centro storico di Sorano gli interventi necessari all'eliminazione del degrado diffuso del patrimonio edilizio esistente principalmente legato ad interventi di manutenzione e ristrutturazione inappropriati per uso di materiali incongrui, alterazione delle aperture originarie e del rapporto vuoti e pieni, nonché gli interventi necessari al recupero delle porzioni di tessuto edilizio diruto, poste sul margine meridionale del centro abitato; per tali interventi potranno anche essere promossi attraverso azioni di riqualificazione degli spazi pubblici.

Per entrambi i centri storici i regolamenti urbanistici dovranno definire una disciplina per il recupero del degrado dovuto all'utilizzo delle cantine scavate nel tufo limitandone usi impropri e definendo regole e abachi per l'uso dei materiali utilizzati per gli accessi;

e) ai fini della tutela del valore estetico-percettivo espresso dal rapporto tra i beni di cui al comma 2 ed il territorio rurale circostante, all'interno del perimetro delle aree suddette, è vietata la realizzazione di:

- annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo
- residenze rurali
- serre fisse
- manufatti precari
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale

f) negli ambiti che costituiscono risorsa archeologica di Pitigliano e Sorano nonché nelle zone di interesse archeologico di cui al D.Lgs 42/2004 – art. 142 1° comma, lettera m) è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche. Tutti gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica delle aree archeologiche dovranno salvaguardare la rete della viabilità interna esistente che non potrà essere in ogni caso asfaltata; i materiali utilizzati dovranno avere un aspetto simile a quello della terra battuta o della ghiaia e costituire una pavimentazione permeabile.

A servizio della fruizione turistico culturale del sistema delle aree archeologiche potranno essere realizzati parcheggi con le stesse caratteristiche di elevata compatibilità ambientale sia nella pavimentazione che negli arredi (recinzioni e sistema di illuminazione).

Nell'ambito del sistema delle aree di interesse archeologico nei pressi di Sorano (necropoli di Case Rocchi e S. Rocco) è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche.

g) ai fini della tutela del sistema ambientale della Valle del Lente, che rappresenta anche un'area di rilevante pregio ambientale di interesse naturalistico riconosciuta dal PTC della Provincia di Grosseto, i Piani Operativi dei Comuni di Pitigliano e Sorano dovranno garantire in forma coordinata:

- la tutela della qualità delle acque;
- la tutela, attraverso una corretta gestione, della vegetazione al fine di mantenere elevati livelli di qualità ambientale;
- la verifica, attraverso la rilevazione della situazione di fatto, della possibilità di riuso dei mulini e degli altri manufatti ancora presenti, finalizzata alla produzione di energia idroelettrica con modalità a basso impatto ambientale;

5 Regole per la gestione degli insediamenti

Oltre a quanto indicato al precedente comma 4, si definiscono le seguenti regole:

- Il Piano Strutturale individua nei centri storici di Pitigliano e Sorano ambiti urbani che, per la consolidata presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato anche di interesse turistico, costituiscono centri commerciali naturali. Pertanto gli atti del governo del territorio dovranno favorire un'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni volta a sostenere il mantenimento di tali attività, ivi comprese quelle tradizionali e di tipicità, attraverso la definizione di regole che specifichino le destinazioni incompatibili ed i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;
 - gli atti del governo del territorio dovranno favorire la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso l'assunzione di misure per la circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l'individuazione di nuove aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico;
 - Il Piano Strutturale riconosce nella zona residenziale di Viale Brigate Partigiane a Sorano uno dei pochi esempi di pianificazione urbanistica e architettonica capace di interpretare con linguaggio stilistico contemporaneo i caratteri del tessuto edilizio storico di Sorano; il Piano Operativo dovrà pertanto assicurare la conservazione dell'impianto morfologico e tipologico favorendo interventi volti al mantenimento ed all'eventuale recupero dei materiali originari;
 - gli atti per il governo del territorio provvedono a disciplinare l'installazione di parabole e di stazioni radio base definendo ambiti nei quali escludere tale possibilità in considerazione dei possibili effetti negativi indotti dall'elettromagnetismo;
 - per i nuclei minori l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia non è consentita nelle seguenti aree laddove individuate dal Piano Operativo:
 - nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;
 - negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e negli ambiti periurbani, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri;
 - il Piano Operativo dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità
- Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

6 Regole per la gestione del territorio rurale

Per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola compreso in questo sistema di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Opere di conservazione e miglioramento del paesaggio*

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

ed alla prevenzione degli incendi.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali e annessi agricoli;
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R 2016;
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere la permanenza della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli, per usi residenziali o turistico-ricettivi, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statuari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021
- agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano.

- 2 I Territori Agricoli di Pitigliano e Sorano

1. Descrizione

Il sistema interessa i territori dei comuni di Pitigliano e Sorano caratterizzati da un uso agricolo produttivo orientato alle produzioni oli-viti-vinicole ed esercitato prevalentemente sui Pianori tufacei. L'unico insediamento presente è il centro antico di Sovana.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

- Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante di cui al DM 1.7.1967, parte;
- Zona dell'abitato di Sovana di cui al DM 18.5.1975.

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- i corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);
- formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g);
- aree di interesse archeologico Pian di Morrano-Naioli-Sovana (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).

3. *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

4. *Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici*

a) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico-percettivi delle formazioni vegetali presenti nelle forre e della vegetazione riparia che circonda Sovana, , non è consentita la realizzazione di qualunque tipo di manufatto;

b) ai fini della tutela dell'eccezionale valore estetico-percettivo espresso dal rapporto di continuità esistente tra lo sperone di tufo e l'insediamento storico, così come percepibile all'esterno del centro abitato di Pitigliano, sono vietate:

- la realizzazione di qualunque intervento che possa determinare alterazioni prospettiche significative, quali volumi in aggetto, tettoie, pensiline che non siano semplici coperture degli ingressi delle abitazioni, modifiche di aperture esistenti che costituiscano alterazioni dell'immagine della cortina esterna dell'edificato;
- la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree circostanti gli speroni di tufo;

E' altresì da incentivare la mitigazione degli effetti negativi sulle visuali panoramiche, che si aprono dal centro storico di Pitigliano, attraverso la schermatura o la rilocalizzazione di edifici produttivi;

c) ai fini della tutela del centro storico di Sovana, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere progressivamente eliminato il degrado dovuto alle improprie sostituzioni di infissi, alla modifica dei rapporti tra pieni e vuoti con ampliamenti e tamponamenti delle aperture originarie, all'abbandono delle aree non edificate all'interno della cortina edilizia, all'uso di tecniche costruttive e/o di finiture improprie, alla realizzazione di garage e locali accessori di scarsa qualità architettonica;

d) negli ambiti che costituiscono risorsa archeologica intorno a Sovana nonché nelle zone di interesse archeologico di cui al D.Lgs 42/2004 – art. 142 1° comma, lettera m) (necropoli di Valle Bona, Monte Rosello e del Colonia-Pian delle Colonnate, Necropoli di Sopraripa-S. Sebastiano, Costa della Madonna e Poggio Grezzano, Necropoli di Poggio Felceto e Poggio Stanziale), è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi".

Tutti gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica delle aree archeologiche dovranno salvaguardare la rete della viabilità interna esistente che non potrà essere in ogni caso asfaltata; i materiali utilizzati dovranno avere un aspetto simile a quello della terra battuta o della ghiaia e costituire una pavimentazione permeabile.

A servizio della fruizione turistico culturale del sistema delle aree archeologiche potranno essere realizzati parcheggi con le stesse caratteristiche di elevata compatibilità ambientale sia nella pavimentazione che negli arredi (recinzioni e sistema di illuminazione).

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Oltre a quanto indicato al comma 4, si definiscono i seguenti indirizzi. Il Piano Operativo dovrà:

- individuare in prossimità di Sovana un'area da destinare a parcheggio per autovetture e sosta camper, dotata di servizi alla sosta e spazi espositivi, per conseguire una corretta gestione dei flussi di traffico privato, che assume in alcuni periodi dell'anno livelli di particolare intensità;
- non considerare il nucleo abitato di Sovana quale possibile ambito per l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia
- definire regole per una progettazione degli spazi liberi, in relazione alla specificità dei caratteri del paesaggio, da realizzare nell'ambito del completamento del complesso termale del Tosteto;
- definire le regole per eliminare gli elementi che diminuiscono la qualità estetico percettiva delle visuali che si aprono dal centro storico di Pitigliano verso la madonna delle Grazie attraverso la rilocalizzazione degli impianti di servizio all'agricoltura;

- il Piano Operativo dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

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

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 5, per il territorio rurale definito, ai sensi della individuazione delle classi economico-agrarie, dagli orientamenti regionali, si formulano le seguenti prescrizioni:

- *Opere di conservazione e miglioramento del paesaggio*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con

la gestione delle attività agricole, le seguenti misure di conservazione:

- interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
- riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;
- interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
- interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

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

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali la cui dimensione sarà definita dal Piano Operativo entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e annessi agricoli;
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R 2016;
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno e di non alterare la rada maglia poderale che costituisce la struttura storica del territorio rurale intorno a Sovana;
- per le nuove residenze rurali il ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- il rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità poderale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statuari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente

circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.

- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021
- agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale è consentita attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano Strutturale.
- commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, a condizione che concorrano a determinare un polo integrato anche con funzioni produttive.
- attività didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano Strutturale.

- 3 I territori Rurali delle lingue e dei pianori tufacei

1. Descrizione

Il sistema interessa il territorio del comune di Sorano caratterizzato da una particolare morfologia costituita dall'alternanza di altopiani alluvionali e di piccole valli poco profonde orientate in direzione nord-sud con dislivelli naturali, solcate da una rete idrografica minore.

I due nuclei insediativi presenti sono S. Giovanni delle Contee al confine con il sistema dei calanchi e Pratolungo nella parte inferiore del sub-ambito.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

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

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- le formazioni boschive che caratterizzano le forre (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett.g).
- i corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs 42/04 e s.m.i., comma 1 Lett. c);

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- salvaguardare la relazione fisica e percettiva espressa dalla combinazione tra la morfologia dei pianori tufacei e le forme lineari della vegetazione che corre lungo i corsi d'acqua e sulla sommità dei pianori stessi;
- assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici del nucleo rurale di Pratolungo;
- garantire gli attuali livelli di panoramicità determinati dalle visuali verso il monte Civitella che si aprono lungo la strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora nel tratto compreso tra il bivio per Castell'Ottieri e il bivio per Onano e lungo la strada di connessione tra la provinciale e San Valentino;
- la tutela del nucleo di San Giovanni delle Contee che conserva l'impianto storico di tipo lineare;
- la riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione.

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

La tutela dei valori naturalistici espressi dalle aree tutelate per legge è garantita dall'attuazione degli indirizzi formulati nei commi seguenti.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Per il nucleo di San Giovanni delle Contee si assumono le regole relative alla risorsa "centri storici del tufo", per cui il Piano Operativo dovrà specificare:

- gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico indotto da recenti ristrutturazioni (uso di materiali impropri);
- gli interventi necessari per il recupero del degrado urbanistico attraverso la disciplina dei vuoti urbani;

Per il nucleo rurale di Pratolungo il Piano Operativo dovrà garantire la conservazione dell'impianto morfologico, il recupero delle condizioni di degrado degli edifici esistenti dovuto all'assenza o alla scarsa qualità degli interventi di manutenzione. Il Piano Operativo dovrà, inoltre

fissare le regole urbanistiche ed edilizie per le eventuali aggiunte volumetriche al fine di mantenere la leggibilità dei caratteri di ruralità del nucleo stesso.

Il Piano Operativo dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

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

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 6, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola compreso in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti prescrizioni:

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali che corrono in senso longitudinale sulla sommità dei pianori e lungo il minuto reticolo idrografico, la disciplina paesaggistica del presente Piano assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nel Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali e annessi agricoli;
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2.

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero delle sole residenze rurali per usi residenziali o turistico-ricettivi con i limiti e con le modalità definiti dal Piano Operativo, comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenti*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinente per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021;

- 4 Il Pianoro di San Quirico

1. Descrizione

Il sistema 4 è costituito dalla porzione più occidentale del Comune di Pitigliano, in cui ricadono i nuclei del Casone e La Rotta, e dai territori circostanti il nucleo di San Quirico, frazione del Comune di Sorano. L'ambito si configura come un ampio Pianoro di tufo circoscritto dal sistema delle forre.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

- Zona panoramica sita in Comune di Sorano di cui al DM 28.7.1971, parte.

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- il recupero delle situazioni di degrado legate ai margini dei centri e dei nuclei abitati ed al proliferare di piccoli annessi nelle aree immediatamente circostanti;
- la tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;
- l'eliminazione delle condizioni di degrado e di abbandono in cui versa l'insediamento rupestre di Vitozza;
- la riqualificazione ambientale dell'ex-discarica di Sorano in prossimità del Fosso Barcatoio attraverso uno specifico progetto di bonifica e messa in sicurezza permanente del sito che tenga anche conto della presenza prossima del corso d'acqua e di punti di captazione per uso agricolo e idropotabile;
- la riqualificazione del nucleo de "La Rotta".

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

La tutela dei valori naturalistici espressi dalle aree tutelate per legge è garantita dall'attuazione degli indirizzi formulati nei commi seguenti.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Ai fini della tutela del complesso storico di Vitozza è necessario garantire adeguate condizioni di manutenzione e sorveglianza dell'intera area anche ai fini di una migliore fruizione turistico-culturale. In tal senso sono da incentivare:

- gli interventi volti all'eliminazione degli usi impropri che caratterizzano le grotte poste lungo il percorso di accesso;
- la manutenzione della vegetazione spontanea;
- la creazione di un centro informazione da localizzare anche in prossimità dell'area.

E' comunque da escludere all'interno degli ambiti che costituiscono risorsa archeologica, qualsiasi intervento di nuova edificazione.

Nei centri abitati e nei nuclei le nuove edificazioni dovranno concorrere a riqualificare gli insediamenti esistenti ed incrementare la qualità urbana e architettonica attraverso:

- il consolidamento della frazione del Casone con particolare riferimento alla dotazione dei servizi;
- la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree produttive presenti alla Rotta attraverso interventi rivolti in particolare alle aree di deposito e vendita a cielo aperto;
- il consolidamento della frazione di S. Quirico attraverso la ricucitura dei margini urbani e la

- valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente;
- l'eliminazione delle condizioni di degrado nelle aree agricole di frangia intorno a S. Quirico connesse alla presenza di manufatti precari a servizio dell'attività agricola amatoriale spesso realizzati sfruttando i dislivelli delle balze di tufo;
- consolidamento e rifunzionalizzazione dell'area artigianale de La Valle.

Gli interventi di potenziamento e riqualificazione delle frazioni e dei nuclei esistenti dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- la nuova edificazione dovrà utilizzare tecnologie rispondenti ai principi della bioedilizia e della bioclimatica anche ai fini dell'autosufficienza energetica;
- la progettazione degli spazi aperti dovrà contribuire a rafforzare la qualità degli spazi pubblici, degli spazi verdi e dei collegamenti con particolare riferimento ai percorsi residenza-servizi fruiti dai bambini e dagli anziani; dovrà altresì contribuire all'integrazione con gli il paesaggio agrario;
- disciplinare l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici adottando tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica.

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

Con specifico riferimento al complesso termale di S. Maria dell'Aquila dovrà essere garantita l'attivazione dei servizi sanitari e una complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area rivolta in particolare alla progettazione degli spazi liberi.

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 4, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola compreso in questo sistema di paesaggio, si formulano le seguenti prescrizioni:

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle profonde valli incise nel tufo, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Piano Operativo entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda, e annessi agricoli;
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R 2016.
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2;

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- per le nuove residenze rurali il ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;

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

E' vietata la realizzazione di nuove residenze rurali all'interno delle foreste.

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenti*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile;
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021

- 5 I territori di Manciano

1. Descrizione

Il sistema 5 comprende la porzione del territorio del Comune di Pitigliano che si estende prevalentemente oltre il corso del fiume Fiora fino al confine con il Comune di Manciano. Si tratta di un'area collinare quasi completamente boscata con scarsissima presenza di insediamenti costituiti esclusivamente da poderi. Il sub-sistema risulta in gran parte compreso nel SIR e Zona a Protezione Speciale 119 Alto corso del Fiora.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela dell'elevato grado di naturalità espresso dalle aree boscate e dall'ambiente fluviale del Fiora ricompreso nel SIR-ZPS "Alto corso del Fiume Fiora";
- progettazione e gestione dei lavori di adeguamento della strada 74 Maremmana volte alla mitigazione degli effetti negativi sul paesaggio;
- recupero delle situazioni di degrado legate sia all'abbandono delle aree archeologiche sia alla presenza delle attività estrattive in prossimità del fiume Fiora.

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

Ai fini della tutela dei valori naturalistici e storici espressi dalle aree tutelate per legge si esprimono i seguenti indirizzi:

a) l'adeguamento e il potenziamento funzionale della strada 74 Maremmana, nei limiti del rispetto dei requisiti di sicurezza previsti dal Codice della strada, ai fini della tutela delle aree

tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del corretto inserimento degli interventi in un paesaggio di rilevante valore storico e naturalistico, dovrà conformarsi alle seguenti indicazioni:

- il progetto dovrà predisporre soluzioni che riducano al minimo i tratti in rilevato ed in trincea;
- le opere d'arte comunque necessarie dovranno essere realizzate con l'impiego di tecnologie e materiali ben inseribili nel contesto ambientale e paesaggistico del fiume Fiora, ed in particolare:
 - nei tratti in trincea dovrà essere quanto più possibile adottata la tecnica della terra armata per il contenimento del terreno;
 - nel caso in cui sia indispensabile l'impiego di muro di contenimento, tali strutture dovranno essere rivestiti con materiali di provenienza locale;
- i tratti di viabilità dismessa dovranno essere rinaturalizzati, ove possibile;
- la regimazione delle acque dovrà essere realizzata in modo tale da impedire il proliferare di vegetazione spontanea;
- i cantieri dovranno essere progettati e gestiti in modo da minimizzare l'impatto visivo e gli effetti negativi sulle superfici boscate.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Nelle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m) è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati quali strutture di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche per la fruizione dell'area archeologica.

Tutti gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica delle aree archeologiche dovranno salvaguardare la rete della viabilità interna esistente che non potrà essere in ogni caso asfaltata; i materiali utilizzati dovranno avere un aspetto simile a quello della terra battuta o della ghiaia e costituire una pavimentazione permeabile.

A servizio della fruizione turistico culturale dell'area archeologica potrà essere realizzato un parcheggio con le stesse caratteristiche di elevata compatibilità ambientale sia nella pavimentazione che negli arredi (recinzioni e sistema di illuminazione).

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 4, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione della dominanza delle componenti ambientali (ZPS Alto corso del Fiora) e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sistema di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

• *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate sulle pendici circostanti Poggio Buco e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole:

- interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
- riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;
- interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
- interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

• *Nuovi edifici rurali*

Ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- nuove residenze rurali ed annessi agricoli al di fuori delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m);
- serre fisse ad esclusione dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 2;

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Il Piano Operativo, in base alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, disciplinerà gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, riguardanti anche il cambio di destinazione d'uso consentendo esclusivamente funzioni compatibili con gli obiettivi di qualità di cui al comma 5 e legate alla valorizzazione dell'area archeologica nel suo complesso.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

Ad esclusione delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m) è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le eventuali altre attività volte alla valorizzazione dell'area archeologica nel suo complesso con le modalità e con i limiti stabiliti dalla disciplina e strategia locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

1. Non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività integrative di supporto all'attività agricola;

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

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021

- 6 I territori collinari dell'Alta valle del Fiora

1. Descrizione

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

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- i corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);
- le formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. g);
- i terreni gravati da uso civico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. h);
- le aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m) relative alle presenze di archeologia mineraria.

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela dell'elevato grado di naturalità costituito dalle aree boscate, con particolare riferimento agli usi civici e dall'ambiente fluviale del Fiora;
- valorizzazione culturale e turistica della Rocca Silvana e del patrimonio di archeologia industriale già recuperato, come la Miniera del Morone, della Miniera del Siele e di quello ancora da recuperare e bonificare;
- conservazione della tradizionale struttura del territorio rurale a campi chiusi, delimitati da siepi e filari di alberi, capace di assicurare buoni livelli di biodiversità e di qualità visiva;
- permanenza dei caratteri di panoramicità della strada che circonda il monte Elmo ed il monte Civitella in direzione di Selvena e delle sue diramazioni verso il Fiora nonché della strada che conduce a Montebuono che offre visuali aperte verso Sorano.

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

La tutela dei valori naturalistici e storici espressi dalle aree tutelate per legge è garantita dall'attuazione degli indirizzi formulati nei commi seguenti.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Ai fini della tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali di Montebuono, Poggio Montone e Querciolaia, nonché della relazione anche visuale con gli spazi rurali e di margine, il Piano Operativo dovrà definire, sulla base della schedatura del patrimonio edilizio esistente:

- una specifica disciplina al fine di garantire la conservazione dei caratteri degli edifici;
- gli indirizzi per la realizzazione delle eventuali addizioni che tengano conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi;
- le regole per la localizzazione delle eventuali nuove previsioni.

Al fine di limitare la dispersione edilizia che caratterizza il sistema insediativo, rappresentato da case sparse e dalla loro aggregazione (Querciolaia di sotto, La Dispensa, La Casina, Case Coppi), lungo la strada provinciale per Selvena fino a Montebuono, le eventuali addizioni ammesse dalla parte strategica del Piano Strutturale dovranno essere localizzate secondo il principio del consolidamento edilizio degli aggregati già esistenti e dei nuclei di Montebuono e Poggio Montone. La progettazione di nuove strutture finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione culturale, sociale e didattica della Miniera del Morone nonché gli interventi di adeguamento della viabilità e degli spazi per la sosta dovranno rispondere a requisiti di elevata compatibilità ambientale.

L'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia non è consentita nelle seguenti aree laddove individuate dal Piano Operativo:

- nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;
- nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri.

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

Il Piano Operativo dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità. Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti che ricadano nelle aree interessate da varchi visuali;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Ai fini della tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 4, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione della dominanza delle componenti ambientali (SIR-ZPS 119 Alto corso del Fiora) e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

• *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, nonché della conservazione della tradizionale struttura a campi chiusi, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti misure di conservazione:

- interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
- riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;

- interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
- mantenimento dell'integrità degli eco-sistemi forestali in termini qualitativi e quantitativi, favorendone la diversificazione ecologica e l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione;
- interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere.

A queste si aggiungono inoltre i seguenti interventi:

- mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive (siepi e filari di alberi) che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;
- inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

All'esterno del perimetro del SIR-ZPS "Alto corso del Fiora" è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Piano Operativo entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e annessi agricoli
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole;
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2;

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi nelle modalità e con i limiti definiti dalla L.R. 65/2014 a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile;
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma 8 lett. c quater del d.lgs. 199/2021
- Ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive di cui al comma 2 e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora" e' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt.

Il Piano Operativo dovrà disciplinare:

- la localizzazione di tali impianti nell'ambito degli usi civici non interessati dalla presenza di boschi;
- la dimensione dei volumi tecnici funzionali alla realizzazione di impianti termici a biomasse, il cui commisurandola alla effettiva potenza degli impianti medesimi;
- la realizzazione delle strutture di stoccaggio del materiale legnoso essi dovranno orientando la progettazione verso tipologie in legno e prevedendone la rimozione alla fine del periodo di utilizzo degli impianti a biomasse.

- 7 Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella

1. Descrizione

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

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- i corsi d'acqua (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. c);
- le formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. g);
- i beni di uso civico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. h);

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela delle emergenze naturalistico-ambientali presenti all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna;
- tutela degli edifici di servizio alla popolazione realizzati dalle compagnie minerarie in quanto elementi di forte valore identitario;
- valorizzazione culturale e turistica del patrimonio di archeologia industriale legato alla presenza delle miniere;
- tutela dell'elevato valore panoramico espresso dalle attuali infrastrutture di maggior percorrenza che corrispondono a percorsi storici.

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

- mantenimento dei varchi pubblici di accesso all'area pinetata;
- tutela delle numerose visuali panoramiche dalle quali si apprezza la pineta come sfondo dell'abitato, sia dai percorsi stradali che dall'interno del paese.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Gli interventi di potenziamento e riqualificazione dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- la nuova edificazione dovrà utilizzare tecnologie rispondenti ai principi della bioedilizia e della bioclimatica anche ai fini dell'autosufficienza energetica;
- la progettazione degli spazi aperti dovrà contribuire a rafforzare la qualità degli spazi pubblici, degli spazi verdi e dei collegamenti; dovrà altresì contribuire all'integrazione con il paesaggio agrario;

La produzione di energia da fonti rinnovabili non è ammessa nei nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi, né nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici di cui al comma 2, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri.

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

Ai fini della tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali nonché della relazione anche visuale con gli spazi rurali e di margine, il Piano Operativo dovrà definire, sulla base della schedatura del patrimonio edilizio esistente:

- una specifica disciplina al fine di garantire la conservazione dei caratteri degli edifici;
- gli indirizzi per la realizzazione delle eventuali addizioni che tengano conto della morfologia dei

- nuclei e dei caratteri edilizi;
- le regole per la localizzazione delle eventuali nuove previsioni.
- specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

Il Piano Operativo potrà prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 – 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione, a condizione che siano localizzati in prossimità dei centri abitati e che non interessino i beni di cui al comma 2

Il Piano Operativo dovrà disciplinare:

- la dimensione dei volumi tecnici funzionali alla realizzazione di impianti termici a biomasse, il cui commisurandola alla effettiva potenza degli impianti medesimi;
- la realizzazione delle strutture di stoccaggio del materiale legnoso essi dovranno orientando la progettazione verso tipologie in legno e prevedendone la rimozione alla fine del periodo di utilizzo degli impianti a biomasse.

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 6, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione della dominanza delle componenti ambientali e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Indirizzi per la tutela degli habitat naturali*

In relazione alla tutela dei valori naturalistici e alla loro valorizzazione a fini didattico-scientifici e turistico-ricreativi, il Piano Operativo dovrà recepire le Norme generali e sviluppare gli Indirizzi contenuti nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto e nel relativo Piano di Gestione.

Il Piano Operativo dovrà altresì rappresentare le aree contigue per le quali dovranno essere recepite le eventuali misure di disciplina delle attività suscettibili di avere impatti sull'ambiente.

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e delle praterie secondarie, la disciplina paesaggistica del P.S.I. assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole:

- conservazione e recupero delle praterie secondarie anche attraverso una razionale gestione del pascolo;
- interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
- tutela e manutenzione delle formazioni di latifoglie.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

All'esterno del perimetro della Riserva naturale del Monte Penna e del SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Piano Operativo entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e annessi agricoli;
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del

Regolamento 63/R 2016;

- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R 2016;
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2.

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma c quater del d.lgs. 199/2021 e al di fuori delle aree incluse nei SIR.

- 8 I pianori agricoli di Castell'Azzara e Sorano

1. Descrizione

L'ambito comprende l'estesa fascia pedemontana che circonda il massiccio Penna-Civitella includendo i territori dei comuni di Castell'Azzara a nord e di Sorano a sud.

La morfologia è prevalentemente collinare, i lineamenti geomorfologici sono tipici delle aree di transizione tra i rilievi montani e quelli alto collinari.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- conservazione della tradizionale struttura del territorio rurale a campi chiusi, delimitati da siepi e filari di alberi, capace di assicurare buoni livelli di biodiversità e di qualità visiva;
- tutela dell'integrità urbanistica ed edilizia dei centri minori;
- permanenza dei caratteri di panoramicità della strada principale che costeggia le pendici orientali dei Monti Civitella ed Elmo da cui si aprono ampie vedute verso gli altri sub-sistemi di paesaggio sia verso i Calanchi di Castell'Azzara che verso il territorio di Sorano.

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

La tutela dei valori naturalistici e storici espressi dalle aree tutelate per legge è garantita dall'attuazione degli indirizzi formulati nei commi seguenti.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio del nucleo di Montevitozzo e preservare i caratteri morfologici dell'impianto originario, il Piano Operativo dovrà definire, sulla base della schedatura del patrimonio edilizio esistente:

- una specifica disciplina che garantisca la conservazione dei caratteri storici degli edifici;
- gli indirizzi per la realizzazione delle eventuali addizioni che tengano conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi.

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

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

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

Il Piano Operativo dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Ai fini della tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 6, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione delle componenti ambientali e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza della tradizionale struttura a campi chiusi, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, le seguenti opere:

- interventi di mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive (siepi e filari di alberi) che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;
- interventi di inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Nuovi edifici rurali*

E' ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Piano Operativo entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e annessi agricoli;
- annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016;

- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R 2016;
- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici di cui al comma 2;

Il Piano Operativo dovrà specificare inoltre le regole per l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali avendo cura in particolare di prescrivere:

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente.

- *Disciplina delle attrezzature sportive pertinenziali*

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma c quater del d.lgs. 199/2021
- Ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive di cui al comma 2 è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt.

Il Piano Operativo dovrà disciplinare:

- la dimensione dei volumi tecnici funzionali alla realizzazione di impianti termici a biomasse, il cui commisurandola alla effettiva potenza degli impianti medesimi;
- la realizzazione delle strutture di stoccaggio del materiale legnoso essi dovranno orientando la progettazione verso tipologie in legno e prevedendone la rimozione alla fine del periodo di utilizzo degli impianti a biomasse.

- 9 I calanchi di Castell'Azzara e Sorano

1. Descrizione

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

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sistema le seguenti aree tutelate per legge:

- le formazioni boschive (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. g);
- le aree di interesse archeologico (art. 142, D.Lgs 42/04 e s.m.i., c. 1 lett. m).

3. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela della qualità naturalistica e paesaggistica propria delle formazioni calanchiva;
- conservazione dei caratteri storici ancora presenti nel sistema e valorizzazione del

rapporto tra l'edificio e le aree rurali contigue;

4. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

La tutela dei valori naturalistici e storici espressi dalle aree tutelate per legge è garantita dall'attuazione degli indirizzi formulati nei commi seguenti.

5. Regole per la gestione degli insediamenti

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

6. Regole per la gestione del territorio rurale

Ai fini della tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 2, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione delle componenti ambientali e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

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

- interventi di manutenzione del sistema delle fasce boscate e cespugliate lungo gli impluvi collinari.

Gli elementi di valore paesaggistico sopra richiamati dovranno essere puntualmente individuati nei Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali, a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente

- *Disciplina delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*

Le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statuari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti massimi di posti letto per ciascuna azienda agricola previsti dalla legge di settore;
- le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.
- La produzione di energia da fonti rinnovabili non in contrasto con quanto disciplinato in relazione alle aree idonee, dall'art.20 comma c quater del d.lgs. 199/2021

Art. 15 - Le Invarianti Strutturali dei PS

Il P.S.I. riconosce alcune delle Invarianti Strutturali individuate dai tre Comuni e già soggette a tutela, conservazione e valorizzazione.

Le Invarianti Strutturali già riconosciute dai singoli comuni sono individuate specificamente dal P.S.I. negli elaborati relativi allo Statuto e negli elaborati di Quadro Conoscitivo relativi ai singoli Comuni, di supporto alla parte statutaria.

Le Invarianti Strutturali specifiche dei singoli Comuni, riconosciute dai P.S. pre-vigenti e confermate dal P.S.I., sono le seguenti:

1 Comune di Manciano

Lo Statuto del territorio del PS del Comune di Manciano, modificato da variante in contestuale adozione del P.O. 2017, individua i rapporti tra quei caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale; stabilisce inoltre specifiche regole finalizzate al loro mantenimento e alla tutela, oltre che alla loro riproduzione. Tali caratteri sono costituiti da una serie di elementi la cui integrità materiale e qualitativa è la garanzia stessa del mantenimento di quella identità e peculiarità; tali elementi si definiscono le Invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale.

In particolare Il PS assume che le **ARPA (aree di rilevante pregio ambientale)** individuate dal PTC provinciale (cfr. art. 13 c.2 della presente Disciplina) assumano il ruolo di Invariante strutturale in senso fisico, e quindi come aree a variabilità fortemente condizionata in ragione del valore assunto.

Le invarianti fisiche ARPA (aree di rilevante pregio ambientale) costituiscono le zone più delicate dei Subsistemi ambientali definiti dalle diverse Unità di Paesaggio che compongono il territorio Comunale. All'interno del più vasto concetto di Invarianza mutuato dal PTC e conformemente alle funzioni, prestazioni e azioni attese dal PIT il Progetto di piano individua per ognuna ruoli specifici, riconnettendola al più vasto subsistema ad essa sovrapposto e individua le figure preposte al ruolo da svolgere in relazione agli obiettivi di utilizzo e salvaguardia.

L'Amministrazione dispone specifici vincoli relativi alle singole ARPA ricadenti all'interno delle Unità di Paesaggio (di seguito UdP) del territorio comunale, ovvero:

- l'ARPA SP26 "Saturnia", inserita nell'UdP CP 3.2;
- l'ARPA S40 "Colline della Marsiliana", compresa nell'UdP Pi3;
- le ARPA P46 e PN45, inserite nell'UdP R11.2;
- l'ARPA N44, inserita nell'UdP CP4;
- l'ARPA SP30 "Sovana" e la SN32 "Poggio Buco e Moranaccio", collocate a cavallo con i Comuni di Sorano e Pitigliano e ricadenti rispettivamente nell'UdP RT2 e R10.4;

Per tali aree valgono le disposizioni dettate dal PTC. Inoltre valgono le seguenti disposizioni:

in tutte le zone ricadenti nelle ARPA, è fatto divieto di realizzazione delle seguenti opere:

- trasformazioni agronomiche che tendano ridurre la consistenza e lo stato di fatto della rete stradale vicinale.
- Recinzioni fisse a maglia con sostegni metallici e fondazioni in muratura.
- Recinzioni fisse di altezza superiore a 1,50 metri dotate di sostegni a palo secco che, in assenza di opportuni accessi, limitino l'attività venatoria e configurino di fatto fondi chiusi non notificati preventivamente al Comune o alla Provincia, secondo le disposizioni di cui all'art. 25 della L. R. n. 3 del 12 gennaio 1994; in ogni caso non sono consentite recinzioni, al di fuori degli istituti faunistici regolarmente autorizzati, che possano ostacolare lo spostamento della selvaggina stanziale all'interno delle aree boscate.
- Alterazioni della consistenza vegetazionale attraverso la conservazione delle essenze arboree, in particolare attraverso la conservazione ambientale delle aree di ripa e golena; è ammesso altresì lo sfruttamento del bosco a fini produttivi, purché non venga alterato l'equilibrio podologico, con conseguente degrado del soprassuolo.

- L'espansione di zone urbane
- La realizzazione di nuovi edifici all'interno di tali aree è consentita a completamento di nuclei a conformazione chiusa, escludendo l'area destinata ad oliveto nell'Arpa S40 di Marsiliana (e comunque in tutta la fascia -dentro l'ARPA- che dal confine dell'insediamento di Marsiliana giunge fino al limitare delle aree boscate), esclusivamente ad imprenditori agricoli professionali iscritti all'interno delle rispettive sezioni dell'Albo provinciale, ai sensi della L.R. 6/94 e s.m.i..
- è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente ad ogni soggetto, a condizione che non venga mutata la destinazione d'uso e vengano sostituite le tecnologie edilizie industrializzate con tecnologie tradizionali locali.
- Il recupero con ampliamento del patrimonio edilizio è consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali (prima e seconda sezione), con sostituzione di tecnologie industrializzate in favore di tecnologie tradizionali, a condizione che, oltre alla destinazione agricola, l'ampliamento abbia una destinazione d'uso compatibile con l'assetto delle ARPA e comunque possa rientrare tra quelle che individuano attività integrative o complementari al settore agricolo con esclusione di residenza non rurale e di aumento della capacità ricettiva di tipo turistico rurale;

Oltre alle ARPA e ai **Sub-sistemi paesistico-ambientali**, a cui viene affidato il compito della gestione delle prestazioni possibili, secondo le specificazioni di cui al precedente art.14 della presente Disciplina, il PS individua nella disciplina di piano anche le seguenti **Invarianti strutturali di valore puntuale e diffuso**:

- **Aree di recupero ambientale** (Art. 24)
- **Aree di interesse archeologico** (Art. 25)
- **Patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale** (Art. 26)
- **Sistema infrastrutturale viario** (Art. 27)

2 Comune di Pitigliano e 3 Comune di Sorano

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

- **i centri storici del tufo: Pitigliano, Sorano e Sovana;**
- **i centri storici di crinale;**
- **il patrimonio archeologico e vie cave;**
- **il ghetto ebraico di Pitigliano e le testimonianze della presenza ebraica a Sorano;**
- **le sorgenti termali;**
- **le formazioni boscate delle gole del tufo;**
- **il corso del fiume Fiora;**
- **il corso del fiume Lente ed i suoi affluenti principali;**

Le invarianti relative alle risorse storico-culturali

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

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

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

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

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

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

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

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

Prestazioni

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

Regole d'uso

Il Piano Operativo dovrà specificare:

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

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

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

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

...

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

Prestazioni

Esprimere testimonianza storica e culturale;

Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune.

Regole d'uso

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

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

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

Prestazioni

a) per il ghetto di Pitigliano

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

- Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune.

b) per le testimonianze della presenza ebraica a Sorano

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

Regola d'uso

Ai fini di una migliore valorizzazione del ghetto ebraico le discipline di settore devono garantire:

- la promozione di tali spazi nell'ambito delle attività e delle manifestazioni culturali;

- l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni attraverso la disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

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

Le invarianti relative alle risorse naturalistico-ambientali

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

Prestazioni

Garantire il ruolo di corridoio ecologico;

Contribuire al mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio del tufo.

Regole d'uso

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

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

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

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

Prestazioni

Contribuire a mantenere gli attuali livelli di biodiversità;

Assicurare un valore aggiunto alle attività economiche.

Regole d'uso

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

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

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

Prestazioni

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

Contribuire ad arricchire l'offerta turistica del Comune.

Regole d'uso

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

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

Prestazioni

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

Regole d'uso

Il Piano Operativo, nell'ambito della disciplina del territorio rurale, garantirà la tutela ed il mantenimento dei caratteri paesaggistici dei calanchi attraverso la dettagliata definizione delle opere di miglioramento

dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole e delle relative politiche di sostegno economico.

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

Prestazione

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

Regole d'uso

- per assicurare una gestione sostenibile delle attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica della risorsa termale presente nel comune di Sorano, il Piano Operativo dovrà prevedere un costante monitoraggio della quantità e della qualità della risorsa idrica, garantendo l'eventuale recupero della risorsa idrica al termine della filiera per altri usi, quali ad esempio quello agricolo ed altri;
- per le terme di Pitigliano il Piano Strutturale sostiene il recupero e la valorizzazione del complesso termale attraverso il completamento delle volumetrie fino ad ora realizzate l'eventuale integrazione di ulteriori strutture sportive di carattere pertinenziale, nel rispetto delle indicazioni della disciplina del paesaggio, e a condizione che ne promuovano l'eventuale recupero e riqualificazione.
- per le terme di Sorano il Piano Strutturale stabilisce quale azione prioritaria, ai fini della valorizzazione delle strutture esistenti, l'attivazione dei servizi connessi alle cure termali.

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

Prestazioni

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

Contribuire a rafforzare le qualità paesaggistiche del territorio del tufo.

Regole d'uso

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

Art. 16 - Struttura idro-geomorfologica

1 Descrizione

La struttura idro-geomorfologica comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio ed è rappresentata nell'elaborato ST1.

L'ambito si estende tra i bacini idrografici dell'Albegna e del Fiora, in senso normale alla costa, con una ben definita stratificazione fisiografica. A nord-est, il territorio dell'ambito si appoggia alle propaggini dei rilievi montani dell'ambito Monte Amiata, dai caratteri prevalenti di Montagna calcarea, con aree minori di Montagna silicoclastica. I fianchi di questo massiccio hanno prevalente carattere di Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri, con una certa concentrazione di insediamenti al passaggio Montagna-Collina. Esistono aree minori della variante a versanti ripidi e di Collina calcarea. Immediatamente a sud, in sinistra idrografica del Fiora, si estende il paesaggio tipico di questo ambito, il sistema di altopiani dissecati formato da una serie di coltri di flusso piroclastico ("tufi"), legate agli apparati del vicino Lazio. Si tratta di un paesaggio unico per la Toscana; per analogia di caratteri delle forme e funzionali, questo paesaggio viene assimilato al sistema morfogenetico della Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti. Le principali differenze rispetto al "sistema tipo" sono rappresentate dalla ridotta ampiezza e maggiore frequenza delle valli, che hanno versanti brevi e ripidi, e dai suoli. I suoli sono infatti Andosuoli, tipici suoli su substrati piroclastici dalle caratteristiche ottimali di fertilità e capacità di ritenuta idrica, senza per questo avere alcuna limitazione di drenaggio. Rispetto ai suoli simili dei sistemi montani e di Dorsale del Monte Amiata, questi suoli giacciono su pendenze accessibili alla coltura, e hanno quindi sostenuto lo sviluppo di sistemi rurali molto articolati. Il risultato è un paesaggio dalla struttura forte, costruita dagli estesi ripiani sommitali, intensamente coltivati, dai centri abitati posti su speroni dei ripiani più alti, dalle valli strette e ombrose, dove spesso si trovano le "città dei morti" etrusche e le "vie cave" tagliate nel tufo scendono dagli altopiani verso i fondovalle. Tra le montagne, il Fiora e i rilievi costieri si stende un paesaggio collinare molto complesso, formato da una serie di rilievi isolati, dalla forma prevalente di massiccio, ma anche di breve catena o piccolo altopiano. La varietà geologica è sorprendente, e praticamente ogni rilievo fa storia a se. Questa situazione è il risultato dei movimenti di subsidenza differenziale, di origine miocenica e ancora attivi, e di processi di erosione selettiva. Tutti questi processi sono stati modificati, nel Quadernario, dalle spinte endogene provenienti dalle due province magmatiche, la Toscana e la Laziale. Importanti aree di Collina sui terreni silicei del basamento sorgono dai confini con il Lazio fino a nord di Capalbio. La Collina calcarea è molto estesa e rappresenta la "trama di fondo" della parte meridionale dell'ambito. Importanti aree di Collina su depositi neo-quadernari deformati sorgono tra Fiora e Albegna e sul versante destro della Val di Paglia. Nonostante che questi tre sistemi rappresentino quasi due estremi dell'età delle formazioni geologiche toscane, le forme sono molto simili, con versanti ripidi solcati da fitte vallecole, drenaggio a immagine del rilievo e densa copertura boscosa. Per contrasto, i sistemi di rilievo di Collina a versanti dolci, sia sulle Unità Toscane che sulle Unità Liguri presentano gli aspetti specifici già noti in altri ambiti maremmani, formando paesaggi dolcemente ondulati, dominati dai seminativi. Gli aspetti visivi sono talvolta simili a quelli della Collina dei bacini neo-quadernari, in particolare per l'ampiezza degli orizzonti. Alcune aree di Collina su depositi neo-quadernari a livelli resistenti, legate alla presenza dei travertini della zona di Saturnia e di conglomerati lungo la valle dell'Albegna, rappresentano il raccordo fisiografico e visivo con le aree di Collina dei bacini neo-quadernari, qui in posizione fisiografica nettamente ribassata. Le aree dei bacini veri e propri sono piccole e frazionate, altro aspetto specifico degli ambiti maremmani, ma coprono aree estese. Il sistema morfogenetico più frequente è la Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate, importante anche in destra idrografica del Paglia. Aree importanti di Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti sono presenti nel medio bacino dell'Albegna, mentre la Collina dei bacini neo-quadernari a argille dominanti è ben rappresentata più a monte nello stesso bacino. I sistemi di Margine e Margine inferiore sono molto ben rappresentati, in relazione alla valle dell'Albegna, alle valli minori e alle pianure costiere, testimoniando l'intensa dinamica quadernaria del paesaggio. I Fondovalle sono numerosi ma non molto ampi. Quelli dei fiumi maggiori, Albegna e Fiora, hanno i caratteri tipici degli alvei naturalmente anastomizzati confinati da interventi antropici, con i relativi rischi idraulici. Nella parte finale, l'Albegna si allarga in ampi Bacini di esondazione.

2 Invariante I del PIT/PPR “I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”

Descrizione strutturale e valori paesaggistici

L'Invariante I è definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio ed è rappresentata nell'elaborato ST1.

Nell'ambito sono presenti importanti acquiferi. Le vulcaniti alimentano il corpo idrico sotterraneo significativo 23FI010 “Acquifero delle Vulcaniti di Pitigliano”. Come per altri ambiti della Maremma, il paesaggio dell'ambito ha ereditato dalla complessa storia geologica una struttura ricca di complessità e varietà, che crea un sistema di spazi molto articolato e di particolare impatto visivo. L'ambito è ricco di testimonianze di intervento antropico di lunga durata, che ha lasciato valori paesaggistici diversificati. In pianura, il reticolo idrografico è arricchito dalla rete di canali storici, corsi d'acqua arginati, idrovore, cateratte, caselli idraulici, ponti, mulini. Di notevole importanza archeologica e paesaggistica è il territorio della “Citta del Tufo”, corrispondente al paesaggio dei depositi piroclastici, nei cui profondi canyon e rupi tufacee sono diffusi e reticolati insediamenti urbani ed emergenze storiche, architettoniche e archeologiche (la Rupe di Pitigliano, i rilievi tufacei di Castell'Ottieri, Fosso Lupo, Pianetti di Sorano e Sovana). Qui ritroviamo la rete delle vie cave etrusche e le vaste necropoli scavate nei depositi piroclastici. Lungo i corsi d'acqua che scorrono nelle profonde gole sono presenti incisioni, salti, cascate (Cascata di Ripa di Meleta, forre e marmitte lungo il T. Stridolone, al confine con il Lazio). Resti delle passate attività minerarie sono presenti nei pressi di San Martino sul Fiora e del Tafone, con miniere di antimonio e altre miniere di mercurio, rame, zinco, piombo. L'ambito esprime grandi valori naturalistici, per l'unicità e l'eccellenza degli elementi presenti e per la grande varietà di contesti di elevata naturalità e per la geodiversità, espresse dalla presenza di numerose aree naturali protette e geositi censiti.

Lungo i principali corsi d'acqua (F. Fiora e F. Albegna) sono presenti forre incise in rocce calcaree o piroclastiche, e forme carsiche di particolare valore paesaggistico. Lungo il medio corso dell'Albegna sono presenti grandi masse calcaree profondamente incise, con doline, grotte, inghiottitoi e profonde forre. Spettacolari i canyon della riserva naturale regionale del Bosco Rocconi. Lungo il T. Meleta, sono presenti incisioni, salti, cascate (Ripa di Meleta) e marmitte dei giganti in continua evoluzione. Il medio corso del Fiume Fiora presenta lunghi tratti ad alveo naturale. Lungo il Lente, nei pressi di Pitigliano, si trovano varie cascate, anche di origine antropica. Per le sue caratteristiche naturali la Foce del Fiume Osa è considerata geosito. Sono presenti sorgenti termali (Bagni di Saturnia; C. Pantano; La Peschiera, nei pressi di Saturnia; impianti termali di Valle Orientina; Bagni di Filetta), molte delle quali considerate geositi, e manifestazioni di gas e acqua (Sorano, Santa Maria dell'Aquila; Lago Scuro). Le terme erano sfruttate fin da tempi antichi come testimoniano i ritrovamenti archeologici. Spesso a queste manifestazioni sono associati depositi di travertino: di particolare bellezza le cascatelle di Saturnia e le vasche naturali lungo il torrente Stellata (cascate del Gorello), un tempo sfruttate da un mulino e ora di fruizione pubblica. Nei pressi di Sorano si rileva la presenza di una cascata e della sorgente idrotermale dei Bagni di Filetta, mentre emissioni di gas e di acque termominerali calde sono presenti lungo l'alveo del Fosso Procchio, affluente del T. Meleta. Tra i siti di interesse paleontologico si ricordano i geositi di interesse paleontologico del Poggio Stavecchia (invertebrati) e gli affioramenti di “farina fossile” lungo la Valle Nocchia e la Valle dell'Orsina. Siti di interesse pedologico sono presenti in località Riomaggiore e Crucignano (paleosuoli), mentre nella zona di San Quirico è possibile osservare un fronte lavico.

Obiettivi generali

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'Invariante I del PIT/PPR ed è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell'“Abaco delle Invarianti”.

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'invariante I che sono così definiti dalla Disciplina del PIT/PPR:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;

- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Sistemi morfogenetici

La Scheda d'ambito n. 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei* del PIT/PPR definisce la Struttura idro-geomorfologica del territorio del P.S.I. ed individua nel territorio dei 3 Comuni i seguenti Sistemi morfogenetici dell'Invariante I del PIT/PPR, con le relative "Indicazioni per le azioni":

- *fondovalle (FON)*

Indicazioni per le azioni: limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- *bacini di esondazione (BES)*

Indicazioni per le azioni: limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli; mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali; regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico.

- *alta pianura (ALP)*

Indicazioni per le azioni: limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- *margine (MAR)*

Indicazioni per le azioni: limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; evitare estesi rimodellamenti delle morfologie; favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere; limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

- *margine inferiore (MARI)*

Indicazioni per le azioni: Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

- *collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)*

Indicazioni per le azioni: evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti; favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso; evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

- *collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti (CBAq)*

Indicazioni per le azioni: evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema; favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso; evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

- *collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti (CBSa)*

Indicazioni per le azioni: coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere; favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

- *collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)*

Indicazioni per le azioni: mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti; coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la

protezione del suolo e delle falde acquifere; favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

• collina su terreni silicei del basamento (CSB)

Indicazioni per le azioni: tutelare le coperture forestali con un'utilizzazione sostenibile, per prevenire maggiori deflussi superficiali e incrementare il valore ecologico.

• collina calcarea (Cca)

Indicazioni per le azioni: evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.

• collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)

Indicazioni per le azioni: evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

• Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)

Indicazioni per le azioni: evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

• Collina su terreni neogenici deformati (CND)

Indicazioni per le azioni: mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio e delle utilizzazioni altamente specializzate, limitando i processi erosivi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti; limitare i rimodellamenti dei versanti associati agli impianti di colture intensive.

• Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)

Indicazioni per le azioni: limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale; evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

• Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)

Indicazioni per le azioni: limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale; evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

• montagna silicoclastica (MOS)

Indicazioni per le azioni: evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico; evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.

Sono inoltre presenti geositi puntuali, sorgenti geotermali e depressioni tettonico-carsiche.

• montagna calcarea (MOC)

Indicazioni per le azioni: conservare i caratteri geomorfologici del sistema che sostiene paesaggi di elevata naturalità e valore paesaggistico, sia epigei che ipogei; salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti e delle attività estrattive; perseguire il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino

Criticità

Le criticità individuate dal PIT/PPR, scheda d'Ambito 20, che riguardano il territorio dei tre Comuni e di cui il P.S.I. persegue il non aggravamento e - ove possibile - la riduzione, sono le seguenti.

Il territorio dell'ambito risente delle dinamiche geomorfologiche anche nella presenza di alcune criticità. I sistemi idraulici della costa e delle pianure non hanno raggiunto un equilibrio stabile, e sono tra i più sensibili della Toscana. Ne è testimonianza la precaria situazione idraulica della piana dell'Albegna, legata alla struttura e alla dinamica naturale del bacino ma anche alla necessità di adeguamento di alcune opere. Le infrastrutture viarie e ferroviarie hanno mostrato un'insufficienza dal punto di vista del drenaggio, mentre il sistema degli argini, costruiti secondo un andamento meandriforme e molto aderenti all'alveo di magra, non è adeguato agli eventi di piena possibili.

Le rupi della “Città del Tufo” sono strutturalmente sensibili, essendo naturalmente soggette ad evolversi per crolli, con i conseguenti rischi per le testimonianze storiche e soprattutto per gli elementi lineari del paesaggio. L’ambito è ricco di aree soggette ad elevato rischio di erosione del suolo; il fenomeno è contenuto dalla bassa intensità di insediamento e attività agricole, ma la sensibilità dei versanti è dimostrata dalla risposta agli eventi meteorici intensi, che aumenta la criticità idraulica a valle. I sistemi forestali dell’ambito sono poco estesi e hanno visto un elevato sfruttamento; i sistemi modellati sui terreni del basamento e sulle formazioni calcaree hanno scarsa fertilità e scarsa capacità di recupero dalle ceduzioni e dagli incendi. Le risorse idriche sono carenti, con effetti condizionanti sull’attività agricola e una costante dipendenza dal limitrofo ambito del Monte Amiata. Un problema significativo è la presenza, nella valle della Fiora, di serbatoi di elementi tossici, anche e forse soprattutto di origine naturale, legati al drenaggio del Monte Amiata. La presenza di cave attive e dismesse rappresenta un elemento di criticità estetico-percettiva e comporta una perdita di qualità del paesaggio, imputabile anche al mancato ripristino di alcuni siti dismessi. Sono presenti anche siti ex siti minerari, come la miniera del Tafone, ora utilizzata come discarica di RSU. I grandi progetti infrastrutturali presentano naturalmente specifici rischi in relazione alle criticità del territorio, in particolare rispetto ai rischi idraulici che ne potrebbero venire seriamente aggravati. Il territorio dei comuni di Pitigliano e Sorano è interessato prevalentemente da *Rischio di impoverimento e/o contaminazione di acquiferi sensibili e rischio di erosione del suolo*, come una parte cospicua del territorio di Manciano, il quale risulta più interessato da fenomeni di *Alta produzione di deflussi e instabilità dei versanti*, aggravate dagli abbandoni dei sistemi rurali, ricorrenti anche nella parte nord-occidentale del territorio di Sorano.

Indirizzi per le politiche riferibili ai Sistemi morfogenetici dell'Ambito di paesaggio 20 del PIT/PPR

Aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine

a). Contrastare l’abbandono dei paesaggi agro-pastorali:

- promuovendo la riattivazione di economie agrosilvopastorali;
- mitigando gli effetti dell’intensificazione delle attività agricole, con particolare riferimento a quelle di grande dimensione con ridisegno integrale della maglia agraria;
- evitando l’alterazione delle formazioni ripariali;
- promuovendo interventi che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica e la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;
- garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica.

b). Avviare azioni volte a contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne e la contrazione delle economie a esse connesse, anche promuovendo politiche di integrazione tra il patrimonio costiero e quello dell’entroterra e recuperando e valorizzando le reciproche relazioni territoriali storiche;

c). Al fine di preservare i caratteri identitari del territorio rurale, promuovere azioni e programmi volti a tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario:

- preservando l’integrità morfologica dei centri storici che si sviluppano in posizione dominante sulle colline dell’Albegna e dell’Ombrone e le relazioni figurative con il contesto;
- favorendo il mantenimento delle fasce di oliveti o di altre colture poste nel loro intorno paesistico e lungo la viabilità di crinale.

Aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle

d). Garantire la sicurezza idraulica delle aree di pianura con sistemi di gestione delle acque di piena;

e). Al fine di tutelare il paesaggio agrario della pianura e i relativi valori, garantire azioni volte a:

- limitare ulteriori processi di frammentazione e marginalizzazione del territorio rurale a opera di infrastrutture e urbanizzazioni;
- mantenere, ove possibile, l’articolazione e la complessità dei tessuti colturali con struttura a mosaico;
- mantenere, ove possibile, la struttura della maglia agraria storica delle aree di bonifica e garantire la efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque.

Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito

f). Al fine di tutelare la risorsa idrica, l'equilibrio idraulico del territorio e la stabilità delle aree umide, garantire azioni volte a:

- evitare l'impermeabilizzazione o l'inquinamento delle aree di ricarica, in particolare della Collina sulle Unità Toscane, del Margine e della Pianura pensile;
- contenere i prelievi idrici, anche attraverso l'utilizzo di sistemi irrigui a elevata efficienza;

g). Al fine di tutelare dal punto di vista paesaggistico e ambientale gli ambienti fluviali e torrentizi, avviare azioni volte:

- al miglioramento della qualità ecosistemica complessiva e del loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;
- alla individuazione e tutela di idonee fasce di mobilità fluviale;

h). Favorire il ripristino dei siti estrattivi abbandonati e avviare programmi volti al miglioramento della compatibilità ambientale di quelli attivi.

3 Indagini geologiche ed idrauliche di supporto al P.S.I. - Riferimenti normativi

Nessun intervento nei territori comunali di Manciano, Pitigliano e Sorano è ammissibile se non garantisce la difesa del suolo sotto il profilo geologico (idrogeologico, geomorfologico, idraulico e sismico), il ripristino delle condizioni di integrità, la sicurezza degli abitanti e delle attività insediate, nel rispetto delle norme e prescrizioni in materia geologica contenute nelle Indagini Geologiche ed Idrauliche che costituiscono parte integrante del presente P.S.I., nonché nei piani ed atti sovraordinati.

Le norme relative alla tutela dell'integrità fisica del territorio e del suolo prevalgono su ogni altra norma del presente P.S.I. e garantiscono la fattibilità degli interventi ammessi e previsti dai P.O.C.

3.1 Pericolosità geologica, sismica e idraulica del territorio

Le tavole "Carta della Pericolosità geologica", "Carta delle aree a pericolosità idraulica", "Carta e sezioni per MOPS" contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio rispettivamente da frana, da alluvione e da sisma, per le cause che la determinano.

Tutti gli interventi di trasformazione e di cambio d'uso del suolo previsti dalla strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio saranno attuati nel rispetto delle limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio, articolate in classi di pericolosità.

Le disposizioni contenute nel Piano Assetto Idrogeologico sono comunque sovraordinate alle presenti norme e ne costituiscono integrazione. La parte del PAI relativa alla pericolosità idraulica è stata abrogata e sostituita integralmente dal PGRA. Il PAI si applica esclusivamente per la parte relativa alla pericolosità da frana e da dissesti di natura geomorfologica.

3.1.1 Pericolosità geologica

La "Carta della Pericolosità geologica" individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico, secondo la seguente classificazione ai sensi del DPGR 5/R:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

Inoltre la carta della pericolosità geologica, tiene conto della Disciplina del PAI adottata, considerando le seguenti classificazioni:

- pericolosità molto elevata (P4) - aree instabili interessate da fenomeni di dissesto attivi di tipo gravitativo, erosivo e/o dovuti all'azione delle acque incanalate negli alvei naturali /artificiali o lungo le pendici;
- pericolosità elevata (P3) – aree potenzialmente instabili, suddivise in due sottoclassi:
 - (P3a) – aree non interessate da fenomeni di dissesto attivi ma in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali aree interessate da instabilità in passato e/o segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, sulla base dei quali non è possibile escludere la riattivazione dei dissesti;
 - (P3b) - aree interessate da possibili instabilità di tipo gravitativo, erosivo e/o dovuti all'azione delle acque incanalate negli alvei naturali /artificiali o lungo le pendici, per effetto di condizioni geomorfologiche e fisiche sfavorevoli che determinano elevata propensione al dissesto.
- pericolosità media (P2) - aree stabilizzate, aree stabili interessate tuttavia da litologie e condizioni strutturali e geomorfologiche che determinano propensione media al dissesto e che possono dar luogo a modifica della loro condizione di stabilità;
- pericolosità moderata (P1) - aree stabili con condizioni litologiche, strutturali e geomorfologiche aventi caratteri per lo più favorevoli alla stabilità con bassa propensione al dissesto.

3.1.2 Pericolosità idraulica

La “Carta della pericolosità idraulica” (tavole A13 e A14) individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno secondo la seguente classificazione, ai sensi del DPGR 5/R/2020:

- **Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)**, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018
- **Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)**, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018
- **Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1)**, come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010

in corrispondenza con le classi individuate all'art.6 della Disciplina di Piano del **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)** dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016, secondo cui la classificazione è la seguente:

- **Pericolosità da alluvione elevata (P3):** aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni.
- **Pericolosità da alluvione media (P2):** aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni.
- **Pericolosità da alluvione bassa (P1):** aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

3.1.3 Pericolosità sismica locale

Lo studio di Microzonazione Sismica di livello II consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani secondo le seguenti graduazioni di pericolosità, da DPGR 5/R:

Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):

- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;

- terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;
- aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici

Pericolosità sismica locale elevata (S.3):

- aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) > 1.4;
- aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici

Pericolosità sismica locale media (S.2):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (F_x) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3

Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

3.2 Direttive per la formazione dei Piani Operativi Comunali e Intercomunali (POC-POI)

Nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, il Piano Operativo definisce le condizioni di fattibilità per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici del piano strutturale. Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

Le condizioni di fattibilità, per tutti e tre i comuni, sono individuate secondo i criteri di seguito elencati:

- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici (Punto 3.2 DPGR 5/R)
- Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio da alluvioni (Punto 3.3 DPGR 5/R)
- Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche idrogeologiche (Punto 3.5 DPGR 5/R)
- Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici (Punto 3.6 DPGR 5/R)

In caso di previsioni del Piano Operativo, ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato TU, studi di Microzonazione Sismica (MS) sono da realizzare nelle aree per le quali siano previsti:

- nuovi edifici strategici o rilevanti, o relativi ampliamenti, ricadenti nella classe di indagine 4, come individuata nel regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014;
- nuovi edifici o relativi ampliamenti con volumetria complessiva o altezza massima ascrivibile alla classe d'indagine 3 o 4 come individuate nel regolamento di attuazione dell'articolo 181 della l.r.65/2014, all'interno di un'area edificabile che coinvolgano una superficie territoriale superiore a 10.000 metri quadrati.

4 Aree estrattive e minerarie – Siti da riqualificare

Rappresentazione e norme di riferimento

Le aree estrattive e minerarie – ovvero i *Giacimenti* e i *Giacimenti Potenziali* del Piano Regionale Cave - sono rappresentate nell'elaborato ST1 e ST6. I singoli giacimenti, come pure quelli potenziali, saranno oggetto di definizione a scala di maggior dettaglio, in conformità al recepimento del Piano Regionale Cave.

Eventuali scostamenti del perimetro dei giacimenti siano ammessi nella misura massima del 10% della superficie complessiva. Tali scostamenti dovranno essere motivati sulla base di esigenze ambientali, giacimentologiche, tecnico-operative e non dovranno interessare aree con grado di criticità molto alta di cui all'elaborato PR06D- matrice di valutazione – del Piano Regionale Cave.

Le cave presenti negli strumenti urbanistici comunali vigenti sono inserite nella “Carta geomorfologica” (QC – Indagini geologiche).

Le attività estrattive e minerarie sono regolamentate da normative regionali e statali quali L.R. 35/2015, D.Lgs.152/2006, D.Lgs. 117/2008 ecc. oltre che da prescrizioni definite dagli enti interessati dai progetti (ARPAT, Regione, Provincia, ASL, Sovrintendenza e Comune di interesse) nel procedimento di autorizzazione.

Valutazione paesaggistica delle attività estrattive

Le attività estrattive sono inoltre soggette all'All. 4 del PIT/PPR “Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive” ed in particolare alle seguenti disposizioni:

I progetti delle nuove attività estrattive e delle loro varianti di carattere sostanziale di cui all'art. 17 c. 2 della “Disciplina del Piano”, devono contenere approfondimenti conoscitivi necessari alla verifica di compatibilità con i valori (statutari/patrimoniali) espressi dal territorio riconosciuti dalle elaborazioni del Piano.

Ai fini della valutazione paesaggistica delle attività estrattive svolta nell'ambito del procedimento autorizzativo devono essere:

a) verificata la corretta individuazione del contesto paesaggistico dell'intervento, quale area potenzialmente interessata dagli effetti indotti dalle trasformazioni proposte, sia dal punto di vista funzionale che percettivo, in riferimento alle peculiarità territoriali e alle tipologie di intervento. All'interno di tale contesto deve essere valutata la completezza e l'adeguatezza dello “Studio delle componenti del paesaggio”. Inoltre deve essere verificata l'accuratezza della rappresentazione dello stato attuale dei luoghi rispetto all'area di intervento e al contesto paesaggistico attraverso l'esame degli elaborati cartografici conoscitivi e dei rilievi fotografici degli skyline esistenti, ripresi dai punti di maggiore intervisibilità che evidenzino la morfologia del territorio e il margine paesaggistico naturale, nonché l'evoluzione del contesto paesaggistico in riferimento all'attività estrattiva.

b) verificata la corretta individuazione degli effetti paesaggistici (modificazioni morfologiche, modificazione dello skyline naturale, della funzionalità ecologica, dell'assetto percettivo, scenico o panoramico, ecc) determinati dagli interventi proposti in tutte le fasi dell'attività (realizzazione/modifica di strade di accesso, cantiere, estrazione, movimentazione, stoccaggio e trasporto del materiale estratto, riqualificazione paesaggistica...) sulle componenti del paesaggio, anche attraverso la lettura di rappresentazioni fotografiche, rendering, cartografie bidimensionali e tridimensionali.

c) valutata la corretta individuazione degli effetti cumulativi sul paesaggio determinati dagli interventi proposti e dalla presenza di più attività estrattive contigue o vicine, nonché di infrastrutture, impianti di trasformazione e manufatti ad esse connessi. Verificare che le simulazioni prodotte siano estese ad un adeguato intorno dell'area.

d) valutate le motivazioni delle soluzioni progettuali proposte in riferimento a:

- le caratteristiche valoriali o di degrado del contesto desunti dallo “studio delle componenti del paesaggio”. In particolare verificare che, per l'attività estrattiva di materiali non pregiati, siano privilegiate scelte localizzative non ricadenti nelle aree di prevalente interesse naturalistico (con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000 di cui alla direttiva 12.2) e nelle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio;

- gli obiettivi di conservazione/riqualificazione e alle misure di tutela individuati dal Piano Paesaggistico e dagli strumenti e atti della pianificazione paesaggistica.

e) valutata la sostenibilità paesaggistica del progetto delle attività estrattive in considerazione della migliore integrazione paesaggistica del ripristino finale.

f) valutata la coerenza del progetto di recupero/risistemazione e di riqualificazione paesaggistica con le caratteristiche valoriali o di degrado descritti nello “Studio delle Componenti del Paesaggio” e con le misure di tutela e gli obiettivi del Piano Paesaggistico, degli strumenti e atti della pianificazione paesaggistica.

Lo studio delle “Componenti del paesaggio” comprende:

I - struttura idro-geomorfologica (torrenti, corsi d’acqua, sorgenti, geositi, emergenze geomorfologiche, crinali, vette, skyline ecc.);

II - struttura ecosistemica (vegetazione, flora, fauna, emergenze naturalistiche quali gli habitat e le specie di interesse comunitario/regionale);

III – struttura antropica espressione del patrimonio storico-culturale del paesaggio estrattivo (antichi siti di escavazione, beni di rilevante testimonianza storica, culturale, connessi con l’attività estrattiva quali cave storiche, vie di lizza, viabilità storiche, pareti con “tagliate” effettuate manualmente, edifici e manufatti che rappresentano testimonianze di archeologia industriale legate alle attività estrattive);

IV - elementi della percezione e fruizione (studio dell'intervisibilità);

V - principali caratteri di degrado eventualmente presenti e criticità paesaggistiche.

5 Geositi

Il P.S.I. attribuisce al patrimonio geologico e speleologico di pregio ambientale e paesaggistico localizzato nei geositi, valore di risorsa identitaria del territorio provinciale, riconoscendone altresì il valore strategico ai fini della fruizione collettiva e considerandolo quale invariante strutturale ai sensi dell’articolo 5 della L.R. 65/2014. Il P.S.I. recepisce il quadro conoscitivo (in elaborato ST1) e la disciplina del PTCP della Provincia di Grosseto. I geositi sono distinti dal PTCP in:

- Geositi di Interesse Regionale (GIR) istituiti dalla Regione Toscana con Deliberazione C.R.T. n.26 del 26/03/2014 e confermati ai sensi dell’art. 119, c.3 Lrt 30/2015. I GIR rappresentano valori riconosciuti del patrimonio naturalistico ambientale regionale e per gli stessi si applicano le discipline contenute negli atti regionali di istituzione, quanto previsto all’art.95, c. 4 della Lrt 30/2015;

- Geositi di Interesse Locale (GIL), diversi dai GIR sopra indicati, ottenuti dal censimento con approfondimenti di tutti i precedenti rilevamenti e tenuto conto del quadro delle conoscenze contenute nel P.I.T., della catalogazione dell’Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA), dai dati forniti da gli Enti Parco e dagli Enti locali.

Per ciascuno dei geositi il PTCP GR ha predisposto “scheda tecnico/descrittiva”; le diverse categorie dei geositi fanno riferimento a:

– geologia: sezioni stratigrafiche, sezioni con particolari strutture sedimentarie, cave e miniere, strutture tettoniche e metamorfiche;

– petrografia e mineralogia: depositi minerali con o senza importanza economica, depositi minerali rari, litotipi di particolare interesse scientifico ed economico;

– geomorfologia: forme caratterizzanti la storia morfoevolutiva di una certa area, forme di particolare importanza paesaggistica (monumenti geologici, grotte, doline, inghiottitoi, cavità artificiali);

– idrogeologia: sorgenti particolarmente importanti per il chimismo o la circolazione sotterranea delle acque, cascate etc.;

– paleontologia: depositi fossiliferi di vertebrati, invertebrati o vegetali;

– pedologia: principali tipi di paleosuoli.

I geositi sono tutelati, a fini di conservazione e recupero, con specifico riferimento al contesto naturale e ambientale. Per gli stessi è necessario il mantenimento dei caratteri identitari che li qualificano ed il rispetto delle indicazioni volte alla tutela ed alla valorizzazione per scopi di carattere culturale, didattico/scientifico, socio-economico e di sviluppo del geoturismo sostenibile.

Per i geositi segnalati per il loro particolare valore scenico e paesaggistico si eviterà l’occultamento rispetto ai principali cono di intercettazione visiva e saranno evitati interventi radicali di trasformazione della morfologia e dei principali caratteri identitari dello stesso geosito.

Nel caso specifico delle aree calanchive occorre una gestione che rispetti le loro dinamiche naturali di formazione e rielaborazione morfologica, ad eccezione dei casi dove i processi di erosione minacciano attività, insediamenti ed infrastrutture.

La tutela dei geositi appartenenti alla categoria "idrogeologia", come cascate o sorgenti, è orientata alla conservazione qualitativa e quantitativa della risorsa acqua. I comuni potranno individuare aree di tutela assoluta o di protezione ove limitare usi impattanti, come nuovi prelievi, impermeabilizzazioni, scarichi di rifiuti etc.

Nei geositi sono fatti salvi:

- gli interventi per l'accessibilità necessaria alla valorizzazione didattico-scientifica e turistica del sito;
- gli interventi mirati alla difesa del suolo e alla messa in sicurezza dei luoghi;
- i progetti di bonifica ambientale, laddove i geositi riguardino antiche aree minerarie dismesse, che in ogni caso dovranno, per quanto possibile, orientarsi ai principi di tutela e valorizzazione del geosito.

In caso di interventi di trasformazione che interessino i geositi, i P.O.C. dovranno effettuare valutazioni di compatibilità facendo riferimento ai contenuti di ciascuna "Scheda tecnico/descrittiva" contenuta nel PTCP di Grosseto ed in particolare agli "Indirizzi per la tutela e la valorizzazione" specificati per ogni sito.

Nel territorio dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora sono presenti i seguenti geositi:

Geositi di Interesse Regionale (GIR)

- GIR 14 Arenarie di Manciano
- GIR 15 farina fossile della Valle Orsina
- GIR 16 Le vie cave

Geositi di Interesse Locale (GIL)

- GIL 65 I Calanchi di San Giovanni
- GIL 66 Castell'Ottieri
- GIL 67 Sorgenti del Lente
- GIL 68 Vitozza
- GIL 69 successione di Sorano
- GIL 71 San Rocco
- GIL 72 Monterosso di Sovana
- GIL 74 Necropoli di Sovana
- GIL 75 La mano d'Orlando
- GIL 76 Fosso del Lupo
- GIL 78 Rupe di Pitigliano
- GIL 79 la cascata di Fosso Procchio e del Landini
- GIL 80 Torrente Meleta
- GIL 81 Pozzo dell'Orchio
- GIL 82 Strada di Riomaggiore
- GIL 84 I travertini di Scarceta
- GIL 86 Poggio Foco
- GIL 87 Cascatelle di Saturnia

6. Zone di Protezione Ambientale (ZPA) delle acque termo-minerali

Le "Zone di Protezione Ambientale" della concessione di utilizzo delle acque termo-minerali presenti nel territorio dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora, individuate nell'elaborato ST1 del P.S.I. in conformità al PTCP vigente di Grosseto, sono soggette alla seguente disciplina (vedi scheda 3B.4 del PTCP GR e succ.mm.ii.) ed alle eventuali ulteriori norme e prescrizioni definite dal PTCP di Grosseto ai fini della tutela degli acquiferi di acque minerali, di sorgente e termali.

Le ZPA presenti nel territorio dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora sono le seguenti:

- ZPA Terme di Saturnia - Manciano (interessa anche il territorio dei comuni di Semproniano e Roccalbegna)

- ZPA Clodia - Manciano
- ZPA Antiche Terme (Sorano) - Sorgente Orientina – Tosteto (Pitigliano)

Indirizzi e regole d'uso per la pianificazione delle trasformazioni

Nei casi di previsione di nuovi prelievi della risorsa, per gli usi previsti dalla Lrt 38/2004, occorre favorire l'equilibrio tra le varie forme e modalità di utilizzazione della risorsa, valutando le eventuali interferenze con le concessioni in essere ed altri usi in atto e la possibilità di rigenerazione della risorsa, sia per quanto attiene gli aspetti qualitativi e quantitativi. Nelle zone di protezione ambientale occorre minimizzare lo sviluppo di centri di pericolo di inquinamento e un'eccessiva antropizzazione ed infrastrutturazione nelle aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica, favorendo gli interventi connessi alle concessioni in essere e quelli finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica delle stesse aree. Per perseguire tali finalità si formulano indicazioni e criteri di giudizio, da correlare al diverso grado di vulnerabilità idrogeologica caratteristica della zona di protezione ambientale, per gli interventi di trasformazione territoriale:

- a) contenere la pressione insediativa e infrastrutturale, valutando la possibilità di applicare condizioni di trasformabilità per gli insediamenti civili (residenziali, turistico-ricettivi, per servizi e attrezzature ecc.), produttivi (artigianali e industriali, commerciali, direzionali ecc.), agro-forestali e zootecnici (quali ad esempio: orientare le nuove localizzazioni verso aree meno permeabili, adottare misure di tutela dall'inquinamento, ecc.);
- b) contenere il consumo di suolo e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente;
- c) favorire la permeabilità dei suoli ed incentivare il mantenimento della naturalità dei luoghi anche attraverso la conservazione e l'implementazione delle superfici boscate;
- d) assicurare l'efficacia dei sistemi depurativi e limitare gli scarichi nel sottosuolo affinché le modalità di effettuazione degli scarichi, in particolare gli scarichi non in pubblica fognatura, garantiscano che compatibilmente con la tutela della risorsa.

I comuni eseguono la verifica di compatibilità ai contenuti nella disciplina provinciale per tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento del carico urbanistico ed uso del suolo, previsti dai Piani Operativi e loro Varianti, nell'ambito della VAS, della VInCA e delle indagini geologiche.

I comuni sulla base degli esiti della verifica di cui sopra, definiscono, per le successive fasi di progettazione/autorizzazione le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione territoriale e per gli altri usi del territorio.

Per le valutazioni e le verifiche di cui i comuni faranno riferimento agli studi di 'Vulnerabilità idrogeologica', o ad essa riferibili, contenuti nelle concessioni rilasciate dall'Ente competente ai fini dell'uso di acque minerali, di sorgente e termali, nonché gli aggiornamenti contenuti negli atti di governo del territorio dei comuni ed ogni altra elaborazione prodotta in tema di vulnerabilità idrogeologica. Per la definizione delle Aree di Valorizzazione Ambientale di cui all'art.19 della LRT 38/2004, i comuni faranno riferimento ai contenuti della disciplina provinciale.

Art. 17 - Struttura eco-sistemica

1 Descrizione

La struttura ecosistemica comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora. L'Ambito paesaggistico della *Bassa Maremma e ripiani tufacei* è assai vasto ed eterogeneo con una estrema diversificazione e ricchezza paesaggistica ed ecosistemica.

La struttura ecosistemica è rappresentata negli elaborati QC3 e ST2.

Ambito assai vasto ed eterogeneo con una estrema diversificazione e ricchezza paesaggistica ed ecosistemica. L'ambito comprende un esteso sistema costiero, con coste sabbiose e rocciose e con importanti lagune, le valli dei fiumi Albegna e Fiora, le vaste matrici forestali e agro-pastorali dei rilievi collinari e montani e il caratteristico sistema di tavolati e gole tufacee di Pitigliano e Sorano. Il sistema costiero comprende importanti complessi dunali, in parte caratterizzati da elevati carichi turistici, in stretto rapporto con lagune costiere di valore internazionale. Vasti paesaggi agropastorali tradizionali interessano il sistema collinare e montano interno, alternati a caratteristici poggi e rilievi calcarei con macchie e boschi di sclerofille e latifoglie e in continuazione con le zone tufacee di Pitigliano e Sorano, quest'ultime attraversate da un denso reticolo idrografico e da numerose gole e forre. Tutto l'ambito è attraversato da un ricco reticolo idrografico, con la presenza di ecosistemi fluviali di alto valore naturalistico, soprattutto nella loro componente di medio corso, con alvei larghi e ampi terrazzi alluvionali ghiaiosi e a dinamica naturale.

L'ambito si caratterizza per dinamiche di trasformazione diversificate e contrastanti, tese a un aumento dei livelli di artificializzazione nelle aree costiere e a fenomeni di abbandono in alcuni settori collinari e montani. In tale contesto l'ambito presenta comunque alti valori naturalistici diffusi e alcune delle principali eccellenze ecosistemiche della Toscana: dagli ambienti costieri alle aree umide, dagli ecosistemi fluviali, ai paesaggi agro-silvo-pastorali tradizionali.

Intense risultano anche le dinamiche in atto nel paesaggio forestale, con rilevanti prelievi legnosi su gran parte dei complessi forestali. I boschi dell'ambito, così come di gran parte della Toscana centro meridionale, hanno subito nel passato una intensa utilizzazione, rilevante fino agli anni '60 del secolo scorso. Dopo un abbandono diffuso verificatosi nel dopoguerra, nell'ultimo ventennio tali attività sono riprese con maggiore intensità, soprattutto nelle proprietà private, per effetto concomitante della maggior richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggior quantità di legname presente e, infine, della disponibilità di manodopera a basso costo. Al fronte del prelievo nelle proprietà private, si contrappone una gestione più conservativa nell'ambito del patrimonio agricolo-forestale regionale e nel sistema delle Aree protette.

I paesaggi agro-pastorali dell'interno hanno visto, negli ultimi decenni, una sostanziale permanenza, anche se interessati da opposti processi di parziale abbandono, soprattutto nelle zone montane più interne, di intensificazione delle attività agricole, nelle pianure e basse colline, e lo sviluppo di economie alternative legate al turismo termale e golfistico (zona di Saturnia) o all'industria energetica (diffusione del fotovoltaico nelle campagne di Montemerano). Il territorio dell'ambito ha visto anche un notevole sviluppo del settore estrattivo legato alle pietre ornamentali, in particolare al tufo e ai travertini, e al materiale alluvionale dei terrazzi ghiaiosi dell'Albegna, del Fiora e del Paglia.

Sono elementi della struttura eco-sistemica da proteggere e tutelare le specie e gli habitat protetti individuati dal "Repertorio Naturalistico Toscano RE.NA.TO." e gli habitat segnalati dal progetto denominato "HASCITu - Habitat in the Sites of Community Importance in Tuscany" finalizzato all'individuazione delle perimetrazioni degli habitat meritevoli di conservazione, ai sensi della Direttiva 92/43 Habitat nei Siti di Importanza Comunitaria, ad oggi già ZSC – Zone Speciali di Conservazione.

2 Invariante II del PIT/PPR "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Descrizione e obiettivi generali

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'Invariante II del PIT/PPR 3, è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell'"Abaco delle Invarianti" e applica le direttive correlate agli obiettivi di qualità d'ambito nella Scheda d'Ambito di Paesaggio 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei".

L'Invariante II è definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, semi-naturali e antropici ed è rappresentata nell'elaborato ST2.

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'invariante II che sono così definiti dalla Disciplina del PIT/PPR:

- a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne;
- b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;
- c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
- d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
- e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

Elementi Strutturali della Rete Ecologica

La Scheda d'Ambito 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR individua nel territorio dei 3 Comuni i seguenti Elementi Strutturali della Rete Ecologica, componenti l'Invariante II del PIT/PPR:

Rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoi ripariali

Rete degli ecosistemi agro-pastorali

- nodo degli agrosistemi
- matrice agro-ecosistemica collinare
- matrice agro-ecosistemica di pianura
- agro-ecosistema frammentato attivo
- agro-ecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata
- agro-ecosistema intensivo

Ecosistemi palustri e fluviali

- corridoi fluviali
- zone umide

Ecosistemi rupestri e calanchivi

- ambienti rocciosi o calanchivi

Superficie artificiale

- area urbanizzata

Elementi funzionali della rete ecologica

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico-fluviale da riqualificare
- aree critiche per processi di artificializzazione

Valori

Ecosistemi forestali: Il paesaggio forestale dell'ambito è prevalentemente dominato dalla componente di matrice forestale, con la caratteristica presenza di boschi di latifoglie termofile (cerrete, querceti di roverella o di farnetto) e di mosaici di boschi di sclerofille (leccete) e macchie, situati sui diversi poggi calcarei del territorio. Si tratta di formazioni in gran parte attribuibili al target regionale delle Foreste e macchie alte di sclerofille e latifoglie, con presenza di sclerofille nei versanti meridionali (spesso fortemente degradate) e di latifoglie nei versanti settentrionali o negli impluvi. Alla componente di matrice contribuiscono i boschi delle colline di Manciano, a prevalente copertura di latifoglie (cerrete), e con maggiori livelli di maturità e qualità, i boschi del M.te Elmo. Per l'area risulta fortemente caratteristica la presenza di boschi di cerro e farnetto *Quercus frainetto*, presente in Toscana solo nella Maremma meridionale, il cui valore è testimoniato anche dalla sua individuazione nell'ambito delle Fitocenosi del repertorio naturalistico toscano. Formazioni presenti in vari nuclei isolati nei poggi al confine meridionale dell'ambito, ma anche con un interessante nucleo con faggio presso Manciano.

Nell'ambito della rete ecologica il territorio in oggetto presenta anche un importante sistema di nodi forestali secondari lineari, costituiti dai boschi di forra delle gole tufacee di Pitigliano e di Sorano, con importanti faggete abissali, nuclei di *Tilio-Acerion* (habitat di interesse comunitario), formazioni arboree ripariali, boschi rupestri di sclerofille e habitat forestali mesofili (con faggio, olmo montano, aceri, tigli e castagni) sviluppati lungo i corsi del Fiume Lente (già individuato come Fitocenosi rupestre delle gole tufacee di Sorano e Pitigliano) e dei Fossi della Calesina, Iesa, Arsa e La Nova, oltre a boschi di latifoglie termofile (cerrete) e sclerofille (sugherete) presenti sui ripiani tufacei. Nella parte settentrionale dell'ambito, poco a sud del M.te Civitella, nell'alta Valle del Torrente Stridolone, si localizzano importanti boschi mesofili di latifoglie a dominanza di faggete (versanti del Poggio dei Faggi Segnati e di Montevitozzo), quale nodo primario della rete ecologica (in continuazione con quello esteso del M.te Civitella e Monte Penna esterno all'ambito) e target dei Boschi mesofili di latifoglie e abetine della Strategia regionale per la biodiversità.

Ulteriori elementi della rete forestale sono costituiti dai corridoi fluviali forestali (con gli importanti boschi ripariali dei fiumi Albegna, Fiora e relativi affluenti), dal sistema delle macchie e garighe (aree forestali in evoluzione), dai nuclei di connessione e dagli elementi forestali isolati immersi nelle matrici agricole con importanti funzioni di mantenimento di direttrici di connettività ecologica tra le matrici forestali più estese, in particolare tra i boschi delle colline di Manciano e quelli di Sorano. Nell'ambito degli elementi forestali isolati un particolare interesse rivestono i relittuali boschi planiziali, quali i boschi planiziali di Montauto (nell'omonima Riserva provinciale) presso il basso corso del Fiume Fiora. Ulteriori emergenze naturalistiche legate agli elementi forestali isolati della rete ecologica sono rappresentate dai piccoli nuclei boscati dei poggi calcarei di Bagno Santo, lungo il Fiume Fiora a nord di Saturnia, con boschi chiusi e a elevata naturalità di specie forestali orientali quali albero di giuda *Cercis siliquastrum*, bagolaro *Celtis australis*, terebinto *Pistacia terebinthus* e acero trilobo *Acer monspessulanum*.

Ecosistemi agropastorali: L'ambito presenta ambienti agricoli di alto valore naturalistico contribuendo alla elevata ricchezza di nodi degli ecosistemi agropastorali della Toscana meridionale. Un vasto sistema di nodi si estende tra Manciano e Capalbio, a costituire un paesaggio agricolo, in cui sono immersi i diversi poggi boscati, dominato da seminativi e pascoli particolarmente ricchi di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, grandi alberi camporili di farnetto, ecc.). Più a sud-est, al confine con il Lazio, il paesaggio agricolo è dominato da colture estensive cerealicole, con minori dotazioni ecologiche (ad eccezione della vegetazione lungo il reticolo idrografico), ma a costituire importanti habitat pseudosteppici di elevato valore avifaunistico (unica area toscana di nidificazione della calandra *Melanocorypha calandra*, in passato ritenuta estinta in Toscana). Più a nord, tra Manciano e Montemerano, i nodi degli agroecosistemi si arricchiscono della presenza di oliveti collinari e di colture promiscue. Ulteriori nodi sono presenti nel bacino dell'Albegna e del Fiora: a nord di Saturnia, tra Sovana e Castell'Azzara, presso Pitigliano. Nella zona dei complessi montuosi calcarei del Monte Vitozzo e M.te Elmo, ai confini settentrionali dell'ambito, i nodi degli ecosistemi agropastorali sono in gran parte costituiti da importanti praterie secondarie e prati pascolo rocciosi ricchi di habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico, attribuibili al target regionale degli Ambienti aperti montani e alto collinari, con praterie primarie e secondarie.

Le rimanenti aree agricole collinari assumono nella rete un importante ruolo di matrice (matrice agroecosistemica collinare), con valori funzionali e naturalistici comunque molto significativi. Le pianure agricole della bassa valle risultano dominate dalla matrice agroecosistemica di pianura caratterizzata da minore valenza funzionale nell'ambito della rete, rispetto alla matrice collinare, per la minore dotazione di elementi strutturali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, ecc.) e dalla maggiore specializzazione delle coltivazioni.

Ecosistemi fluviali e aree umide: La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale a cui si associano due target della strategia regionale. Gli ecosistemi fluviali e torrentizi interessano gli elementi fluviali principali (Fiumi Albegna e Fiora) e un ricco reticolo idrografico minore di alto valore naturalistico. Tra le principali emergenze fluviali sono da segnalare il corso del Fiume Albegna e del Fiora, i densi reticoli idrografici dei torrenti Lente e Stridolone, a costituire un insieme di elevato valore conservazionistico, caratterizzato da importanti habitat ripariali e da popolamenti faunistici legati agli ambienti fluviali ben conservati (in particolare fauna ittica e gambero di fiume), e con la diffusa presenza di alvei larghi e naturaliformi con terrazzi alluvionali ghiaiosi ove si localizza l'importante habitat di interesse

regionale degli Alvei ciottolosi della Toscana meridionale con cenosi di suffrutici a dominanza di *Santolina etrusca* e *Helichrysum italicum*. Lungo il Fiume Albegna l'importanza di tali formazioni è testimoniata dalla individuazione di una Fitocenosi del repertorio naturalistico toscano: le Garighe alveali del basso corso dell'Albegna (*Elicriso-Santolineti*).

Ecosistemi arbustivi e macchie: Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie, queste tipologie sono state inserite nell'ambito della rete degli ecosistemi forestali (macchie, quali stadi di degradazione forestale) e degli ecosistemi agropastorali (arbusteti di ricolonizzazione spesso in mosaico con praterie). Per il suo valore naturalistico tale sistema è inserito nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei, particolarmente diffuso nell'ambito. Caratteristici habitat di gariga (in particolare con l'endemica *Santolina etrusca*) si localizzano anche nei terrazzi alluvionali ghiaiosi ampiamente presenti e già descritti nell'ambito degli ecosistemi fluviali, mentre sono da segnalare anche le rare formazioni alto arbustive a dominanza di marruca *Paliurus spina-christi* dei rilievi calcarei di Poggio Santo.

Ecosistemi rupestri e calanchivi: Tale elemento della rete ecologica comprende i target regionali relativi agli Ambienti rocciosi montani e collinari e quello degli Ambienti ipogei, grotte e cavità artificiali, campi di lava, sorgenti termali e sistemi di falda. Gli ambienti rupestri ospitano ecosistemi a forte determinismo edafico, presenti in stazioni puntuali nell'ambito in oggetto, come ad esempio negli ambienti rupestri calcarei del Monte Vitozzo e Monte Elmo, o del Poggio di Bagno Santo, in quelli rupestri tufacei delle gole di Pitigliano, Sorano e Sovana.

Ulteriori elementi di interesse naturalistico sono associati alle formazioni calanchive di San Giovanni delle Contee, ai travertini di Scarceta, alle risorse geotermali con particolare riferimento all'area di Saturnia, con habitat e specie di interesse conservazionistico (ad esempio l'habitat delle Sorgenti pietrificanti con formazione di travertino).

Aree di valore conservazionistico: Gli ambienti costieri sabbiosi e rocciosi, le aree umide, gli ecosistemi fluviali e i paesaggi agricoli tradizionali costituiscono le principali emergenze naturalistiche dell'ambito. Come per altri ambiti limitrofi anche questo presenta elevati valori naturalistici diffusi, con habitat e specie di interesse conservazionistico distribuiti su gran parte del territorio ma con rilevanti eccellenze concentrate nella fascia costiera, nelle isole e nella zona del tufo. Nel territorio interno dell'ambito, oltre alle emergenze riconosciute da strumenti di tutela quali i Siti Natura 2000 dell'Alto corso del Fiume Fiora IT51A0019 e del Medio corso del Fiume Albegna IT51A0021 e la Riserva Naturale di Montauto, sono da segnalare il vasto sistema delle Gole tufacee di Sorano e Pitigliano, i boschi mesofili e le praterie dei versanti del complesso calcareo del Monte Vitozzo e Monte Elmo e i caratteristici paesaggi agro-silvo-pastorali tradizionali tra Capalbio e Manciano e dei rilievi a nord di Sorano.

Criticità della rete ecologica

Le criticità individuate dal PIT/PPR, scheda d'Ambito 20, che riguardano il territorio dei tre Comuni e di cui il P.S.I. persegue il non aggravamento e - ove possibile - la riduzione, sono le seguenti.

Gli elementi di criticità più significativi dell'ambito 20 sono presenti nella fascia costiera, ove si concentrano sia i maggiori valori ecosistemici che le più intense pressioni antropiche, con rilevanti carichi turistici estivi, processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, e condizionamenti sulla qualità delle acque degli ecosistemi lacustri.

Più internamente risultano rilevanti i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali, di degradazione delle superfici forestali e di intenso utilizzo delle risorse idriche fluviali. La porzione collinare e montana interna vede la presenza di processi di espansione dei diversi borghi e centri abitati, spesso lungo gli assi stradali, con puntuali situazioni di criticità legati a complessi turistici e termali, quali le nuove Terme di Saturnia con annesso edificato turistico-alberghiero e realizzazione di un vasto campo da golf.

Rilevanti risultano le criticità per la matrice forestale, di elevata estensione ma di scarsa qualità ecologica, spesso non condotta secondo i principi della gestione forestale sostenibile, e soggetta a frequenti incendi estivi. Matrici forestali fortemente degradate si localizzano nei rilievi di Monte Maggiore, di Monte Bellino e Poggio Costone, al confine con il Lazio. Negativi risultano i processi di frammentazione delle superfici forestali, di abbandono delle sugherete e delle pinete costiere, caratterizzate anche dalla presenza di fitopatologie e di incendi estivi.

Nelle gole tufacee di Sorano e Pitigliano insistono ecosistemi, caratterizzati dalla presenza di latifoglie mesofile di pregio (ad es. tiglio, olmo montano e faggio), qui presenti come habitat relitti di climi più freddi, che risultano minacciati dalla pratica della ceduzione e tendono in breve a lasciare il posto a specie più termofile (querce) o a formazioni a dominanza di robinia.

Parte delle aree agricole collinari e montane isolate nella matrice forestale risultano oggi interessate da abbandono e da processi di ricolonizzazione vegetale, arbustiva e arborea, ad esempio con riferimento ai monti al limite settentrionale dell'ambito, quali testimonianze di un paesaggio agricolo terrazzato oggi in via di scomparsa e in gran parte trasformato in macchia mediterranea. Complementari a tali processi risultano i fenomeni di intensificazione delle attività agricole nelle pianure alluvionali e nelle basse colline, con elevata diffusione di seminativi e colture cerealicole, omogeneizzazione del paesaggio agricolo, riduzione degli elementi vegetali (siepi, filari alberati, ecc.) e dei livelli di permeabilità ecologica del territorio. Tali processi risultano negativi soprattutto quando presenti nelle fasce di pertinenza fluviale, ad esempio dei Fiumi Albegna e Fiora o in prossimità di aree umide.

Parte dei paesaggi agricoli dell'ambito risultano inoltre interessati dalla diffusa presenza di impianti fotovoltaici (zona di Montemerano) o dalla presenza di campi da golf (Saturnia). I complessivi processi di artificializzazione costituiscono un elemento particolarmente negativo quando riducono la funzionalità di aree agricole di collegamento ecologico tra matrici o nodi forestali, come ad esempio tra i boschi di Manciano e quelli delle colline di Semproniano. Alti livelli di artificializzazione sono inoltre legati alla presenza di siti estrattivi e minerari, con particolare riferimento alle cave di Scarceta (vasti siti estrattivi di arenaria nelle colline presso il Fiume Fiora), ai numerosi siti estrattivi di tufo presenti lungo le gole di Pitigliano e Sorano, con interessamento diretto di importanti habitat rupestri ed ecosistemi fluviali (per effetto dello scarico dei residui di cava all'interno delle gole tufacee), alle cave di calcare distribuite nei vari poggi tra Capalbio e La Marsiliana o a Montemerano, e alle cave di materiale alluvionale presenti lungo le sponde dei principali corsi d'acqua. A questi ultimi ecosistemi si associano inoltre criticità legate alle periodiche attività di "ripulitura" delle sponde, alla captazione di risorse idriche per usi irrigui o acquedottistici, e alla riduzione longitudinale e trasversale delle fasce ripariali per la presenza di attività agricole a ridosso dei corsi d'acqua.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate le seguenti:

Area termale di Saturnia: paesaggio agricolo interessato dal vasto complesso golfistico, dalle nuove strutture termali e dell'edificato turistico-residenziale e alberghiero;

Gole tufacee di Sorano e Pitigliano: per la concomitante minaccia della inadeguata gestione degli habitat forestali mesofili (faggete abissali e boschi del *Tilio-Acerion*) e dell'intensa attività estrattiva del tufo con ripercussioni gravi sugli ecosistemi fluviali.

Contesti fluviali

Il riconoscimento dei contesti fluviali, di cui all'art. 16 della Disciplina del PIT/PPR, sarà effettuato dai Comuni nei POC o in specifici progetti di settore e/o di paesaggio, nel rispetto dell'art. 11.4 'Contesti fluviali' della Disciplina del PTCP GR, dello Statuto e degli studi idraulici di supporto del presente P.S.I.

Il "Reticolo idrografico" regionale è rappresentato nella tav. ST.01.

Art. 18 - Struttura insediativa

1 Descrizione

La struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici ed è rappresentata negli elaborati ST6, ST09 e ST10a "Territorio urbanizzato".

2 Componenti della struttura insediativa

Sono componenti della struttura insediativa del territorio del P.S.I.:

- Territorio urbanizzato storico (costituito da nuclei storici, edifici e relative pertinenze presenti al 1897 e al 1954)
- Territorio urbanizzato contemporaneo
- Ambiti di pertinenza dei centri abitati e dei sistemi insediativi minori
- Aree ad uso specialistico interne od esterne all'urbanizzato (cave, discariche, aree produttive, impianti sportivi ecc.)
- Viabilità principale e minore, storica e contemporanea

3 Invariante III del PIT/PPR

Descrizione e obiettivi generali "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'Invariante III del PIT/PPR, è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell'"Abaco delle Invarianti" e applica le direttive correlate agli obiettivi di qualità d'ambito nella Scheda d'Ambito di Paesaggio 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei".

L'Invariante III è definita all'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio ed è rappresentata nell'elaborato ST3.

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'invariante III che sono così definiti dalla Disciplina del PIT/PPR:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

I Comuni interessati dal presente P.S.I. ricadono dunque nel morfotipo 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 sulla direttrice trasversale di origine etrusca che assicurava i collegamenti tra la costa tirrenica e l'entroterra: la Strada Maremmana (ora SR 74), che tutt'ora collega il corridoio tirrenico costituito dal fascio Via Aurelia e Ferrovia, i porti dell'Argentario e il centro costiero di 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. Lungo la SR 74 Maremmana o connesso a questa da percorsi secondari, troviamo il sistema insediativo così costituito:

- *“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, con la SP Collacchie a sud verso la valle del Fiora e il Lazio, mentre la SR 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;

Criticità del sistema insediativo

Le criticità del sistema insediativo individuate dal PIT/PPR, scheda d'Ambito 20, che riguardano il territorio dei tre Comuni e di cui il P.S.I. persegue il non aggravamento e - ove possibile - la riduzione, sono le seguenti:

- La pressione insediativa sulla piana costiera e la presenza del sistema infrastrutturale Via Aurelia/Ferrovia hanno svolto un ruolo attrattore per lo scivolamento a valle delle attività e delle popolazioni dei nuclei storici collinari con conseguente indebolimento delle relazioni territoriali ambientali e paesaggistiche tra il sistema costiero e l'entroterra, progressivo abbandono delle aree collinari interne, perdita delle funzioni storiche di presidio territoriale dei centri collinari e decadimento delle economie ad essi connesse, con l'intensificarsi dei fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri collinari e conseguente degrado delle strutture insediative storiche.
- Diffusione recente nel territorio rurale dell'entroterra 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 di Marsiliana e della valle dell'Albegna, talvolta raccolte in lottizzazioni consistenti o in piccole zone industriali/artigianali, 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: 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, con giacitura delle urbanizzazioni contemporanee incoerente con i percorsi fondativi all'origine del centro di Sorano.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

Nel documento "Abachi delle invarianti" sono contenute le indicazioni per le azioni con riferimento ad ogni morfotipo in cui esse risultano articolate, contestualizzate nelle schede d'ambito, a cui si conforma il presente P.S.I.

Il P.S.I. riconosce e fa propri gli obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, specificandoli e dettagliandoli secondo il tipo di struttura urbana.

Il principio interpretativo delle diverse strutture dei territori urbanizzati si basa su una distinzione iniziale tesa a distinguere:

- A. I centri dotati di cinta muraria, strutturatisi in forma compiuta in epoca medievale (X-XIV sec.) **-A-**.
- B. I centri non murati che trovano la loro formazione e struttura genetica in epoca moderna (XVI-XVIII sec.) o contemporanea (Borghi di servizio Ente Maremma) **-B-**.
- C. A questa precedente classificazione di massima non corrispondono i centri urbani di Saturnia e Sovana, che dopo una fase romana e altomedievale con la definizione delle cinte murarie vengono quasi completamente abbandonate nei secoli centrali del medioevo per trovare una nuova

definizione urbana data rispettivamente dalla sostanziale data dell'Infeudazione Medicea (1595) per Saturnia e dal periodo dei ripopolamenti Mediceo-Lorenesi per Sovana. In questo caso le cinte murarie definiscono il *Territorio urbanizzato* ma le aree inedificate interne rimangono inedificabili essendo consentiti esclusivamente interventi di riqualificazione -C-

Nel territorio urbanizzato del P.S.I. si riconoscono i seguenti morfotipi insediativi, sia storici sia delle urbanizzazioni contemporanee (rappresentati nell'elaborato "ST10 Territorio urbanizzato").

INSEDIAMENTI TIPOLOGIA -A- BORGHI MURATI

<p>Manciano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste ○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine ○ T.R.8 Tessuto lineare <p>TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare 	<p>Montemerano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine 	<p>Comune di Manciano</p>
<p>Pitigliano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste 		<p>Comune di Pitigliano</p>
<p>Sorano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste <p>TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali 	<p>Castell'Ottieri: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine ○ T.R.8. Tessuto lineare <p>Montorio: Centro storico</p>	<p>Comune di Sorano</p>

INSEDIAMENTI TIPOLOGIA -B- BORGHI APERTI

Poderi di Montemerano: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine○ T.R.8 Tessuto lineare	Comune di Manciano
Poggio Murella: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
Capanne: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
San Martino sul Fiora: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
Marsiliana: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.5. Tessuto puntiforme○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA <ul style="list-style-type: none">○ T.P.S.3 Insule specializzate	Comune di Manciano
Il Casone: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Pitigliano
Elmo: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano
San Valentino: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano
Montevitozzo: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano
San Giovanni delle Contee: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano
San Quirico: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA <ul style="list-style-type: none">○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano

INSEDIAMENTI TIPOLOGIA -C- BORGHI MURATI CON AMPI SPAZI INEDIFICATI INTERNI ALLA CINTA MURARIA

Saturnia: <i>Centro storico</i> TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ <i>T.R.8. Tessuto lineare</i>	Comune di Manciano
Sovana: <i>Centro storico</i> TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ <i>T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine</i>	Comune di Sorano

Disciplina per i tessuti storici

Per i centri e nuclei storici, individuati come Centro Storico nell'elaborato ST10a, il P.S.I. persegue i seguenti obiettivi della Disciplina del PIT/PPR, art. 10:

- tutela e valorizzazione dell'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e disciplina a tal fine delle trasformazioni;
- tutela e valorizzazione della permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze;
- tutela dei centri e dei nuclei storici ed il loro intorno intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza, ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale, della tutela della destinazione agricola e delle sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico;
- progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;
- tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;
- non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili.

In conformità alla Disciplina d'uso della Scheda d'ambito 20 del PIT/PPR, Obiettivo 4, deve essere salvaguardato il carattere compatto dei nuclei e centri storici e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, contenendo le espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non ne alterino l'immagine consolidata e non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali ma contribuiscano, per localizzazione, morfologia, rapporto con lo spazio pubblico e tipologie edilizie, a mantenere o riqualificare ciascun insediamento.

Deve inoltre essere mantenuto il buon livello di conservazione dei sistemi insediativi storici di impianto medievale strutturati sui rilievi della Valle dell'Albegna, lungo la SR 74 e i percorsi secondari ad essa collegati; deve essere promossa la conservazione di una fascia di oliveti o alternati ai seminativi e di altre colture nell'intorno dei centri abitati e lungo la viabilità di crinale; deve essere promossa la messa in rete e la fruizione integrata dei centri storici dell'interno con le risorse costiere.

Per i tessuti storici si richiamano inoltre i seguenti **“Indirizzi per le politiche”** dell'Ambito di paesaggio 20 del PIT/PPR:

9. tutelare l'integrità morfologica dei centri di origine medievale, che si sviluppano in posizione dominante sulle colline dell'Albegna e sull'altopiano dei Tufi, e le relazioni con il contesto paesaggistico. In particolare:

- il peculiare assetto del sistema insediativo che caratterizza il paesaggio degli altopiani tufacei e le sue strette relazioni con la morfologia dei luoghi e il contesto rurale, contrastando ulteriori espansioni insediative;
- le visuali panoramiche che si aprono dai centri storici e da molti tratti dei principali assi viari che corrono lungo i ripiani tufacei; con particolare riferimento alle visuali verso Pitigliano dalla strada n. 74 Maremmana, verso Sorano e Montorio dalla strada provinciale che collega la Sforzesca a Pitigliano, verso il monte Elmo e i territori rurali dell'altopiano tufaceo dalla strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora;

11. favorire azioni di tutela e valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali i borghi storici collinari, i complessi religiosi, le torri, il sistema dei castelli e borghi fortificati delle colline dell'Albegna e del Fiora, le fattorie collocate lungo gli antichi percorsi della transumanza, anche nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.

Criticità e obiettivi per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee [tessuti urbani e tessuti extra-urbani]

Le principali criticità e gli obiettivi specifici per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee presenti nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale del PSI sono i seguenti, interpretati secondo una lettura che specifica i morfotipi dell'Abaco della Invariante III del PIT/PPR rispetto alle tre tipologie A, B e C di centri abitati del PSI dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali – rilevato a: PITIGLIANO - ASSOCIATO AD UN BORGO MURATO DI TIPO A.

Criticità

- Scarse connessioni e relazioni sia con il centro urbano che con il territorio aperto. Le espansioni dei centri murati risultano quasi sempre come elementi di abbandono residenziale del centro storico e ricerca di dotazioni *migliori* nella edilizia di nuova realizzazione. Le connessioni con il territorio aperto e con il centro storico sono da un lato di natura funzionale (territorio aperto e dinamica castello-contado) e dall'altro di natura culturale (centro storico e manifestazioni culturali, religiose e di comunità); in questo senso il rintracciare elementi fisici di relazione è praticamente impossibile.
- Di frequente sono presenti aree dismesse/o degradate dovute alla presenza e alla dismissione di edifici con funzioni specialistiche (edifici produttivi dismessi ecc.). A Pitigliano questo è più dovuto ad una sotto utilizzazione che ad un abbandono
- Dotazione di spazi pubblici non adeguata, prevalentemente riguardo la qualità, che risulta bassa e con fenomeni di degrado. La dotazione da Standards ex 1444/68 non aiuta in contesti in cui è ancora fondamentale il rapporto di riconoscibilità con il Centro storico consolidato che assorbe *Culturalmente* il principio dello Standard ad eccezione dei Parcheggi
- Carezza di morfologie di impianto compiuto riconoscibili e identitarie, con prevalenze di lottizzazioni indipendenti e senza formazione di isolati strutturati. Infatti tali nuclei sono tipici dei cosiddetti piani attuativi di seconda generazione con prevalenza di formazione concluse ma avulse da contestualizzazioni organiche. In pratica anche a Pitigliano si segue la *Moda* del progetto localizzato.
- Nella maggior parte dei casi architetture di scarsa qualità con impiego di elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati. Tale lettura specifica a livello di area si ritrova in realtà in tutte le espansioni a funzione mista tipica degli anni 60-80 del Novecento e Pitigliano non fa eccezione.

Obiettivi specifici

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale: In questo senso il rapporto tra centro Murato A e

obiettivo di riqualificazione del tessuto TR3 è strettamente correlato al valore/disvalore dell'edilizia da recuperare nel tessuto di riferimento in relazione alle dinamiche economiche locali.

- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti. Questo aspetto è possibile in quanto strettamente legato al miglioramento della progettazione di opere pubbliche

- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio peri-urbano. La realtà dei tessuti *extra-moenia* che sono generati da un centro storico di peso consistente sta nella definizione di servizi e standards di quartiere che il centro storico non può offrire soprattutto in ragione del principio e legame di servizi Funzione-Sosta-Mobilità; da valutare in merito all'ultimo obiettivo che ripropone gli stessi principi probabilmente per tessuti più complessi

- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto peri-urbano (agricolo o naturale) in ragione degli effettivi attrattori locali (produzioni da autoconsumo e tempo libero per il patrimonio agricolo e naturale. Ma è da verificare se Pitigliano risponda con questi tessuti TR3 a questi obiettivi

- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere come sopra

Indicazioni per il P.O.

A Pitigliano il tessuto TR3 copre una buona parte della città nuova, caratterizzata da una serie di problematiche di sub regione tipiche degli altri comuni e anche degli altri tessuti quali:

1. Una edilizia realizzata quando ancora esisteva una buona parte di popolazione attiva
2. Una Edilizia che ha affrontato il peso della scarsa qualità propria, oltre a quella di una perdita di attrazione del centro urbano di riferimento
3. Una necessità di riqualificazione che rappresenta anche una forma di tenuta immobiliare

In questo senso il P.O. ha la necessità:

- ***Di verificare la capacità di rigenerazione economica dei tessuti edilizi in relazione alla effettiva tenuta della dinamica economica locale***
- ***Di valutare quanto la popolazione anziana, in caso di crollo della domanda, necessiti di una riqualificazione degli spazi locali a fini di assistenza***
- ***Di valorizzare da un lato la tenuta commerciale e culturale del centro storico di riferimento e dall'altra di sviluppare i tessuti produttivi anche esterni al perimetro del territorio urbanizzato e del tessuto di riferimento***
- ***Di verificare quanto, al di là del riconoscimento morfologico e contenutistico della natura dei tessuti dell'urbanizzazione contemporanea, i principi e le indicazioni di riqualificazione valgano in realtà per l'intera tenuta dei singoli tessuti rilevati indipendentemente dalla loro caratterizzazione e riconoscibilità di schema***

T.R.5. Tessuto puntiforme - ASSOCIATO A BORGHI MURATI DI TIPO A.

rilevato a: **MANCIANO** (in un caso isolato), **PITIGLIANO** (in tessuti a margine di espansioni consistenti) e **SORANO** (a sostegno e integrazione funzionale di una struttura lineare mista)

Criticità

-Presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione. Nei casi specifici di Manciano il tessuto è una proprietà isolata con struttura a parco agricolo all'inglese; a Pitigliano è rappresentato da due strutture di margine urbano consolidatosi a maglia larga ma pianificato e a Sorano rappresenta una poco consolidata edificazione lineare su un asse generatore che fa da elemento trainante di strutture funzionali miste.

-Trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni. A Pitigliano e Sorano le opere di sbancamento e modellamento sono sostituite dal modellamento naturale e l'adeguamento insediativo alla struttura dei terrazzi vulcanici.

-Tessuto isotropo governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria. Tranne che in Manciano, le altre situazioni rappresentano un lento adattamento dell'edilizia di completamento a genesi pianificatoria anche di aree di espansione ma realizzate prevalentemente con i criteri dei lotti di completamento

-I processi di costruzione dei manufatti sono quasi direttamente controllati dai proprietari, l'unica regola che disciplina l'arbitrarietà della localizzazione delle unità mono e bifamiliari sul lotto è la distanza dai confini recintati. Se l'immagine area e la natura del tessuto possono far associare questo stato di fatto ad un modello di riferimento, soprattutto a Pitigliano siamo di fronte a situazioni ordinate di quartieri costruiti nei quali l'edificato, peraltro ben articolato, non risponde ai criteri di Standards ex 1444/68

Obiettivi specifici

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani. In tutti i punti successivi se a Sorano sono da raggiungere obiettivi di carattere formale ed edilizio in linea con gli obiettivi, per Pitigliano risulta sufficiente la manutenzione accurata dell'immagine consolidata, che restituisce un edificato di anni 70-90 di buona qualità, nel quale l'ampiezza e la qualità del verde privato compensa la poca presenza del verde pubblico

- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica. A Sorano risulta necessario definire l'elemento formale della connessione viaria in modo da realizzare un accesso consono all'importanza dei luoghi

- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto

Per Pitigliano e Sorano in merito all'importanza dei tessuti si legga quanto osservato in chiave progettuale.

Indicazioni per il P.O.

In questo senso il P.O. ha la necessità:

- **Di verificare la capacità di tenuta manutentiva e formale dei tessuti edilizi e riqualificare a Sorano la natura pubblica del fronte stradale in modo da offrire un'immagine consona all'ingresso all'insediamento**
- **Di valutare quanto si possano avviare operazione di attribuzione di valore aggiunto anche di attività produttive leggere (professionali, studi ecc) ad un tessuto periferico collocato in aree a perdita di popolazione**
- **Di valorizzare da un lato la tenuta commerciale e culturale del centro storico di riferimento a Pitigliano e a Sorano consolidare i tessuti produttivi interni e adiacenti al tessuto analizzato**

T.R.6 – Tessuto a tipologie miste - ASSOCIATO A BORGHI MURATI DI TIPO A.

Rilevato a: **MANCIANO** (una vasta area di case popolari anni 50 -70-80 e aree adiacenti a struttura mista che condivide con Sorano), **PITIGLIANO** (tessuto a margine di antichi borghi lineari su l'asse di collegamento con Sorano) e **SORANO** (una vasta area di case popolari anni 50 -70-80 e aree adiacenti a struttura mista che condivide con Manciano)

Criticità

- Margine urbano disomogeneo. A Pitigliano attraverso questa tipologia di tessuto si salda una espansione disomogenea tipica di un *fuori mura* storicamente dotato di funzioni periurbane (residenza, artigianato di servizio) con un borgo lineare a generatrice gerarchizzata definito dal sistema San Francesco, Parco Orsini di Poggio Strozzi, di antica formazione pur sfrangiato nei margini. A Manciano e Sorano la stessa classificazione unisce due aree di case popolari, inizialmente formatesi al di fuori della pianificazione urbanistica (Ina Casa-prime 167/62) integrate da funzioni collocatesi a margine a funzione mista con la natura dei *completamenti*

- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi. Difficile la ricucitura con i margini limitrofi per stretti motivi genetico-formali anche in relazione alle funzioni urbane svolte.

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio. In tutti gli elementi la difficoltà di utilizzo ciclo-pedonale è data dalle situazioni

orografiche, l'utilizzo a parcheggio degli spazi residui compensa e integra le funzioni assenti nei centri storici a margine che svolgono ancora il ruolo di attrattore

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana". La natura diacronica degli interventi, anche in relazione ai due punti successivi, ha strutturato mancanza di forma urbana, tipologie edilizie e utilizzo dei materiali in relazione alla dimensione genetica degli interventi e alla mancanza di potenzialità economica di un *rinnovo urbano*

- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

Obiettivi specifici

- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico. A Manciano e Sorano è importante aumentare il grado di sicurezza delle connessioni viarie da e verso le aree interessate dal tessuto, mentre a Pitigliano è importante aumentare la cura e la manutenzione del patrimonio edilizio esistente

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità. A Sorano e Manciano è importante definire il decoro interno delle singole aree in quanto, a causa dell'invecchiamento delle utenze, la struttura residenziale può subire nel tempo effetti di degrado

- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).

- Favorire la permeabilizzazione delle superfici asfaltate.

- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione ed eventuale sostituzione degli edifici esistenti che presentano caratteri di incongruità fisica e funzionale.

- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

Indicazioni per il P.O.

In questo senso il P.O. ha la necessità:

- ***Di garantire la potenzialità di aumentare la dimensione degli alloggi esistenti garantendone l'efficienza energetica (fusioni immobiliari di alloggi popolari e contropareti interne ecc.) in modo da costituire un bacino di alloggi di dimensione e efficienza sufficiente da destinare alle coppie giovani a fini di stabilizzazione insediativa.***
- ***Di promuovere la manutenzione ordinaria e straordinaria privata del patrimonio esistente e di attivare finanziamenti pubblici per la definizione degli spazi di relazione,***
- ***Di valutare quanto si possano avviare operazioni di attribuzione di valore aggiunto alla riconversione di attività esistenti e incongrue in attività economiche di quartiere non concorrenti con quelle destinate alla valorizzazione del centro storico***

T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

Criticità

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.

- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclopedonale e servizi.

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.

- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".

- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro.

- Bloccare i processi di dispersione insediativa
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" peri-urbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" peri-urbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

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

T.R.8 – Tessuto lineare

Criticità

- Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura con i centri limitrofi, verso la costruzione di conurbazioni lineari continue
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di "retro" verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità.
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.
- Incompletezza e frammentarietà del tessuto.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Obiettivi specifici

- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale con il territorio aperto.
- Ricostruire una polarizzazione lineare policentrica.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" peri-urbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia peri-urbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 – Campagna abitata

Criticità

- Tendenza alla dispersione insediativa per il turismo rurale ed il fenomeno delle "secondo case".
- Rischio di progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna abitata a causa del turismo rurale e degli insediamenti di seconde case, con separazione, attraverso la deruralizzazione, dell'edilizia rurale dal fondo agricolo.

- Tendenza alla trasformazione degli spazi pertinenziali funzionali ed integrati con l'attività agricola in giardini privati.
- Privatizzazione e recinzione degli spazi di pertinenza, con trattamento dei suoli talvolta incongruo (impermeabilizzazione).
- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna abitata che si banalizzano in seguito alla trasformazione delle residenze rurali in insediamenti di seconde case che ne snaturano le tipologie edilizie.
- Tendenza alla trasformazione degli insediamenti storicamente funzionali alla produzione agricola in insediamenti residenziali staccati dai fondi agricoli e in alcuni casi frammisti a nuova edilizia residenziale diffusa.

Obiettivi specifici

- Promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico, sia che abbia conservato caratteristiche agricole sia che rivesta connotazioni urbane.
- Promuovere progetti e politiche agro-ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione dei tessuti urbani e programmi di sviluppo rurale.
- Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza.
- Conservare il carattere rurale dell'insediamento (sia quando abbia conservato l'uso agricolo, sia quando siano presenti connotazioni funzionali di tipo urbano, sia quando uso agricolo ed uso urbano siano compresenti) preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale.
- Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano, attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni.
- Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extraurbani.
- Per i tessuti che hanno mantenuto l'uso agricolo: subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende agricole ed agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

T.R.11 – Campagna urbanizzata

Criticità

- Alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa.
- Diffuso degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Bassa qualità paesaggistica dei retri urbani.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.
- Impermeabilizzazione di ampi spazi pertinenziali per usi complementari alla residenza e alla produzione.
- Totale assenza di spazi ad uso collettivo.
- Graduale perdita dei caratteri rurali della campagna.
- Diffusione sparsa di insediamenti residenziali e misti in territorio aperto, caratterizzati da bassa qualità architettonica e paesaggistica, in particolare in riferimento al rapporto fra insediamenti decontestualizzati di tipo urbano e territorio rurale.

Obiettivi specifici

- Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.
- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo.
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici, servizi) nei nuclei più densi.
- Progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche urbane.
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità.

- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale e civile, monumentale e diffusa, e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Criticità

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.
- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
- Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte o agricole.
- Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.
- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce.
- Fattori strutturanti ridotti alla componente strada con assenza di strutturazioni distributive interne alle lottizzazioni.
- Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.
- Disordine casuale nella compresenza di componenti residenziali, commerciali e produttive e nel posizionamento nei lotti.
- Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione per singole aggiunte.

Obiettivi specifici

- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (utilizzando i requisiti APEA).
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di eco-sostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini-eolico, biomasse, mini-idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

Criticità

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture, dalla casualità delle localizzazioni.
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna e occlusione della visibilità per la presenza di vasti fronti di capannoni.
- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
- Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.
- Margini degradati costituiti prevalentemente da assi stradali.
- Forte impedimento nei fondovalli vallivi e nelle aree periurbane alla costruzione di parchi fluviali e parchi agricoli.
- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree agricole.
- Carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici.

- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura e formazione di domanda per alternative di viabilità veloce.
- Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica e architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale storica.
- Tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.

Obiettivi specifici

- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere anti-rumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (utilizzando i requisiti APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- Rilocalizzare nelle aree produttive specialistiche di maggiore qualità ambientale le attività produttive sparse nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di eco-sostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, mini-eolico, biomasse, mini-idraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

T.P.S.3 Insule specialistiche

Criticità

- Assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi.
- Alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale. spazi aperti interclusi e aree dismesse
- Tessuti monofunzionali dedicati.
- Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente.
- Tipologie edilizie con strutture seriali, prive di relazioni con il contesto e generalmente fuori scala rispetto ad esso (interventi prevalentemente pianificati)

Obiettivi specifici

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città...)
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc.)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc. per la produzione di energie rinnovabili

Art. 19 - Struttura agro-forestale

1. Descrizione

La struttura agro-forestale comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale ed è rappresentata nell'elaborato ST7.

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 Marsiliana e Albinia. 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 colturale 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 Sovana. 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 colturale 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).

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 medio-fitta, di una rete di infrastrutturazione rurale costituita dal sistema della viabilità podereale e interpodereale e dal reticolo della vegetazione non colturale, 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), seppure con netta tendenza all'intensificazione e alla specializzazione dell'agricoltura per diffusione di seminativi, colture di serra e florovivaismo.

2. Aree boscate

Nel territorio dei tre Comuni sono presenti ampie zone boscate, che il P.S.I. riconosce sia nelle caratteristiche eco- sistemiche (vedi "Struttura eco-sistemica") sia in quelle di uso del suolo, in particolare per le formazioni boschive soggette a particolare tutela nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR che sono per il territorio del P.S.I.:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
- castagneti da frutto;
- boschi ad alto fusto di castagno;
- boschi planiziari e ripariali;
- leccete e sugherete;
- elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

Le aree boscate sono rappresentate negli elaborati QC2 e ST7.

Le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio dovranno essere specificamente individuate dai PO Comunali all'interno delle seguenti voci dell'elaborato QC2 "Uso del suolo" del PSI:

311-Boschi di latifoglie; 312-Boschi di conifere; 313-Boschi misti di conifere e latifoglie.

Le aree boscate sono tutelate per legge ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio DLgs 42/2004 parte III, ed alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 137 e 157 dello stesso Codice.

In particolare i boschi sono soggetti alle direttive di cui all' Elaborato 8B del PIT art. 12.2 e prescrizioni di cui all'art. 12.3 (territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento).

Il settore forestale è inoltre soggetto alla L.R. 39/2000 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003 e s.m.i. Le aree coperte da vegetazione ad alto fusto ricadenti nel territorio urbanizzato o nelle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato sono soggette alle stesse norme di tutela previste per le aree boscate.

3. Invariante IV del PIT/PPR "I caratteri morfo-tipologici dei paesaggi rurali": Descrizione e obiettivi generali

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'Invariante IV del PIT/PPR e per i morfotipi rurali presenti, è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell'"Abaco delle Invarianti" e applica le direttive correlate agli obiettivi di qualità d'ambito nella Scheda d'Ambito di Paesaggio 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei".

L'Invariante IV è definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agro-ambientali ed è rappresentata nell'elaborato ST4.

Il P.S.I. persegue l'insieme degli obiettivi generali per l'invariante IV che sono così definiti dalla Disciplina del PIT/PPR:

- a) mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio

idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;

c) per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, previsione di una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

d) preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro- ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;

e) tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;

f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

Morfotipi rurali

La Scheda d'Ambito di Paesaggio 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR individua nel territorio dei 3 Comuni i seguenti morfotipi rurali, componenti l'Invariante IV del PIT/PPR:

Morfotipi delle colture erbacee

03. Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali

Il morfotipo è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi e prati interessati da processi di rinaturalizzazione e posti in contesti marginali, per lo più montani e collinari (più raramente di fondovalle). Il paesaggio mostra i segni sia dell'allargamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente (con l'eliminazione di forme di coltivazione promiscua), sia quelli di un abbandono colturale avanzato, riconoscibile nella presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia che ricolonizzano i terreni.

05. morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Questo tipo di paesaggio è caratterizzato dalla predominanza del seminativo semplice e del prato da foraggio, da una maglia agraria ampia di tipo tradizionale e dalla presenza di un sistema insediativo a maglia rada. Ha un grande valore estetico-percettivo dato dall'associazione tra morfologie addolcite, orizzonti molto estesi coltivati a seminativo, valori luministici prodotti dal particolare cromatismo dei suoli, episodi edilizi isolati.

06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.

07. morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

Il morfotipo è caratterizzato dalla presenza quasi esclusiva di colture erbacee e da una maglia agraria regolare e fitta, con appezzamenti di superficie contenuta di forma allungata e stretta e spesso orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque. Può trovarsi associato ad assetti insediativi poco trasformati o all'interno di contesti caratterizzati da notevole diffusione insediativa.

08. morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

Il paesaggio è organizzato dalla maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica. Tratti strutturanti il morfotipo sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento

ritmata da case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali, la predominanza quasi assoluta dei seminativi, per lo più irrigui.

09. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

Il morfotipo è dato dalla combinazione tra aree a seminativo e a prato-pascolo in cui è leggibile l'organizzazione della maglia a "campi chiusi" con filari, siepi, boschi poderali e alberi isolati. Può essere sia espressione di una modalità di utilizzazione agricola del territorio consolidata, sia esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall'espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono.

10. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria ben leggibile, scandita dalla presenza di siepi che si dispongono, nell'assetto originario, lungo i confini dei campi. Questa particolare configurazione può essere sia espressione di una modalità di sfruttamento agricolo del territorio storicamente consolidata, sia esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall'espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono.

Morfotipi specializzati delle colture arboree

12. morfotipo dell'olivicoltura

Il morfotipo copre generalmente versanti e sommità delle colline mentre, nei contesti montani, è presente solo sulle pendici delle dorsali secondarie. A seconda del tipo di impianto, i paesaggi dell'olivicoltura si distinguono in olivicoltura tradizionale terrazzata, olivicoltura tradizionale non terrazzata in genere caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione, e olivicoltura moderna intensiva.

Morfotipi complessi delle associazioni colturali

15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Il morfotipo è presente su morfologie collinari addolcite o su superfici pianeggianti ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Le tessere coltivate si alternano in una maglia di dimensione medio-ampia o ampia nella quale i vigneti sono sempre di impianto recente e hanno rimpiazzato le colture tradizionali.

16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmettono tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi.

17. morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari

Il morfotipo si trova in aree di pianura o sulle prime pendici collinari ed è caratterizzato dall'associazione tra oliveti, seminativi e vigneti. La maglia agraria è medio-ampia o ampia, con appezzamenti di dimensioni consistenti di forma regolare e geometrica. I confini tra i campi appaiono piuttosto nettamente definiti. Le colture specializzate a oliveto e vigneto sono per lo più di impianto recente, mentre quelle di impronta tradizionale sono fortemente residuali.

19. morfotipo del mosaico colturale boscato

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia paesaggistica fitta e frammentata nella quale il bosco, in forma di lingue, macchie e isole, si insinua capillarmente e diffusamente nel tessuto dei coltivi. Le colture presenti possono essere mosaici agrari complessi arborei ed erbacei dati dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi, oppure prevalentemente seminativi semplici. Dal punto di vista insediativo il paesaggio è densamente e fittamente antropizzato e mostra, nella gran parte dei contesti, i tratti strutturanti impressi dalla mezzadria.

Criticità

Le criticità individuate dal PIT/PPR, scheda d'Ambito 20, che riguardano il territorio dei tre Comuni e di cui il P.S.I. persegue il non aggravamento e – ove possibile - la riduzione, sono le seguenti.

L'intensificazione e la specializzazione dell'agricoltura nelle pianure alluvionali, per diffusione di seminativi, colture di serra e florovivaismo, nonché nei versanti di bassa collina e lungo i ripiani tufacei di Pitigliano e Sovana per vigneti di nuovo impianto, possono comportare rischi di semplificazione del paesaggio agrario, di

riduzione degli elementi vegetali e di più intenso utilizzo delle risorse idriche, oltre alla riduzione delle funzioni di collegamento ecologico tra matrici o nodi forestali finora svolto dalle aree agricole tradizionali. In alcuni settori alto collinari e montani, infine, si riscontrano problematiche causate dall'abbandono di ambienti agropastorali e boschivi.

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 (morfortipi 9 e 10) e i seminativi in stato di abbandono (morfortipo 3). Nei casi in cui i terreni abbandonati comprendano terrazzamenti e sistemazioni di versante, l'incuria e il degrado producono effetti di criticità maggiori che investono anche l'equilibrio idrogeologico del territorio.
- sulle prime pendici collinari e sulle fasce di raccordo tra collina e pianura, nonché sugli altipiani tufacei, realizzazione di impianti di colture specializzate di grande estensione (morfortipi 15, 16 e 17), che comportano in alcuni casi il 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; qualora parti della rete scolante siano stati rimossi e non rimpiazzati con soluzioni alternative ai sistemi tradizionali di contenimento dei versanti, si determina un rischio erosivo.
- artificializzazione e 'sub-urbanizzazione' degli ambienti planiziali e sub-costieri (morfortipo 8)
- le aree di cava, compresi gli spazi di servizio all'attività estrattiva, concentrate nelle aree dei rilievi tufacei.

Obiettivi e indicazioni per le azioni e per le politiche

Morfortipi delle colture erbacee

03. Morfortipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali

Le principali indicazioni per questo morfortipo mirano ad arginare i processi di abbandono delle attività agropastorali e i conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione mediante:

- la messa in atto di politiche finalizzate al contrasto dello spopolamento nei contesti marginali (offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; potenziamento dell'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità e dei servizi di trasporto; riutilizzo del patrimonio abitativo);
- la riattivazione di economie agrosilvopastorali anche attraverso il recupero dell'uso agricolo dei terreni, la diffusione di razze autoctone e la promozione dei prodotti derivati;
- la corretta attuazione della gestione forestale sostenibile e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni agricoli scarsamente mantenuti.

05. morfortipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Due le principali indicazioni per questo morfortipo, il primo riguardante il sistema insediativo, il secondo il tessuto agricolo e forestale.

1) Il primo obiettivo è tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario:

- evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;
- contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto (le cui regole principali sono la distribuzione dell'insediamento rurale in relazione a un appoderamento di tipo estensivo e a maglia rada, e la collocazione dei nuclei sui supporti geomorfologicamente più stabili e sicuri presenti all'interno dei suoli argillitici);
- preservando la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.

2) Il secondo obiettivo è finalizzato a conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, da conseguire attraverso le seguenti azioni:

- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica, rimozione di elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze);
- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione della vegetazione arbustiva e della boscaglia.

06. morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

07. morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle

L'indicazione principale è perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

- la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);
- il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;
- l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;
- la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.
- Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

08. morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarìa, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

09. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

Principale indicazione è conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le formazioni che si inframmettono in forma di macchie o isole tra seminativi e pascoli e contenga i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono colturale;
- la limitazione, nei contesti più marginali, di fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e prati-pascolo).

Ulteriori obiettivi per il morfotipo sono:

- la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
- la tutela dei sistemi insediativi storici, in questi contesti tipicamente caratterizzati da basse densità, morfologie compatte e isolate.

10. morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari

Principale indicazione è conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;

- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le formazioni boschive che si inframmettono in forma di macchie o isole tra seminativi e prati/pascolo e contenga i fenomeni di rinaturalizzazione non controllati, derivanti da scarsa manutenzione dei terreni o da abbandono colturale;
- la limitazione, nei contesti più marginali, dei fenomeni di abbandono colturale e il recupero dell'uso agricolo e pascolivo dei terreni privilegiando gli usi del suolo tradizionali per questi contesti (seminativi e prati-pascolo).

Ulteriori obiettivi per il morfotipo sono:

- la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
- nei contesti dalla morfologia addolcita maggiormente esposti a dinamiche di urbanizzazione (es.: fondovalle, conoidi, terrazzi alluvionali), la messa in atto di politiche di limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

Morfotipi specializzati delle colture arboree

12. morfotipo dell'olivicoltura

Due le principali indicazioni per i paesaggi dell'olivicoltura:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

Morfotipi complessi delle associazioni colturali

15. morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, una prima indicazione per questo morfotipo è la creazione, ove possibile, di una maglia agraria, di dimensione media, adatta alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente infrastrutturata sul piano morfologico ed ecologico, e idonea alla conservazione dei suoli agricoli e al contrasto dei fenomeni erosivi. Tale obiettivo si può articolare nei seguenti punti:

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

16. morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina

Due le principali indicazioni per questo morfotipo:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica (spesso d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti dove è presente il morfotipo);
- la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;

- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

17. morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto specializzato di pianura e delle prime pendici collinari

Principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento o la creazione di una maglia agraria di dimensione media, idonea alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente strutturata dal punto di vista morfologico e percettivo e ben equipaggiata sul piano dell'infrastrutturazione ecologica, fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Indicazioni specifiche attraverso le quali tale obiettivo può essere conseguito sono:

- nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, promuovere una progettazione degli appezzamenti che dovranno inserirsi nel paesaggio agrario secondo criteri di coerenza morfologica con i suoi caratteri strutturanti (quanto a forma, dimensioni e orientamento) e perseguendo obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- promuovere, ove possibile, il mantenimento della diversificazione colturale data dalla compresenza di oliveti, vigneti e colture erbacee;
- favorire la conservazione del corredo vegetale che costituisce infrastrutturazione ecologica e paesaggistica della maglia agraria e la sua ricostituzione nelle parti che mostrano cesure più evidenti attraverso l'introduzione di siepi, filari, alberature;
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es.: vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi strutturanti il paesaggio sul piano morfologico e percettivo e di aumentare il grado di connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, interrompere la continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

Un ulteriore obiettivo per questo morfotipo riguarda il sistema insediativo e può essere articolato nei seguenti obiettivi specifici:

- preservare il sistema insediativo e l'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità con particolare riguardo alla rete della viabilità poderale e interpoderale;
- nei contesti a più forte pressione antropica, limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio rurale;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

19. morfotipo del mosaico colturale boscato

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, due le principali indicazioni per questo morfotipo:

- 1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
 - la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
 - la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici.
- 2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:
- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati, pioppete;
 - la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
 - la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
 - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
 - per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
 - una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

Art. 20 - Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale

1 Descrizione

Il patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale del P.S.I. è composto dai seguenti beni:

- Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2014 parte III (vincolo diretto)
- Aree tutelate per legge ai sensi del DLgs 42/2004 parte III art. 142 lett.b-c-f-g-h)
- Beni Culturali tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004
- Zone di interesse archeologico tutelate ai sensi della parte III D.Lgs.42/2004, art. 142 lett.m)
- Altri siti archeologici dove siano in atto operazioni di scavo (da MIBACT)
- Aree protette e Siti "Natura 2000"

La conformità al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 ed alle disposizioni per i Beni Paesaggistici contenute nel PIT-PPR è perseguita dal presente P.S.I. attraverso:

- la esatta individuazione dei beni culturali e paesaggistici derivante dal Codice e dal PIT-PPR;
- la conformità alle discipline specifiche per tali beni derivanti dal Codice e dal PIT-PPR;
- le discipline generali per la tutela del paesaggio, dei centri storici e degli edifici storici e

di valore, contenute nello Statuto del presente P.S.I.

Il patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale è rappresentato nell'elaborato ST8.

2 Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2014 (vincolo diretto)

La disciplina dei Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (vincoli diretti per decreto) contenuta nel PIT/PPR comprende la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso (ai termini dell'articolo 138 del Codice), contenuti in apposite schede di vincolo (suddivise in quattro sezioni) e comprendenti: l'identificazione, la definizione analitico descrittiva, la cartografia identificativa e gli "Obiettivi per la tutela e la valorizzazione - Disciplina d'uso" articolati in "Obiettivi con valore di indirizzo" (da perseguire), "Direttive" (da applicare) e "Prescrizioni" (da rispettare).

Le "Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" - PIT/PPR Allegato 3B - Sezione 4 "Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" costituiscono Allegato alla presente Disciplina.

I Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2014 (vincolo diretto) presenti nei territori dei comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano, per i quali le principali prescrizioni vengono definite dalle schede dei vincoli del PIT/PPR riportate in Allegato, sono i seguenti:

- **DM 10/10/1958 Pino secolare sito nel comune di Pitigliano**
- **DM 37-1959a GU 13/02/1959 Collina del Castello della Marsiliana, sita nell'ambito del comune di Manciano**
- **DM 183-1967_2 GU 22/07/1967 Zona del centro antico ed area circostante sita nel territorio del comune di Pitigliano**
- **DM 209-1971 GU 19/08/1971 Zona dell'abitato di Saturnia sita nel territorio del comune di Manciano**
- **DM 210-1971dec GU 20/08/1971 Zona dell'abitato sita nel territorio del comune di Sorano**
- **DM 178-1975 GU 20/07/1975 Zona di Sovana, centro storico e vallate circostanti, nel comune di Sorano**
- **DM 110-1977 GU 23/04/1977 Centro storico di Montorio ed area circostante, sita nel territorio del comune di Sorano**
- **DM 33-1996 GU 09/02/1996 Area ricadente nel comune di Manciano, in località Saturnia**

3 Aree tutelate per legge ai sensi del Codice Beni Culturali e Paesaggio, DLgs 42/2004 art. 142

Nel territorio del P.S.I. sono presenti le seguenti aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Dlgs 42/2004 e rappresentate nell'elaborato ST8:

- **Art. 142 comma 1 lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi**

- **Art. 142 comma 1 lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri**
- **Art.142. Comma 1, lett. f) Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: Riserva Provinciale di Montauto (Manciano)**
- **Art. 142 comma 1 lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento**
- **Art.142 comma 1 lett. h) Zone gravate da usi civici: Beni Civici di Montevitozzo (Sorano)**
- **Art.142 comma 1 lett. m) - Zone di interesse archeologico**
- **Aree escluse dalla tutela paesaggistica ai sensi all'art. 142 c.2 del D.Lgs.42/2004**

Il P.S.I. riporta, senza modifica alcuna, l'individuazione delle aree tutelate per legge contenuta nel PIT-PPR. Tale individuazione nelle cartografie del P.S.I. ha valore esclusivamente ricognitivo: in conformità al PIT/PPR, per la delimitazione conformativa delle aree tutelate per legge si deve fare riferimento in ogni caso all'Elaborato 7B del PIT/PPR.

Le aree tutelate per legge sono soggette al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, DLgs 42/2004 art. 142 ed alla Disciplina dei Beni Paesaggistici, Elaborato 8B del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, ai sensi degli artt. 137 e 157 dello stesso Codice.

La disciplina Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge – ex Galasso) contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR comprende: "Obiettivi" (da perseguire), "Direttive" (da applicare) e "Prescrizioni" (da rispettare) che si riportano in sintesi per ogni tipologia di bene paesaggistico:

Art. 142 comma 1 lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi

Prescrizioni di cui all'art. 7.3:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;

- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Per le aree lett. b) "i territori contermini ai laghi", in relazione all'Elaborato 7B del PIT/PPR punto 3.2, i P.O.C. potranno individuare ulteriori "laghi quali elementi generatori del vincolo" anche se con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m e gli invasi artificiali realizzati per finalità agricole, anche se artificiali, che abbiano assunto un ruolo ecologico e valenza paesaggistica, di cui verificare la necessità di tutela con la SABAP e che non possono essere considerati a priori esclusi dalla tutela ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. b).57

Art. 142 comma 1 lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna -

Prescrizioni di cui all'art. 8.3:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e

garantiscono l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art.142. Comma 1, lett. f) Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi: Riserva provinciale di Montauto (Manciano)

Prescrizioni di cui all'art. 11.3

a - Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:

- nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali;
- l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
- le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
- la realizzazione di campi da golf;
- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).

b - Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

- gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed ecosistemici con l'area protetta;
- gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;
- l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

Art. 142 comma 1 lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento

Prescrizioni di cui all'art. 12.3:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemi- ci e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Il P.S.I. negli elaborati "QC3_Uso del suolo 2016" e "ST_07_Struttura agro-forestale" individua: boschi di latifoglie, boschi di conifere, boschi misti di conifere e latifoglie.

In sede di POC, attraverso studi specifici, possono essere individuate a livello locale le formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio di cui all'art. 12.2.a.2 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" del PIT/PPR, che sono, per il territorio del P.S.I.:

- boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;
- boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
- castagneti da frutto;
- boschi di altofusto di castagno;
- boschi planiziarie e ripariali;
- leccete e sugherete;
- elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti.

I piani di settore ed i progetti che riguardino aree boscate devono verificare la presenza delle suddette formazioni boschive e garantire il rispetto delle Prescrizioni di cui agli artt. 12.3.a.1 e 12.3.b.1 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

Art.142 comma 1 lett. h) Zone gravate da usi civici: Beni Civici di Montevitozzo (Sorano)

Prescrizioni di cui all'art. 13.3 1 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR:

a - Gli interventi edilizi strettamente necessari all'esercizio dei diritti d'uso civico ed alla fruizione del demanio collettivo civico, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro -geo-morfologici, eco-sistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari) dei luoghi.

b - Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l'uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvo-pastorale e concorra al mantenimento in esercizio del

demanio collettivo civico assi- curando e consolidando modalità di gestione, utilizzazione e fruizione collettiva sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.

c - Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che:

- non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale;
- concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.

d - Non è ammessa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale o artigianale industriale, salvo che esigenze di interesse collettivo della comunità richiedano destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, fatte comunque salve le condizioni di cui alla lettera b) di cui sopra.

L'esercizio delle funzioni in materia di demanio collettivo civico e diritti di uso civico sono inoltre soggetti alla L.R. 27/2014.59

Art.142 comma 1 lett. m) - Zone di interesse archeologico

Prescrizioni di cui all'art. 15.3:

a – Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

Aree escluse dalla tutela paesaggistica ai sensi all'art. 142 c.2 del D.Lgs.42/2006

Le aree che, ai sensi all'art. 142 c.2 del D.Lgs.42/2006, sono escluse dalla tutela paesaggistica in quanto:

“a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;”

dovranno essere individuate dai PO Comunali.

4 Beni Culturali

Nel territorio del P.S.I. sono presenti i seguenti “Beni Culturali”, soggetti a vincolo architettonico ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, censiti nel sito “Vincoli in rete” del MIBAC ed in parte individuati dal Geoscopio della Regione Toscana:

Comune di Manciano

Codice Denominazione

356227 CASA CON TRACCE DI ARCHITETTURA MEDIOEVALE

161088 CAPPELLA DELLA CHIESA DI S. GIORGIO

186189 NUCLEO ANTICO

456520 Fabbricato di civile abitazione e uso scolastico

226880 CHIESA DELLA SS. ANNUNZIATA

444938 Casa dell'Alfiere Fausto Grassi e torre del Castello di Montemerano

504546 Ex Casa del Fascio Manciano scheda 259

547784 Porzione di fabbricato, Manciano, via Campolmi già via Trieste

474474 Fabbricato di civile abitazione

512335 Terreno, comune di Manciano (Gr), loc. San Giovanni

376972 NECROPOLI DEL PUNTONE

209388 MARRUCHETONE
178737 PORTA ROMANA
520685 terreno
183845 CASTELLUM AQUARUM DI POGGIO MURELLA
310830 AREA CON RESTI DELL'ANTICO CENTRO DI CALETRA
512333 Terreno, comune di Manciano (Gr), loc. Capanne
284594 VILLA E IMPIANTO TERMALE DI EPOCA ROMANA
234827 EX VILLA ALDI MAI
216048 PARROCCHIALE
379286 CASA DELL'ALFIERE FAUSTO GRASSI DEL SECOLO XVI
379615 CASA CON TRACCE DI ARCHITETTURA DEL SECOLO XIV
279336 ROCCA
396727 CASSERO
230743 NECROPOLI DELLA MARSILIANA
154734 CAMPANILE DELLA CHIESA DI S. GIORGIO
126190 CHIESA DELLA MADONNA DEL CAVALLUCCIO
126192 S.GIORGIO
220190 CINTA MURARIA
356316 FABBRICATO CON TRACCE DI ARCHITETTURA MEDIOEVALE
155921 PODERE DELLA MARMOSINA
168593 PIAZZA GARIBALDI
207763 FATTORIA (CASTRUM MARSILIANI)
155957 PODERE IL PELAGONE
231532 PIAZZETTA DEL TEATRO
377167 CASA XIMENES
357135 MULINO DEL BAGNO
258526 VILLA CIUCCI
3775158 Saturnia - Resti archeologici
3775251 Saturnia - Antica città

Comune di Pitigliano

Codice Denominazione

356254 CASA IN VICOLO DELLA VITTORIA N. 8
474457 Palazzo Fortezza Orsini
474479 Palazzo Fortezza Orsini
475024 Palazzo Fortezza Orsini
516797 PALAZZO FORTEZZA ORSINI
516808 Palazzo Fortezza Orsini
437026 Complesso parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo in Pitigliano
516799 PALAZZO FORTEZZA ORSINI
474464 Palazzo Fortezza Orsini
371714 PALAZZO ORSINI
356252 CASA IN VIA DEI LIBERATORI DI SIENA N. 6
437014 Complesso parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo in Pitigliano
3774443 Necropoli, Poggio Buco, Loc. Caravone
3774796 Necropoli Loc. Fratenuti-Marmicelli
3774579 Area archeologica "Le Macerie"
3774445 Via Cava e Necropoli di San Giuseppe
442702 Acquedotto Mediceo e Fontana Piazza della Repubblica
446258 Chiesa di San Francesco in Pitigliano (Gr)

517946 EX CHIESA DI SAN MICHELE
 443630 Seminario Vescovile "Monsignor Cardella"
 450490 Fabbricato uso canonica
 442713 torre campanaria
 450488 Chiesa parrocchiale Santa Maria Assunta
 209389 MURA ETRUSCHE
 392270 NECROPOLI ETRUSCA
 284571 AREA CON STRUTTURE DI UNA VILLA RUSTICA DI ETA' ROMANA
 310816 ANTICO ABITATO DI POGGIO BUCO
 166844 PARCO ORSINI
 356275 FABBRICATO DEL XVI SECOLO CON ISCRIZIONE DATATA 1508
 379250 CASA IN VICOLO PITILIO N. 1
 379701 CASA IN PIAZZOLA N. 10
 126115 S. MARIA
 356277 CASA IN VIA ZUCCARELLI N. 18
 233033 ACQUEDOTTO
 287560 PORTA CAPO DI SOTTO
 356248 CASA IN VICOLO DELLA BATTAGLIA N. 5
 356293 CASA IN VIA ALDOBRANDESCHI N. 32
 221102 CITTADELLA
 168595 PIAZZA GREGORIO VII
 230741 CIMITERO ISRAELITICO
 356288 CASA IN VICOLO DELLA RISCOSSA N. 3
 148759 S. FRANCESCO (RUDERI)
 371619 LOCALI SITI IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA N. 12
 356233 CASA IN VIA ALDOBRANDESCHI N. 22
 356243 CASA IN VIA ZUCCARELLI N. 35
 356328 CASA IN VICOLO DELLA RISCOSSA N. 1
 192150 PILASTRO MEDIOEVALE IN TRAVERTINO
 29130 scala
 29144 Ex convento di S. Francesco
 29140 Casa Franceschini Bagini

Comune di Sorano

Codice	Denominazione
287556	PORTA DI S. CROCE
126165	AVANZI DELLA CHIESA DI SAN BENEDETTO
192154	CENTRO ANTICO
356320	FABBRICATO DEL XVI SECOLO
371720	PALAZZO PRETORIO
371721	PALAZZO FARNESE
199908	CASTELLO DI MONTORNO
356322	CASA DEL SEC. XVI PISANELLI GIANNELLI RICCI
396925	BAGNO TERMALE DI FILETTA O DI S. MARIA DELL'AQUILA
192116	AVANZI DI ARCHITETTURA MEDIEVALE ESISTENTI NEL FABBRICATO
192129	S. MARIA DELL'AQUILA
192161	CENTRO ANTICO

356281 CASA SITA IN VIA FERDINANDO PALLINI N. 14, 16
216049 PARROCCHIALE
192147 RESTI DI ARCHITETTURA DEL SEC. XVI DEL FABBRICATO
371733 ANTICO PALAZZO DEI MARCHESI DEL MONTE A SOVANA
356262 CASA DEL SECOLO XVIII
356241 CASA DEL SEC. XVI
225462 LOGGETTA DEL CAPITANO
371644 PALAZZO DELL'ARCHIVIO
274595 DUOMO
386744 CASA DI GREGORIO VII
356302 FABBRICATO IN VIA DELLA ROCCA VECCHIA N. 28
198779 CASTELLO DI VITTOZZO (ROVINE)
357140 MULINO DEL POPOLO
182484 CORTILE DEL PALAZZO COMITALE
279329 ROCCA ALDOBRANDESCA (ROVINE)
192153 S. MAMILIANO (RUDERI)
147266 CHIESA DELLA NATIVITA' DI MARIA SS.MA IN MONTORIO
429477 AZIENDA AGRICOLA RISERVO - PODERE SALCI
502898 AZIENDA AGRICOLA RISERVO - FABBRICATO DEGLI "UFFICI"
429474 AZIENDA AGRICOLA RISERVO - PODERE SANT'ANGELO - ABITAZIONI
486140 Chiesa di Santa Caterina in San Giovanni delle Contee
528200 CASA CANONICA
482955 Fabbricato denominato Monastero Carmelitano "Janua Coeli" al Cerreto
429468 AZIENDA AGRICOLA RISERVO - PODERE RISERVO
449500 Ex Chiesa di San Sebastiano
482945 CHIESA DELLA NATIVITA' DI MARIA AL CERRETO
479898 CHIESA PARROCCHIALE DI SAN BARTOLOMEO APOSTOLO
418347 CHIESA DI SANTA MARIA IN SOVANA
502896 AZIENDA AGRICOLA RISERVO - FABBRICATO DEL "CASEIFICIO"
540052 Ex Casa del Fascio di San Quirico di Sorano
492785 Complesso parrocchiale San Giovanni Battista decollato in Elmo di Sorano (Gr)
212350 TOMBA DELLA SIRENA
212353 TOMBA
212390 TOMBA ILDEBRANDA
212349 GROTTA POLA
377009 NECROPOLI ETRUSCA
212392 TOMBA DEL TIFONE
212352 TOMBA
450126 Area con resti di necropoli
279332 ROCCA
126116 S. MARIA
279333 CASTELLO DI CASTELL'OTTIERI
287570 PORTA
371696 PALAZZO BOURBON DEL MONTE
3046886 Folonia t.1
3046888 Folonia t.2
3046890 Folonia t.3

3046894 Folonia t.4
3047010 Folonia t.5
3046898 Folonia t.6
3047012 Folonia t.7
3047014 P. Stanziale t.1
3047016 P. Stanziale t.2
3047018 P. Stanziale t.3
3047020 P. Stanziale t.4
3047022 Folonia t.9-9bis
3047024 Tollena t.1
3047026 Folonia t.10
3047028 Folonia t.11
3047030 P. Stanziale t.5
3203422 M. Rosello t.1
3203405 S. Sebastiano t.1
3047032 S. Sebastiano t.2
3047034 S. Sebastiano t.3
3047036 P. Stanziale t.6
3047037 Cavone t.1
3047039 Sopraripa t.1
3046896 Sopraripa t.2
3047041 Sopraripa t.3
3203406 P. Grezzano t.1
3047043 M. Rosello t.2
3047045 P. Felceto t.1
3047048 P. Stanziale t.7
3047050 P. Stanziale t.8
3047052 Cavone t.2
3203319 Folonia t.15
3203415 Melaiolo t.1
3047054 Melaiolo t.2
3047056 P. Stanziale t.9
3047058 Cavone t.3
3047060 P. Stanziale t.10
3047062 P. Stanziale t.11
3047064 P. Stanziale t.12
3047066 Folonia t.12
3047068 Folonia t.13
3047070 Folonia t.14
3203407 Sopraripa t.5
3047072 Sopraripa t.6

Data la mancanza di identificazione catastale di alcuni Beni censiti dal MIBAC, gli elenchi di cui sopra possono non essere esaustivi ed è necessario verificare la presenza del vincolo presso la Soprintendenza competente, in particolare per i beni di età superiore a 70 anni di cui all'art. 10 comma 1 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004). L'elenco, che riveste carattere puramente ricognitivo, è suscettibile di aggiornamento a seguito di ulteriori provvedimenti di vincolo con contestuale variante urbanistica. La individuazione dei Beni Culturali dovrà essere approfondita nei POC.

5 Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico sono individuate in conformità al PIT/PPR della Regione Toscana, che le divide in diversi tipi e ne definisce le discipline.

Le zone di interesse archeologico sono individuate nell'elaborato ST8.

Le zone di interesse archeologico individuate in base ai provvedimenti di vincolo emanati ai sensi della previgente normativa e ora sottoposte alle disposizioni di cui alla Parte Terza del Codice BCeP (Beni paesaggistici) e le zone di interesse archeologico individuate ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice BCeP, sono corredate da una Scheda (vedi Allegato H PIT/PPR) che costituisce parte integrante e sostanziale della Disciplina dei Beni Paesaggistici e di cui si riportano in sintesi le Prescrizioni.

I Beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della Parte Seconda del Codice BCeP (Beni culturali) che presentano valenza paesaggistica sono individuati dal PIT/PPR quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice BCeP e connotate da un Codice (vedi Allegato I del PIT/PPR "Elenco dei n. 168 beni archeologici vincolati ai sensi della Parte II del Codice ecc.").

Nel territorio del P.S.I. il PIT/PPR individua le seguenti zone di interesse archeologico:

Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici (Allegato H del PIT/PPR):

- GR01 Zona comprendente un abitato protostorico d'altura, le estese necropoli di Saturnia e alcune ville romane monumentali
- GR02 Zona comprendente l'abitato protostorico di Scarceta
- GR03 Zona comprendente l'abitato e le estese necropoli di Piano di Marsiliana d'Albegna
- GR04 Zona comprendente le necropoli rupestri di Sovana
- GR05 Zona comprendente l'abitato e le necropoli etrusche di Pitigliano
- GR06 Zona comprendente le necropoli etrusche in località Le Calle
- GR014 Zona comprendente l'abitato e le necropoli etrusche di Pitigliano

Beni archeologici vincolati ai sensi della Parte II del Codice che presentano valenza paesaggistica e come tali individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. m) del Codice (Allegato I del PIT/PPR):

- GR0019 RESTI ARCHEOLOGICI, loc. Bagno Santo Prato Grande (Manciano)
- GR0024 NECROPOLI ETRUSCA DI POGGIO BRISCA, COMPRENSIVA DELLA "TOMBA ILDEBRANDA", loc. Sovana (Sorano)
- GR0035 VILLA RUSTICA DI ETA' ROMANA, loc. Madonna delle Grazie (Pitigliano)
- GR0037 VILLA E TERME DI EPOCA ROMANA, loc. Poggio Murella (Manciano)
- GR0039 NECROPOLI DEL PUNTOLE, loc. Saturnia (Manciano)
- GR0041 ANTICA CITTA' DI SATURNIA, loc. Saturnia (Manciano)
- GR0042 ANTICO ABITATO DI POGGIO BUCO, loc. Le Sparne (Pitigliano)
- GR0051 STRUTTURE DATABILI AL VII-VI SEC. A.C. RIFERIBILI AL CENTRO DI CALETRA, Loc. Uliveto di Banditella, Marsiliana (Manciano)
- GR0062 NECROPOLI ETRUSCA, loc. Poggio Buco (Pitigliano)
- GR0078 NECROPOLI ETRUSCA, loc. Selva Miccia - Poggio Manzo (Pitigliano)
- GR0079 NECROPOLI ETRUSCA, loc. COSTE DEL GRADONE (Pitigliano)
- GR0080 CINTA MURARIA DI ETA' ETRUSCA, loc. – (Pitigliano)
- GR0084 AREA ARCHEOLOGICA "LE MACERIE", loc. – (Pitigliano)
- GR0090 NECROPOLI ETRUSCA, loc. FRATENUTI-MARMICELLI (Pitigliano)
- GR0096 NECROPOLI ETRUSCA CON TOMBE DATABILI TRA IL IV E IL II SEC. A.C., loc. Sovana (Sorano)

- GR0100 NECROPOLI ETRUSCA DI ETA' ARCAICA, loc. Tollena (Sorano)
- GR0102 NECROPOLI ETRUSCA DI VII - VI SEC. A.C., loc. San Giuseppe (Pitigliano)
- GR0105 RESTI ARCHEOLOGICI DI NECROPOLI DI EPOCA ETRUSCA, loc. Caravone (Pitigliano)
- GR113 STRUTTURE INSEDIATIVE DI PERIODO ETRUSCO-ROMANO E UNA SUCCESSIONE STRATIGRAFICA CHE DALL'ETA' PREISTORICA GIUNGE FINO AL MEDIOEVO, loc. Sovana (Sorano)
- GR0115 RESTI ARCHEOLOGICI RELATIVI AD UN INSEDIAMENTO PLURISTRATIFICATO, loc. Sovana Cattedrale (Sorano)
- GR0117 AREA CON RESTI DI NECROPOLI RUPESTRE DI EPOCA ETRUSCA, loc. Sovana (Sorano)
- GR0125 STRUTTURE MURARIE DI PERIODO ETRUSCO, loc. Sovana (Sorano)

6 Altri siti archeologici dove sono in atto operazioni di scavo (da MIC)

Nel territorio del P.S.I. non sono presenti ulteriori siti archeologici in cui siano in atto operazioni di ricerca e di scavo, indicati dal MIC, Direzione generale Archeologia Belle Arti Paesaggio, Istituto Centrale per l'Archeologia, , che pubblica sul proprio sito internet alla pagina "Concessioni di scavo 2023" la tabella relativa alle "concessioni di scavo in essere e alle richieste ricevute in corso di trattazione" presenti nel territorio dei vari comuni afferenti alla Soprintendenza (nel caso dell'UC Colline del Fiore: Soprintendenza A.B.A.P. delle provincie di Siena Grosseto Arezzo)

7 Aree protette e Siti "Natura 2000" e siti di interesse regionale SIR

Nel territorio dei tre comuni sono presenti le seguenti aree protette, siti "Natura 2000" e SIR, rappresentati nell'elaborato ST_08:

- Riserva Naturale Provinciale di Montauto
- ZSC/ZPS IT51A0019 Alto corso del Fiume Fiore
- ZSC/ZPS IT51A0021 Medio corso del Fiume Albegna

Tutti gli interventi che ricadono nelle ZSC sono soggetti a Valutazione di Incidenza da parte degli enti preposti ai sensi della LR 30/2015, in coerenza con lo "Studio di Incidenza" contenuto nel Rapporto Ambientale allegato al presente P.S.I.

Art. 21 - Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1 Quadro di riferimento

Con la legge regionale L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) del 2015 la Regione Toscana ha disciplinato il territorio urbanizzato, avendo come primo obiettivo quello di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana. La distinzione tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato è definita mediante il tracciamento di un perimetro. Il perimetro del territorio urbanizzato non è concepito quale mera attestazione dello stato di fatto ma è inteso quale dispositivo di natura progettuale che deve tener conto sia della necessità di ridefinire i nuclei urbani e il rapporto città-campagna, che aiutare le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Il quadro di riferimento relativo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è composto dai seguenti documenti:

- legge sul governo del territorio L.R. 65/2014 art.4;
- PIT/PPR in particolare “Carta del territorio urbanizzato” relativa alla III° Invariante strutturale;
- “Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)” approvato con DPGR n. 32/R del 5/7/2017
- “Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico”, allegato 1 alla Delibera GR n. 682 del 26-06-2017;
- “Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana” (a cura di Di Bene, Scazzosi, Laviscio e Valentini, Gruppo di lavoro della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo e Gruppo di lavoro del Politecnico di Milano).

La L.R. 65/2014 all'art. 4 dispone al comma 3 che «*Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.* »

Inoltre, al comma 4: «*L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.*».

Infine, al comma 5: «*Non costituiscono territorio urbanizzato:*

a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.».

2 Metodologia e criteri di definizione del perimetro del territorio urbanizzato nel P.S.I.

1. Il PS individua il perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di quanto disposto dall'**articolo 4 della l.r. 65/2014, commi 3, 4 e 5**, e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, Invariante III, *Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, nonché - considerando il carattere rurale e le ridotte dimensioni degli insediamenti - anche della Invariante IV *Morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*. La perimetrazione è stata realizzata secondo le disposizioni dell'art. 1 della **DGRT 682/2017 Approvazione delle linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT e delle tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi** ai sensi dell'art.3 del **Regolamento n. 32/R/2017 di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 65/2014**, in base ai principi enunciati nell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Il tracciamento del perimetro è stato predisposto sulla base della CTR alla scala 'territoriale' 1:10.000 e ove necessario alla scala urbana 1:2.000, scala di maggior dettaglio che ha consentito di comprendere al meglio la struttura insediativa.

La definizione del perimetro ha seguito, inoltre, i seguenti criteri: conservazione della continuità spaziale del costruito, nonché la consequenzialità con cui si stanziavano e si relazionavano le opere edilizie; l'aderenza delle

aree di pertinenza e a servizio dell'edificato; l'inclusione degli spazi aperti di aggregazione, quindi lo spazio pubblico e l'attività sociale che vi si svolge; l'inserimento delle infrastrutture di servizio correlate, che porta a conferire un predominante carattere urbano al territorio; ed infine la ridefinizione di margini con l'inclusione dei lotti di completamento e l'esclusione di lotti rurali con funzioni ambientali e patrimoniali ritenute rilevanti.

Sono inclusi nel territorio urbanizzato i seguenti **Piani Urbanistici Attuativi convenzionati**:

- **Manciano:**
- **Pitigliano:**
- **Sorano:**

Vista la natura rurale e l'esigua dimensione degli insediamenti fondamentale è stata inoltre l'interpolazione tra i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (invariante strutturale III) e i morfotipi dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali (invariante strutturale IV) del PIT/PPR.

Per ciascun insediamento ricadente nei territori comunali, il P.S.I. contiene i seguenti elaborati cartografici, alla scala adeguata:

1. Individuazione dei *tessuti storici e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* (sulla base della Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e della periodizzazione dei sedimi edilizi), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 65/2014, art. 4 comma 3 e comma 4.
2. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 65/2014, art. 4 comma 3 e comma 4 sulla base della ortofoto AGEA anno 2019 (fonte: Regione Toscana).
3. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 65/2014, art. 4 comma 3 e comma 4 in relazione ai Beni Paesaggistici di cui all'art. 20 delle presenti norme.
4. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 65/2014, art. 4 comma 3 e comma 4 in relazione alle pericolosità geomorfologiche ed idrauliche di cui all'art. 16 c.3 delle presenti norme.

Con riferimento al territorio urbanizzato ed alle regole statutarie definiti nel P.S.I., i P.O.C. disciplineranno gli interventi consentiti all'interno del territorio urbanizzato, compresi gli interventi di rigenerazione urbana, di nuova edificazione, di ERS, di riqualificazione dei margini urbani e le opere di urbanizzazione.

Gli interventi nel territorio urbanizzato dovranno essere coerenti, sotto il profilo morfologico, con i tessuti edificati in cui sono inseriti e con il territorio circostante.

Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione ed al recupero del degrado.

Le aree di pertinenza dovranno essere lasciate a prevalenza di verde, con piantumazione di alberature ad alto fusto e specie arbustive autoctone o naturalizzate.

3 Territorio urbanizzato del P.S.I.

Il P.S.I. riconosce come territorio urbanizzato TU, rappresentato nell'elaborato ST6 e nell'elaborato ST10 "Territorio urbanizzato", quello corrispondente all'art. 4 della L.R.65/2014:

1. **comma 3** art.4 della L.R. 65/2014 articolato nelle seguenti fattispecie:
 - a) centri storici,
 - b) le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, classificate dal PIT/PPR come Morfotipi urbani, nonché le aree interessate da piani attuativi convenzionati
 - c) le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici,
 - d) i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
2. **comma 4** art.4 della L.R. 65/2014 secondo la definizione di legge in merito alle *aree interessate da strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.*
3. Il P.S.I. riconosce come territorio urbanizzato TU, rappresentato nell'elaborato ST6 "Struttura Insediativa" e nell'elaborato "ST10_Territorio urbanizzato", le seguenti località, articolate nei tre tipi di strutture urbane A, B e C di cui all'art.18 c.3 delle presenti norme:

Comune di Manciano

UTOE M1: territorio urbanizzato

Manciano - A

Montemerano - A

Poderi di Montemerano - B

UTOE M2: territorio urbanizzato

Saturnia - C

Poggio Murella - B

Capanne - B

San Martino sul Fiora - B

UTOE M3: territorio urbanizzato

Marsiliana - B

Comune di Pitigliano

UTOE P1: territorio urbanizzato

Pitigliano - A

Il Casone - B

Comune di Sorano

UTOE S1: territorio urbanizzato

Sorano - A

Sovana - C

Elmo - B

San Valentino – B

San Quirico - B

UTOE S2: territorio urbanizzato

Castell'Ottieri - A

Montorio - A

Montevitozzo - B

San Giovanni delle Contee - B

TITOLO IV - TUTELA AMBIENTALE E SOSTENIBILITA'

Art. 22 - Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza

1 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali

1. Il Piano Strutturale Intercomunale è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), predisposta ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, e finalizzata a valutarne preventivamente gli effetti sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, e a promuovere uno sviluppo locale sostenibile.
2. La Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione di Incidenza sono parte integrante del presente PS.
3. Il Rapporto ambientale contiene i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Il Rapporto ambientale costituisce elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del PSI, del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, da declinare anche attraverso i successivi processi di VAS dei futuri singoli strumenti urbanistici.
4. Il PO deve in ogni caso prevedere azioni mirate alla riduzione dei fattori inquinanti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici, al riuso delle acque meteoriche, all'uso integrato di fonti rinnovabili e contenimento energetico anche con eventuali incentivi o bonus edilizi
5. Il PSI è sottoposto ad attività di monitoraggio che confluiscono nel "Rapporto di monitoraggio del Piano strutturale intercomunale". Il Rapporto di monitoraggio verrà elaborato dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale e dovrà illustrare i risultati della valutazione degli impatti e le eventuali misure correttive da adottare nel caso in cui i valori degli indicatori monitorati dovessero superare le soglie critiche fissate dalle normative di settore.
6. Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformabilità che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano.

2 Prescrizioni per la tutela delle risorse ambientali nei Piani Operativi Comunali e Intercomunali

Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio dei comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano.

Risorsa acqua

La ricerca e la riduzione delle perdite è uno strumento di fondamentale importanza per migliorare la disponibilità idrica ma purché rimangano costanti le disponibilità alle fonti di approvvigionamento.

L'aumento del carico urbanistico nel territorio intercomunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento (ATO).

I Piani Operativi dovranno subordinare qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e di edificazione all'effettiva disponibilità di risorsa idrica ed alla effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque di scarico originate da tali modificazioni.

I Piani Operativi dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico.

Al fine della riduzione dei consumi, Piano Operativo dovrà prevedere misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche.

I Piani Operativi dovranno prevedere sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

Il Piano Strutturale stabilisce l'obbligo, per tutti gli scarichi in aree non servite da pubblica fognatura, di essere autorizzati (ai sensi del regolamento regionale DPGR 46/R/2008) e certificati da tecnico abilitato.

I nuovi fabbisogni idropotabili e di smaltimento liquami devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In particolare, per ogni intervento idro-esigente con conseguente necessità depurativa occorre richiedere all'ATO competente un parere circa la possibilità di vedere soddisfatte le richieste derivanti dall'insediamento con le attuali strutture, indicando l'area gestionale di competenza in cui ricade l'intervento. A tal fine occorrerà indicare la tipologia di intervento prevista e la richiesta idrica connessa o in alternativa l'indicazione di parametri che consentano la determinazione dei fabbisogni idrici (numero di alloggi per edilizia residenziale, n°. posti letto per attività ricettive).

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- garantire che nelle aree di trasformazione la rete antincendio e quella di annaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile;
- prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
- perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema;
- concordare col gestore procedure di verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e di risanamento dei tratti affetti da perdite;
- prevedere, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, sistemi di fognatura separata, (acque meteoriche e acque reflue) fatto salvo quando vi siano giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali.

Ove le indagini geologiche rilevino punti di vulnerabilità degli acquiferi del sottosuolo si dovranno:

1. realizzare fognature e condotte a tenuta;
2. impermeabilizzare tutte le vasche interrate tramite doppia guaina impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque sotterranee;
3. ritenere, in linea generale, non ammissibili, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte a preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente;
4. in caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, garantire il ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale e comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico e elevati rendimenti depurativi, incentivando il ricorso a sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati. Il sistema di smaltimento dovrà essere altresì scelto nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità dei suoli;
5. garantire nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, le trasformazioni che sia valutata l'eventuale interferenza degli scarichi fuori fognatura con la risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Rifiuti

I POC dovranno garantire che per ogni nuova trasformazione, venga predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

I Piani Operativi potranno stabilire localizzazioni e requisiti delle isole ecologiche.

Laddove non sia possibile l'installazione di isole ecologiche è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

I Piani Operativi potranno prevedere aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti ordinari e per i rifiuti ingombranti oltre che a spazi appositi per l'alloggiamento dei cassonetti per la raccolta differenziata.

L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

Poiché i luoghi (isole ecologiche o singoli cassonetti) destinati alla raccolta dei rifiuti, anche se destinati per la raccolta differenziata, sono spesso assoggettati a possibile degrado, essi dovranno essere realizzati e attrezzati in modo tale da inibire utilizzi impropri e abusi.

I fabbisogni di raccolta rifiuti solidi devono risultare compatibili con gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- indirizzare le attività produttive, anche attraverso la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che mediante conferimento al servizio di raccolta differenziata;
- utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti;
- nell'ambito della progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione sarà valutata la possibilità di separare e reimpiegare in situ i materiali di rifiuto derivanti dalla cantierizzazione edile previa idonea caratterizzazione e trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).

Energia

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia elettrici che da gas metano, sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Deve essere prevista la possibilità di inserimento compatibile, per i fabbricati e le loro adiacenze/pertinenze, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ed il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi dei piani sovraordinati di settore.

I Piani Operativi dovranno privilegiare l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico ecc.) integrate con le architetture di progetto.

L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della normativa regionale vigente e in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

I nuovi fabbisogni di erogazione energetica devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti competenti della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In fase di predisposizione del Piano Operativo sarà richiesto l'approfondimento congiunto con l'ente per la pianificazione della rete elettrica necessaria per interventi di maggior rilievo. Per ogni intervento di nuovo insediamento soggetto a piano attuativo dovrà essere richiesto al soggetto attuatore il progetto della rete elettrica elaborato insieme all'ENEL.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- subordinare qualunque trasformazione che comporti un incremento dei consumi all'adozione di idonee misure di contenimento sia di carattere gestionale che impiantistico – strutturale;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni intervento rispetto alle costruzioni tradizionali;
- garantire che nelle aree di trasformazione siano posizionati, per quanto possibile, i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico;
- diffondere nella popolazione le conoscenze necessarie per l'installazione di impianti ad energia sostenibile e le pratiche virtuose di risparmio energetico;
- fare in modo che le zone commerciali e produttive tendano verso una propria autonomia energetica e, possibilmente, diventino anche produttrici di risorsa stessa tramite l'uso di tecnologie sostenibili;
- innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati;
- incrementare le aree verdi interne ai centri abitati dove è possibile senza però compromettere la storicità del luogo e incentivare l'utilizzo di pavimentazioni fredde riflettenti (cool pavements) in modo da ridurre l'effetto isola di calore.

I Piani Operativi dovranno in ogni caso rispettare quanto contenuto negli elaborati del PIT/PPR:

Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Aria

Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.

Dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.

Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generati in modo da cercare di limitare punte di inquinamento acustico.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- promuovere e favorire la mobilità ciclabile e pedonale;
- incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive;
- evitare l'inserimento di impianti con emissioni in atmosfera (ad esempio gli impianti a biomassa) in prossimità delle aree abitate, o quanto meno compensare tali nuove emissioni con la riduzione di altre (come quelle dovute agli impianti termici civili).

Radiazioni non ionizzanti

Il PSI ed PO devono garantire che siano rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

E' fissata intorno agli elettrodotti una servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto su una fascia di terreno sottostante di ml 34,90 avente per mediana l'interasse delle palificazioni per la tratta a doppia terna e ml 16,90 per la semplice terna.

Nella zona sottostante l'elettrodotto, per l'intera ampiezza della fascia asservita, non potranno del pari essere erette costruzioni di qualsiasi natura e non potranno essere costituiti depositi sia pure provvisori di materiali infiammabili.

E' inoltre vietato effettuare scavi di qualsiasi natura intorno alle palificazioni e fare cose che possano compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture.

Nella zona asservita potranno essere allevate piante purché mantenute con i rami ad una distanza non inferiore di mt 4 in senso verticale dai fili conduttori inferiori e di mt 3 in senso orizzontale dai fili conduttori esterni. Nella zona asservita è inoltre costituito diritto di transito a favore delle ferrovie per la vigilanza e la manutenzione dell'elettrodotto.

Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono, ogni qualvolta possibile, correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei di elettrodotti o stazioni SRB se in prossimità di abitazioni;
- prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei delle attività che comportano lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici;
- con l'introduzione nel territorio italiano della telefonia 5G si prevede l'installazione di numerose antenne di piccola potenza in quanto la frequenza (26GHz) utilizzata da tale tecnologia ha scarsa efficienza di penetrazione (muri di edifici e alberature ostacolano la trasmissione). Tuttavia si raccomanda vivamente

di prevedere specifici monitoraggi e studi per dislocare le antenne necessarie in luoghi idonei sotto il profilo della salute, del paesaggio e dell'ambiente storico-architettonico.

Suolo e sottosuolo

In linea con il Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate.

I Piani Operativi dovranno garantire che le trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo siano realizzate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili.

I Piani Operativi dovranno garantire che i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata siano realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.

Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- ispirare la progettazione urbana al concetto di infrastruttura verde: per infrastruttura verde si intende una rete di spazi verdi di alta qualità e con altre caratteristiche ambientali attraverso cui è possibile mantenere o creare elementi paesaggistici, garantendo adeguati servizi di ecosistema. Nell'ambiente urbano, questo significa fornire spazi non impermeabilizzati che colleghino componenti di habitat (svariata vegetazione, stagni e suolo aperto e pulito), oltre a creare reti di habitat e nicchie ecologiche
- dare priorità, per quanto possibile, allo svolgimento di procedimenti volti alla caratterizzazione e alla bonifica delle aree soggette a bonifica sul territorio comunale
- in caso di recupero di patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione di aree dismesse i siti dovranno essere, ove ritenuto necessario, soggetti a preliminari verifiche ambientali, volti ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

Inquinamento acustico

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno:

- attenersi alle indicazioni del Piano di Classificazione Acustica Comunale
- indirizzare la progettazione verso soluzioni atte ad aumentare la qualità acustica delle nuove opere. Si ricorda come la qualità acustica dell'edificato non è data solamente dai requisiti passivi dei fabbricati (isolamento acustico) ma coinvolge anche l'organizzazione dell'edificato, la distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso, la geometria e la distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, ecc..

Inquinamento luminoso

In coerenza con quanto contenuto nel Rapporto Ambientale i Piani Operativi dovranno prevedere le seguenti prescrizioni:

- Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
- I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso.
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

Art. 23 - Regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER)

L'installazione di impianti di produzione di energie rinnovabili deve essere compatibile con il territorio del P.S.I. e con le sue risorse, nel rispetto dello Statuto. Nella produzione di energia rinnovabile devono essere tutelate la risorsa paesaggio e le risorse ambientali essenziali, quali l'acqua, l'aria, il suolo e gli ecosistemi della flora e della fauna.

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia, contenute nelle seguenti norme e piani:

- a) le Linee Guida nazionali sulle fonti rinnovabili (decreto 10 settembre 2010 del ministero dello Sviluppo economico) applicate direttamente anche in Toscana a partire dal 2 gennaio 2011;
- b) la legge regionale 11 del 21 marzo 2011 "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)", entrata in vigore il 24 marzo 2011;
- c) il decreto legislativo 28 del 3 marzo 2011 "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", entrato in vigore il 29 marzo 2011;
- d) la legge regionale 69/2012 "Legge di semplificazione dell'ordinamento regionale 2012" con cui è stata aggiornata la legge regionale 39/2005 "Disposizioni in materia di energia" alle norme statali succitate, nonché è stata preso atto della sostituzione dell'istituto della Dia con la Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
- e) la legge regionale 22/2015 e legge regionale 13/2016 "Nuove disposizioni in materia di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39, in attuazione della l.r. 22/2015" con cui la Regione ha riportato a sé dal primo gennaio 2016 le competenze in materia di autorizzazioni energetiche che erano state assegnate alle Province.
- f) il decreto legislativo 199 del 8 novembre 2021" Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.
- g) per le aree tutelate per legge: "Disciplina dei beni paesaggistici", allegato 8B del PIT/PPR;

Per tutti gli impianti di cui al presente articolo, oltre a quanto disposto dal D.Lgs. 199-2021, è comunque necessario effettuare una verifica di compatibilità paesaggistica, rispetto alle seguenti condizioni:

- salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche, nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana e dello Statuto del P.S.I.;
- tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici, dei complessi e dei borghi, della viabilità e delle loro relazioni con il contesto;
- la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione deve essere limitata ai casi in cui le condizioni geomorfologiche od altre condizionalità inderogabili ne rendano impossibile l'interramento.

Alla realizzazione degli impianti possono essere collegati percorsi e strutture per la didattica ambientale, in connessione con i progetti di paesaggio per l'escursionismo, la ricettività diffusa e la didattica ambientale.

Art. 24 - Edilizia sostenibile ed efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici

Nel rispetto delle leggi e normative vigenti, la progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, nonché la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve recepire i criteri e gli indirizzi contenuti nelle “Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana” ed i “Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)”.

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, comprese le ristrutturazioni urbanistiche, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 28/2011, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/06/2015 e succ. mod. ed int, secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 dello stesso D.Lgs.

TITOLO V - NORME GENERALI DI TUTELA DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL TERRITORIO RURALE

Art. 25 - Tutela degli edifici storici, dei tessuti edilizi consolidati e della viabilità storica

1. Il patrimonio edilizio storico deve essere tutelato, conservato, riqualificato e valorizzato come documento della cultura, con il riconoscimento dei valori architettonici, paesaggistici, storici, artistici e testimoniali e tipomorfologici (compresi la giacitura, le relazioni con altri edifici, la viabilità, le pertinenze, le caratteristiche edilizie, i materiali e le tecniche utilizzate, i particolari costruttivi e decorativi).

Tutti gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le caratteristiche del fabbricato storico ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento, rispettando la morfologia del tessuto in cui sono inseriti e le tipologie architettoniche dell'edilizia storica e tradizionale.

In linea generale sono da ritenersi di valore storico, morfologico, tipologico e/o testimoniale gli edifici e loro parti presenti al 1897 ed al 1954, rappresentati nelle cartografie di area vasta QC1, ST6 e ST9 e più in dettaglio negli elaborati ST10.1 e ST10.2.

I P.O.C. provvederanno alla schedatura degli edifici di valore ed alla redazione delle relative discipline di dettaglio.

Non è ammessa la demolizione di alcun tipo di edificio o manufatto, anche se ad uso accessorio, di annesso agricolo e simili, che rivesta interesse storico, architettonico, paesaggistico e testimoniale e/o costituisca documento della vita materiale locale per tipologia, materiali, tecniche edilizie, pur se privo di particolari valori storico-architettonici.

2. La viabilità storica fondativa, rappresentata negli elaborati QC1, ST6 e ST9, è soggetta a tutela e valorizzazione nei tracciati e nella conformazione, comprese le opere di arredo e l'equipaggiamento vegetale. Deve essere tutelato il valore panoramico della SR74 Maremmana e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari. Deve essere favorito il mantenimento delle fasce di oliveti o di altre colture poste lungo la viabilità di crinale. Eventuale nuova viabilità di interesse locale deve configurarsi come collegamento alla viabilità esistente.

La rete viaria minore, costituita da sentieri e mulattiere, strade vicinali e poderali, è quasi integralmente originata dai tracciati storici – dalle Vie Cave etrusche alla Via Clodia romana, dall'antica Via del Sale alle strade di dogana e della transumanza - e rappresenta la rete capillare delle relazioni. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

Pertanto sono consentite le azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati. L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di manufatti tradizionali per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono spesso arricchite da architetture significative come ponti storici e da opere d'arte o manufatti minori. Pertanto questi elementi, tra i quali si ricordano ponti storici, banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra, devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. Quando i viali poderali e le strade vicinali presentano alberature laterali costituite da filari, alberi da frutto, viti o ulivi devono essere mantenute o promosse azioni per il restauro paesaggistico se necessario.

La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione. Pertanto, si prevedono azioni non solo di manutenzione con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali, ma anche provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero. La realizzazione di nuovi tracciati stradali è in generale da evitare, mentre da recuperare è la rete degli antichi percorsi, soprattutto di alta collina e di montagna, che collegava trasversalmente le valli nelle quali si conforma il territorio.

Art. 26 - Tutela del paesaggio rurale

Tutti gli interventi nel territorio rurale devono garantire prioritariamente la individuazione, la tutela e la valorizzazione del Patrimonio Territoriale del P.S.I. e devono rispettare le regole definite nello Statuto.

Gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici situati in territorio rurale, sia a destinazione d'uso agricola sia destinati ad altri usi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- assicurare che il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici nonché i caratteri tipologici ed i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali;
- garantire che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dalle presenti N.T.A., privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
- evitare materiali, sistemazioni, arredi, pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni ed ogni altro elemento connotante le pertinenze che richiamino tipologie di tipo urbano e non siano coerenti con il contesto rurale e paesaggistico;
- superamento del degrado geomorfologico, del rischio idraulico, del rischio idrogeologico;
- valorizzazione degli ambiti paesaggistici di pregio;
- recupero prioritario dei manufatti edilizi esistenti di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale;
- conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni agrarie ed idrauliche tradizionali;
- recupero degli assetti viari poderali e/o interpoderali;
- protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale (art. 7 Disciplina del PIT/PPR).

Tutti gli interventi devono essere volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità storica: principale, poderale ed interpoderale;
- d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- g) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Art. 27 - Multifunzionalità dell'agricoltura

Il territorio rurale costituisce risorsa identitaria e fondamentale del territorio del P.S.I., sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale e paesaggistica, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini produttivi nella filiera agro-silvo- pastorale, sia per le funzioni legate alle attività turistiche, escursionistiche e ricreative.

Il P.S.I. promuove la valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento e lo sviluppo del ruolo multifunzionale svolto dalla attività agricola in coerenza con la tutela e la valorizzazione delle risorse presenti, e per questo favorisce la diversificazione dell'attività agricola attraverso la sua integrazione con altre attività, purché ad essa connesse.

Sono attività connesse all'agricoltura, capaci di favorire il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, quelle definite dalle leggi, norme e regolamenti nazionali e regionali, di cui si fornisce di seguito un elenco indicativo di riferimento.

Attività con ricadute di natura ambientale e culturale, fra cui:

- produzione di energia da fonti rinnovabili (di cui al Titolo II, Capo III delle presenti Norme);
- attività di cura, ricovero e addestramento di animali il cui uso sia connesso al patrimonio culturale locale ed alle tradizioni rurali;
- salvaguardia, ripristino, valorizzazione dei mestieri tradizionali del mondo rurale.
- gestione delle risorse ambientali a supporto della fauna selvatica e della gestione del territorio e della regimazione idrogeologica.

Attività con ricadute di natura educativa e ricreativa, fra cui:

- attività didattiche, divulgative, culturali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, sportive, escursionistiche e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali riferite al mondo rurale di cui all'art. 14 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;
- attività di somministrazione pasti, alimenti e bevande ed eventi promozionali di cui agli artt. 15 e 16 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;

Ospitalità fra cui:

- ospitalità in camere e unità abitative indipendenti di cui all'art. 12 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo;
- ospitalità in spazi aperti (agricampeggio) di cui all'art. 13 della L.R. 30/2003 sull'agriturismo ed all'art. 27, 27 bis e 27 ter del Regolamento 46/R del 2004;

Attività di agricoltura sociale con ricadute di natura socio-assistenziale che vanno ad arricchire la rete locale dei servizi e delle opportunità sociali in accordo con i Piani socio-sanitari di zona, di cui alla Legge regionale 26 febbraio 2010, n. 24 "Disposizioni in materia di agricoltura sociale fra cui:

- attività di co-terapia mediante l'uso di piante (terapia orticolturale) e di animali (attività assistite con animali e terapie assistite con animali);
- attività di formazione ed inclusione socio-lavorativa di soggetti a bassa contrattualità;
- servizi socio-assistenziali a supporto della qualità della vita di diversi gruppi sociali e di utenza (agri-asili, agri-nido, strutture per attività diurne legate alla realtà agricolo-rurale, servizi residenziali).

L'attività di produzione e cessione di energia fotovoltaica, realizzata con un impianto inferiore a 200 Kw di potenza nominale complessiva, è considerata "connessa" all'attività agricola principale (v. circolare n. 32/E del 6/7/2009 dell'Agenzia delle Entrate) se sussistono anche i seguenti requisiti: "i terreni, di proprietà dell'imprenditore agricolo o comunque nella sua disponibilità, sono condotti dall'imprenditore stesso e sono ubicati nello stesso Comune ove è sito il parco fotovoltaico, ovvero in Comuni confinanti".

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla L.R. 30/2003 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" come modificata dalla L.R. 80/2009 e dal relativo Regolamento di attuazione, Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 2004, n. 46/R e succ. mod. ed int "Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana".

I P.O. comunali disciplineranno la realizzazione di servizi, volumi tecnici, impianti sportivi e piscine nel territorio rurale.

Art. 28 - Disciplina generale per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per gli elementi di corredo delle costruzioni

In tutto il territorio, rurale ed urbanizzato, i manufatti privi di rilevanza edilizia e gli elementi di corredo delle costruzioni, realizzabili nelle pertinenze degli edifici o in aderenza ad essi, soggetti o no a titolo abilitativo, devono essere realizzati in modo da non costituire elemento di degrado e da integrarsi con le caratteristiche degli edifici e del paesaggio circostante, sia esso in prevalenza naturale o costruito.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo sono soggetti ad apposita disciplina nei P.O. comunali.

Art. 29 - Nuclei rurali

Il P.S.I. individua i nuclei rurali maggiori e storici presenti nel territorio nonché i loro ambiti di pertinenza a livello territoriale (vedi elaborati ST6 e ST10.b)

I P.O.C., sulla base del P.S.I., dovranno approfondire l'indagine a livello comunale nel rispetto dell'art. 65 della LR 65/2014.

I nuclei rurali comprendono edifici ed aree di valore storico, culturale, architettonico e paesaggistico, singolo e/o di insieme, con caratteristiche non urbane, collocati all'interno del territorio rurale, in cui sono da tutelare sia le caratteristiche di valore dei singoli edifici e manufatti, della viabilità e degli spazi aperti di connessione e di riferimento, sia le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di insieme del nucleo e delle aree circostanti.

E' in particolare da tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario evitando alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei, contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto e devono essere altresì preservate le corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.

Per le caratteristiche fisiche e di accessibilità e per la semplificazione nella realizzazione delle reti di urbanizzazione ed in particolare per i sistemi di depurazione, in questi borghi e nuclei è favorito l'insediamento di popolazione fissa o temporanea ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

I nuclei rurali individuati dal P.S.I. sono i seguenti:

<i>Comune di Manciano</i>	<i>Comune di Pitigliano</i>	<i>Comune di Sorano</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Fattoria Cavallini</i> • <i>La Campigliola</i> • <i>Fattoria Montauto</i> • <i>Marsiliana Belvedere</i> • <i>Marsiliana Castello</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>C. Mandolino</i> • <i>C. Sconfitta Vecchia</i> • <i>La Rotta</i> • <i>Pantalla</i> • <i>Pantalleta</i> • <i>Pian di Morrano</i> • <i>P. Casa Nuova</i> • <i>P. Ceccolungo</i> • <i>P. Collina</i> • <i>P. dell'Ortale</i> • <i>P. Doganella</i> • <i>P. Malpasso</i> • <i>P. Meletello</i> • <i>P. Pian di Valle</i> • <i>P. Ripatonda</i> • <i>P. San Gerolamo</i> • <i>P. San Martino</i> • <i>P. Sant'Antonio</i> • <i>P. Sant'Egisto</i> • <i>P. Teglielli</i> • <i>P. Vallelunga</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Casa Luciani,</i> • <i>Casa Pennacchi,</i> • <i>Casa Topi,</i> • <i>Casa Gabrielli,</i> • <i>Valle Castagneta,</i> • <i>Casetta,</i> • <i>La Casella,</i> • <i>Le Capannelle,</i> • <i>Il Poggio,</i> • <i>Case Marcelli,</i> • <i>Podere Ammazzevecchia,</i> • <i>Case Giovagnoli,</i> • <i>Case Orienti,</i> • <i>Case Mariotti</i>

Art. 30 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e ambiti periurbani

1 Norme generali

Il P.S.I. individua gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e gli ambiti periurbani, ai sensi degli articoli 66 e 67 della LR 65/2014

Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e gli ambiti periurbani sono individuati a scala territoriale nell'elaborato ST_06 e a scala di dettaglio nell'elaborato ST_10b).

2 Ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici

Gli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici sono individuati in coerenza con la Scheda d'ambito 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR, che nella 'Descrizione strutturale' dei caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali segnala la relazione tra i tessuti agricoli - dove il rilievo si fa più acclive ed i campi chiusi ospitano oliveti di tipo tradizionale (morfotipo rurale 12) o alternati a seminativi (morfotipo rurale 16), di notevole valore testimoniale, estetico-percettivo, in alcuni casi ecologico (se sostenuti da sistemazioni idraulico-agrarie, per lo più ciglioni come attorno a Poggio Murella, Capanne, Poderi

di Montemerano, svolgono una funzione fondamentale di presidio della stabilità dei suoli) - e il sistema insediativo storico come molto caratterizzante: tali tessuti agricoli circondano infatti centri e nuclei storici collinari collocati in posizione dominante, spesso di impianto medievale, dalla morfologia compatta e non di rado murati (fra cui Manciano, Montemerano, Castello di Marsiliana, Montorio); nei casi specifici di Saturnia e Sovana il morfotipo agrario conferma l'insediamento anche all'interno del circuito delle antiche mura.

Per i casi specifici di Pitigliano e Sorano che presentano l'elemento genetico insediativo riferibile al concetto di "fuso d'Acropoli" (Piccinato 1961; Lugli 1967), la caratteristica morfologica delle rupi tufacee connota l'ambito di pertinenza in stretta relazione con le caratteristiche orografiche colte nella loro specificità. Questa particolarità fa assomigliare questi due insediamenti a quelli del vicino alto Lazio, con i quali condividono anche le vicende di fortificazioni diacroniche.

Gli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali storici del comune di Sorano non presentano la complessità e gli aspetti sedimentati rintracciabili negli ambiti di pertinenza dei centri murati. La particolarità di tali assetti molto spesso è quella di costituire elementi pertinenziali di un insediamento a prevalente carattere silvo-pastorale.

Gli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici sono stati definiti nel PSI tramite adattamenti delle definizioni e delle perimetrazioni di tali ambiti (o equiparabili) già presenti negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

Comune di Manciano: *Aree di Frangia urbana* presenti nella Variante ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R 64.1995 e più a diretto contatto con il limite dell'insediamento di cui al prg del 1998. Eliminate a seguito dell'approvazione del P.S del 2011 non riproposte nella elaborazione del P.O del 2017 e ricomprese nel concetto di *Area di Influenza urbana* di cui **art. 6** del PO 2017.

Comune di Pitigliano: *Area soggetta a tutela paesaggistica degli insediamenti* **art. 48** del RU 2015

Comune di Sorano: *Pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale* **art. 3.1.9** del PO 2019

Il PSI individua i seguenti ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici:

Comune	Id	Nome ambito	tipo
Manciano	1	Montemerano	Centro storico
Manciano	2	Manciano	Centro storico
Manciano	3	Poggio Murella - Capanne	Centro storico
Manciano	4	Saturnia	Centro storico
Pitigliano	5	Pitigliano	Centro storico
Sorano	6	Sorano	Centro storico
Sorano	7	Sovana	Centro storico
Sorano	8	Montorio	Centro storico
Sorano	90	Casa Topi - Casa Gabrielli	Nucleo rurale storico
Sorano	91	Casa Pennacchi	Nucleo rurale storico
Sorano	92	Casa Luciani	Nucleo rurale storico
Sorano	93	Le Capannelle	Nucleo rurale storico
Sorano	94	Podere Ammazvecchia	Nucleo rurale storico
Sorano	95	Casetta	Nucleo rurale storico
Sorano	96	Valle Castagneta	Nucleo rurale storico
Sorano	97	La Casella	Nucleo rurale storico
Sorano	98	Case Marcelli	Nucleo rurale storico
Sorano	99	Il Poggio	Nucleo rurale storico
Sorano	990	Case Orientali - Case Giovagnoli - Case Mariotti	Nucleo rurale storico
Manciano	991	Marsiliana Castello e Dispensa	Nucleo rurale storico

2.1 Indirizzi per i P.O.C. – obiettivi e prescrizioni

I P.O. comunali, in coerenza con il P.S.I., dovranno approfondire l'indagine a livello comunale degli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici nel rispetto dell'art. 66 della LR 65/2014 e dell'art.8 del D.P.G.R. 32/R/2017 che definiscono le seguenti regole generali:

- promuovere la conservazione di una fascia di oliveti o alternati ai seminativi e di altre colture nell'intorno dei centri abitati;
- mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi e conservare le colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici;
- conservare i segni strutturanti la maglia agraria storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico- agrarie;
- mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e la stabilità dei versanti;
- tutelare le aree boscate;
- conservare siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- mantenere la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- tutelare le sistemazioni a terrazzamenti e le relative colture, incentivando il recupero degli uliveti abbandonati, dei muri a secco, e dei manufatti edilizi tipici.

Gli obiettivi prioritari risultano:

- a) Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici e delle scansioni fondiarie, attraverso il ricorso ad incentivi ore/lavoro che consentano il potenziamento delle strutture produttive nelle aree esterne;
- b) Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attuata attraverso le potenzialità di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso e il contestuale impegno da parte dei frontisti del mantenimento della rete vicinale esistente;
- c) Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso la ricerca di filiere di commercializzazione compatibili con la vocazione turistica dell'area;
- d) Riqualificazione delle zone periurbane degradate e da consolidare.

Il P.S.I. dà le seguenti prescrizioni intese come Prestazioni prioritarie

In questi ambiti è sempre vietato:

- la trasformazione di immobili a destinazione agricola in immobili urbani (cambio di destinazione d'uso);
- il trasferimento di volumetria, l'ampliamento e la nuova edificazione per aziende agricole aventi centro aziendale esterno all'area;
- l'edificazione legata ai pmaa utilizzando le potenzialità dei terreni esterni al perimetro dell'ambito di pertinenza
- la installazione di tunnel, silos, concimaie, serre fisse e anche di quelle mobili con periodicità stagionale.
- la realizzazione di **impianti di agri-fotovoltaico**, al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro o nucleo storico

E' invece consentita.

1. L'applicazione dei contenuti della L.R.65/14 limitata alla categoria del Restauro e Risanamento conservativo con esclusione del mutamento di destinazione d'uso. Gli interventi, nello spirito della norma, dovranno essere migliorativi del contesto edilizio esistente. Gli edifici residenziali potranno essere ampliati fino al 20% con le procedure del Piano Casa di cui alla L.R. 24/2009 e smi e quelli residenziali non riconducibili dagli strumenti urbanistici comunali agli immobili di particolare valore

di cui all'art.138 della LRT 65/2014, di dimensione inferiore a 65 mq. di SE possono essere ampliati per addizione volumetrica fino a raggiungere il limite di 65 mq. di SE.

2. La riqualificazione di quelle strutture agricolo-produttive in muratura non dirute purchè legittimate da titoli abilitativi, attraverso le prescrizioni di cui ai singoli piani operativi

Norme specifiche

2.2 Ambito di pertinenza dello Sperone di tufo di Sorano

2.2.1. Per i caratteri geomorfologici che lo contraddistinguono, lo sperone di tufo di Sorano compone una struttura unitaria di eccezionale valore estetico-percettivo con il sovrastante centro storico.

2.2.2. Non vi è consentita la realizzazione di alcuna costruzione, né l'alterazione della continuità visiva tra struttura geomorfologica e struttura insediativa.

2.2.3. Le prioritarie esigenze di stabilità dello sperone devono essere garantite attraverso un'adeguata gestione delle acque meteoriche, limitandone l'assorbimento, e tenendo comunque presente l'elevato valore patrimoniale della struttura geomorfologico-insediativa.

2.2.4. Non è consentito aprire cantine o altri locali interrati nello sperone di tufo. I locali esistenti, ove non pregiudizievoli per la stabilità della rupe, possono essere sottoposti a restauro e consolidamento senza incrementi di superficie.

2.3. Ambito di pertinenza Pendici di Sovana

2.3.1. Sovana sorge su un rilievo scavato alla base dai corsi d'acqua che lo delimitano a N, S ed O.

2.3.2. Nelle aree rurali che compongono le pendici del rilievo sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo, con l'eccezione di quelle funzionali alla valorizzazione del patrimonio archeologico, e sono consentite unicamente attività agricole e forestali in conformità alle disposizioni di cui all'Allegato A, articolo 3108, oltre che le sistemazioni funzionali al parco archeologico.

2.3.3. La gestione delle aree boscate deve garantire la percezione visiva del borgo.

2.4. Ambito di pertinenza Pendici del Poggio di Montorio

2.4.1. Il borgo di Montorio è caratterizzato da una giacitura di poggio e da un singolare sistema di accesso, costituito uno stretto percorso delimitato da rocce e da muri, con sovrastante doppio filare di cipressi.

2.4.2. Il suddetto sistema di accesso deve essere conservato con le attuali caratteristiche tipologiche e morfologiche.

2.4.3. Nelle pendici del colle deve essere assicurata una gestione forestale che, in particolare da N/NO, garantisca la percezione visiva del borgo e della rocca per chi percorre la Strada Provinciale Pitigliano-Santa Fiora.

3 Ambiti periurbani

Gli ambiti periurbani sono individuati ai sensi dell'art.67 della LR 65/2014, in coerenza con la Scheda d'ambito 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR, in considerazione degli Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) del PTCP di Grosseto nonché degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art.136 e delle Aree tutelate per legge art.142 del D.Lgs.42/2004.

Gli ambiti periurbani sono stati definiti nel PSI tramite adattamenti delle definizioni e delle perimetrazioni di ambiti o classi economico-agrarie equiparabili già presenti negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale:

Comune di Manciano: Area di Influenza art. 6 del PO 2017

Il PSI individua i seguenti ambiti periurbani:

Id	Nome ambito	Comune
1	Montemerano e Poderi di Montemerano	Manciano
2	Marsiliana	Manciano
3	Manciano	Manciano
4	Saturnia	Manciano
5	Poggio Murella - Capanne	Manciano
6	San Martino	Manciano
7	Sorano	Sorano
8	Sovana	Sorano
9	Pitigliano	Pitigliano

3.1 Indirizzi per i P.O.C. – obiettivi e prescrizioni

I P.O. comunali, in coerenza con il P.S.I., dovranno approfondire l'indagine a livello comunale degli ambiti periurbani nel rispetto dell'art. 67 della LR 65/2014 e dell'art.9 del D.P.G.R. 32/R/2017 che definiscono le seguenti regole generali:

- mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario dei luoghi, identificando in essi gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare, ripristinare o creare;
- conservare i segni strutturanti la maglia agraria storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico- agrarie, di cui dovranno mantenere la funzionalità e l'efficienza;
- tutelare le aree boscate;
- conservare ed arricchire il corredo di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario;
- mantenere la viabilità secondaria poderale e interpoderale e la sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico; promuovere la connessione con la rete ciclo-pedonale e sentieristica di collegamento ai centri abitati e la fruibilità del margine urbano;
- Conservare i percorsi della viabilità storica e l'elevato valore panoramico espresso per le visuali che da tali percorsi si aprono.
- nel rispetto dell'articolo 69 della L.R. 65/2014, promuovere ed incentivare forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale.

Il P.S.I. dà le seguenti prescrizioni intese come prestazioni prioritarie

In questi ambiti è sempre vietato:

- la realizzazione di **impianti di agri-fotovoltaico**, al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro abitato

E' invece consentito, attraverso le norme regolamentari dei P.O.C. che definiscano i principi di *prevalenza* e altri elementi formali in relazione alle disposizioni che seguono:

- l'allestimento delle piazzole per attività di agriturismo di cui all'art.27ter del Regolamento 46R-2004 di attuazione della LR 30-2003 *Disciplina delle attività agrituristiche, delle fattorie didattiche, dell'enoturismo e dell'oleoturismo in Toscana*, con le dotazioni di cui all'articolo 13, comma 4 della stessa legge, esclusivamente per i mezzi di soggiorno di cui al citato art.27ter comma 2:
 1. *lett. a) tende [...] purché le pareti esterne ed il tetto siano prevalentemente di tela e*
 2. *lett. b) camper, roulotte, case mobili, dotati di meccanismi di rotazione in funzione;*

Non è quindi consentito l'allestimento delle piazzole con bungalow, chalet o casette prefabbricate prive di ruote, containers attrezzati ad uso abitativo, strutture gonfiabili a bolla o di altre forme, al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro abitato.

Art. 31 - Disciplina generale per il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale

Nel rispetto dello Statuto del P.S.I., i P.O.C. dovranno definire la disciplina dei PAPMAA nel territorio comunale in relazione ai seguenti aspetti prioritari:

Interventi di miglioramento ambientale

Il Programma Aziendale deve individuare gli interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate (Regolamento 63/R, art. 7 comma 5 lett.b punto7).

Tali interventi devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal P.S.I. e la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo.

Le sistemazioni esterne devono rispettare le caratteristiche del territorio rurale e non avere configurazioni tipiche di tessuti urbani o produttivi.

Interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze

Il Programma Aziendale individua gli edifici esistenti non più utilizzabili a fini agricoli, ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, ne individua le relative pertinenze e ne assicura il mantenimento, ai sensi del dell'art. 74 comma 6, lett. c) della L.R. 65/2014.

La convenzione o l'atto d'obbligo individuano in modo specifico i perimetri delle aree di pertinenza da mantenere, che devono essere rapportati alla tipologia dell'ordinamento colturale ed al contesto paesaggistico-ambientale ed identificarsi principalmente con linee naturali riconoscibili del territorio (filari, dossi, canali, impluvi ecc.) evitando conformazioni geometriche che non corrispondano ad elementi riconoscibili della maglia territoriale.

Per tali pertinenze devono essere programmati specifici interventi di sistemazione e mitigazione ambientale, che devono interessare prioritariamente le risorse storiche, testimoniali, ambientali e paesaggistiche individuate e tutelate dal Piano Strutturale e dal presente P.O. e garantire la tutela della integrità fisica del territorio e del suolo.

Art. 32 - Nuovi edifici rurali

La costruzione di nuovi edifici rurali e di annessi agricoli deve di norma rispettare le seguenti regole:

- devono essere di norma realizzati utilizzando i tipi edilizi, i materiali, le tecniche e le giaciture tipiche delle architetture tradizionali rurali locali;
- devono inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed essere correttamente correlati con i fabbricati esistenti, in particolare se trattasi di edifici storici, di cui non devono alterare la visibilità dai punti panoramici dell'intorno e dalla viabilità di riferimento.

I P.O.C. disciplinano la nuova edificazione di edifici rurali in conformità alla LR 65/2014 ed al Regolamento Regionale per il territorio rurale, suddividendo il territorio comunale in ambiti in relazione al Patrimonio territoriale riconosciuto dallo Statuto del P.S.I. (morfotipi rurali dell'Invariante IV del PIT/PPR, UMT e ARPA del PTCP, Sistemi Territoriali, beni paesaggistici e culturali, vincoli sovraordinati, pericolosità geologica ed idraulica).

I P.O.C. possono ammettere e normare, per ambiti o per specifiche tipologie, l'utilizzo di tipi edilizi, materiali e finiture dell'architettura contemporanea.

Art. 33 - Ambiti ed edifici non agricoli esistenti nel territorio rurale

Nel territorio rurale sono presenti ambiti ed edifici esistenti in territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della LR 65/2014.

Tali ambiti ed edifici sono rappresentati – in modo non esaustivo – nell'elaborato ST_06 Struttura Insediativa; sono assoggettati alla presente disciplina anche ambiti ed edifici non graficamente individuati dal PSI, che abbiano le stesse caratteristiche.

Gli ambiti derivano dall'attuazione di previsioni di previgenti strumenti urbanistici ed ospitano funzioni quali attrezzature turistiche, servizi ed attrezzature di interesse generale, aree ed edifici per il culto, attrezzature culturali, sociali, sportive e ricreative, edifici ad uso commerciale, produttivo, direzionale ecc.

Tali ambiti ed edifici esistenti potranno essere specificamente individuati dai POC anche ai sensi della lettera d), comma 1, art. 64 della LR 65/2014, che definiranno altresì le trasformazioni ammissibili sugli ambiti, sui singoli organismi edilizi e sulle aree pertinenziali.

Tutti gli interventi dovranno essere improntati a criteri di qualità architettonica, urbanistica, ambientale e paesaggistica, devono essere correttamente inseriti nel contesto rurale di riferimento e non devono costituire elementi di degrado.

Gli interventi consentiti per tali ambiti ed edifici e per le loro aree pertinenziali, dovranno garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle emergenze culturali, paesaggistiche, vegetazionali ed ambientali presenti, la tutela delle aree boscate, la coerenza con il territorio rurale in cui sono inseriti ed il rispetto della morfologia dei luoghi (viabilità storica, orografia, edificato storico esistente, reticolo idrografico superficiale, terrazzamenti, morfotipi rurali ecc.).

Nell'ambito della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al comma 1, lettera b) dell'art. 95 LR 65/2014, il Piano Operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e disciplinarli ai sensi dell'art. 95 comma 4.

Gli edifici che ospitano funzioni non agricole in territorio rurale sono disciplinati ai sensi dell'art. 79 della LR 65/2014

Art. 34 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Salvo disposizioni più restrittive prescritte da leggi vigenti, piani sovraordinati e dalle Indagini Geologiche di supporto, le modifiche del coefficiente di deflusso delle acque conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti;
- tipologia idonea all'infiltrazione dei materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità e aree scoperte.

TITOLO VI - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Art. 35 - Strategie generali del P.S.I. ed obiettivi da perseguire nel governo del territorio

1. Strategie generali di piano

La visione strategica del P.S.I. prefigura l'idea di futuro del territorio dei tre comuni che costituiscono l'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora, da assumere come riferimento per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno e in particolare per coordinare le strategie delle amministrazioni titolari delle diverse funzioni di governo del territorio.

Le strategie generali del P.S.I. sono rappresentate nelle tavole:

- **STR2a Strategie ecologico-ambientali**
- **STR2b Strategie urbanistico-insediative**

Attraverso il P.S.I. l'UC Colline del Fiora attua il suo ruolo di coordinamento e condivisione delle strategie per perequazione, politiche coordinate e gestioni associate, per le attività di valutazione e monitoraggio degli effetti delle azioni della filiera della pianificazione, nonché per il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale (Piani Operativi comunali: P.O.C.) in termini di coerenza e di contributo alle politiche attive.

Il P.S.I. orienta la redazione dei Piani Operativi comunali non solo per le componenti di conformazione allo Statuto (rispetto dei dimensionamenti massimi, delle condizioni di tutela relative al patrimonio territoriale, dei limiti per la sostenibilità e l'uso corretto delle risorse), ma anche per la messa in opera di azioni e interventi fra di loro coerenti e sinergici, per creare le infrastrutture fisiche o gestionali utili alla formazione di reti (mobilità, centri e nuclei storici, produttività legati alle risorse territoriali, aree di alto valore naturalistico e paesaggistico, patrimonio archeologico, risorse termali, offerta turistica).

In base ai contenuti dettati dall'art. 94 della LR n.65/2014, il P.S.I. si articola in tre ambiti strategici principali, dei quali si delineano i contenuti fondativi.

Ambiente ed equilibrio ecologico

- Tutela e gestione sostenibile delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo, biodiversità, ecosistemi, fauna e flora, ciclo dei rifiuti)
- Risparmio e riqualificazione dei suoli
- Difesa della popolazione dai rischi
- Contenimento energetico e produzione di energia tramite tecnologie compatibili con il paesaggio
- Disponibilità e qualità della risorsa idrica
- Tutela risorsa idrotermale
- Tutela, gestione, valorizzazione degli ecosistemi e gestione delle aree protette
- Valorizzazione e implementazione dei valori ambientali delle infrastrutture naturalistiche complesse, quali le riserve naturali, i siti di valenza naturalistica, gli ambiti dei fiumi Albegna e Fiora.

Invarianti strutturali del PIT/PPR di riferimento:

- Inv. 1 "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"
- Inv. 2 "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Policentrismo insediativo, Infrastrutture e Capacità produttiva

- Riconoscimento del carattere policentrico e delle relazioni di qualità tra territori urbanizzati e territori rurali
- Contenimento del consumo di suolo e mantenimento/incremento delle dotazioni dei servizi alla popolazione
- Riconoscimento delle aree capaci di rispondere alle esigenze abitative e di servizi in maniera coerente con la salvaguardia del patrimonio territoriale per sostenibilità ambientale, collocazione, ampiezza, complessità, accessibilità, livello di infrastrutturazione e dotazioni di servizi (aree urbane che e

attrezzature rivestono importanza sovracomunale; aree urbane integrate nei contesti insediativi locali; aree collocate in contesti non urbani, che rispondono a limitate esigenze locali)

- Innalzamento dell'efficienza economica ed ambientale del sistema produttivo: classificazione delle aree produttive in base al livello di infrastrutturazione e di dotazioni, alla qualità ambientale, alla capacità di elevare le proprie prestazioni; riconoscimento delle aree di rango sovra-comunale e di rango comunale
- Riduzione dei fenomeni di dispersione insediativa e di ampliamento a margine indefinito
- Riqualificazione delle relazioni degradate o indefinite tra territori urbanizzati e territorio rurale
- Gerarchizzazione delle componenti il sistema infrastrutturale fra rango sovra-comunale e locale
- Sviluppo della mobilità sostenibile e della intermodalità

Invarianti strutturali del PIT/PPR di riferimento:

- Inv. 3 "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

Paesaggio

- Salvaguardia, tutela e conservazione del paesaggio, tendente al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie.
- Gestione e riqualificazione delle parti compromesse o degradate
- Sviluppo compatibile e coerente con le risorse paesaggistiche e con la tutela e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici
- Pianificazione e promozione di azioni volte alla valorizzazione, ripristino o creazione di paesaggio di ampio respiro
- Politiche e azioni di sviluppo rurale integrate a opere di difesa del suolo e del paesaggio
- Politiche e azioni coordinate per la sostenibilità dell'agriturismo, della viticoltura e delle produzioni di prodotti tipici (olio, salumi, vino, formaggio, cacciagione e prodotti derivati)
- Politiche e azioni per lo sviluppo del turismo eco-compatibile, lento, verde, ambientale, di qualità, legato al paesaggio culturale e urbano, stagionalizzato
- Politiche integrate per la fruizione sostenibile del patrimonio storico e artistico
- Riconoscimento di regole statutarie comuni per l'incremento della qualità paesaggistica di area vasta e la pianificazione delle aree di confine fra comuni

Invarianti strutturali del PIT/PPR di riferimento:

- Inv. 2 "I caratteri ecosistemici del paesaggio"
- Inv. 4 "I caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali"
- Beni Paesaggistici e relativa Disciplina

2. Obiettivi ed azioni strategiche del P.S.I. - Indirizzi per i P.O.C.

Sulla base dei tre ambiti strategici del P.S.I., la Strategia si articola in "Obiettivi ed azioni strategiche del P.S.I." ed in "Indirizzi per i P.O.C.", ovvero gli indirizzi che i Comuni devono rispettare nella definizione degli assetti territoriali e negli strumenti della pianificazione operativa (P.O.C., Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati).

In attuazione dei propri obiettivi il P.S.I. individua inoltre alcune azioni strategiche di valenza sovra-comunale, che dovranno essere rese operative e cogenti dai Comuni anche attraverso politiche coordinate e forme di perequazione territoriale.

Nella redazione degli strumenti urbanistici comunali le Amministrazioni, singole o associate, dovranno progressivamente attuare le strategie del P.S.I. e potranno individuare ulteriori azioni, anche se non specificamente previste dal P.S.I., purché nel rispetto della disciplina statutaria, degli obiettivi strategici e del dimensionamento del P.S.I.

Vengono individuati 11 Obiettivi, articolati ognuno in:

- **Obiettivi strategici**
- **Azioni strategiche**
- **Indirizzi per i P.O.C.**

OB I. Aumento delle capacità di accoglienza e dell'attrattività tramite integrazione delle politiche e delle azioni relative a paesaggio, agricoltura e turismo

Obiettivi strategici

Potenziamento del sistema del turismo nei centri storici e nel territorio rurale (attrezzature esistenti e di progetto, norme per il territorio rurale).

Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per consentire lo sviluppo di nuove attività economiche compatibili e l'integrazione delle attività agricole con altre attività.

Fruizione naturalistico-ricreativa e turistica delle risorse territoriali correlate con le funzioni urbane fra cui l'enogastronomia, integrazione fra arti, mestieri e artigianato, turismo rurale, turismo naturalistico, turismo termale.

Valorizzazione della Rete Natura 2000 e dei corridoi ecologici

Azioni strategiche

Potenziamento dell'offerta turistica nei centri abitati e nel territorio rurale, sia nella forma alberghiera, che extra-alberghiera, sia come utilizzo del patrimonio edilizio esistente (agriturismo, B&B, albergo diffuso, affittacamere ecc.) che con individuazione di nuove attrezzature.

Indirizzi per i P.O.C.

- Attuazione progressiva del dimensionamento del P.S.I.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio nella definizione operativa delle trasformazioni nel territorio rurale
- Discipline coordinate del territorio rurale
- Discipline coordinate delle funzioni nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale

OB II. Riqualificazione del sistema insediativo e della rete dei servizi della popolazione insediata e insediabile, anche per contrasto ai fenomeni dello spopolamento

Obiettivi strategici

Tutela, rigenerazione e valorizzazione dei centri e nuclei storici per consentire e facilitare l'insediamento di nuove attività economiche compatibili.

Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'incentivazione alla realizzazione di alberghi diffusi, alla realizzazione di nuove attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica del territorio intercomunale, delle residenze artistiche.

Accessibilità materiale e immateriale ai servizi pubblici, incremento di qualità delle attrezzature e dei servizi di interesse (vecchi e nuovi standard, infrastrutture per il flusso dei dati, correlazione con opere pubbliche, cooperazione di comunità per la produzione e condivisione di servizi), integrazione fra arti, mestieri e artigianato.

Sostegno del ripopolamento dei centri storici tramite l'attrazione di forme di residenzialità stabile o temporanea anche con allocazione di attività economiche legate all'offerta di benessere e cultura.

Azioni strategiche

- Implementazione delle capacità di adattamento climatico dei tessuti urbani.
- Regole per la qualità degli insediamenti.
- Definizione del territorio urbanizzato e delle aree per la rigenerazione e la definizione dei margini dell'edificato.
- **Riuso grandi contenitori dismessi o sottoutilizzati**, quali ad es. la ex Casa mandamentale a Pitigliano, i grandi fabbricati che ospitano o ospitavano le sedi delle cooperative agricole a Marsiliana, Guinzoni, Montemerano, Sgrillozzo, S.Martino sul Fiora; i magazzini dei consorzi agrari di Sorano, Sgrilla, Pianetti, Poggio Murella; il PSI promuove il riuso delle volumetrie esistenti ed eventuali ampliamenti, ammettendo interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati privi di particolare pregio storico-architettonico e favorendo il recupero per gli edifici o complessi di valore patrimoniale.

- **Realizzazione area fiera:** Individuazione di un'area per la realizzazione di un'area fieristica, in accordo con le indicazioni dei tre comuni, da localizzare o a integrazione delle aree che ospitano i grandi contenitori di cui al punto precedente o da localizzare attraverso i principi di copianificazione
- **Realizzazione canile intercomunale:** Individuazione di un'area per la realizzazione di un canile intercomunale, in accordo con le indicazioni dei tre comuni, da localizzare nel territorio del comune di Sorano nella zona della frazione di Castell'Ottieri, secondo i requisiti strutturali, localizzativi e strumentali previsti dalla normativa vigente in materia (LR 59/2009; Regolamento DPGRT 38R/2011; Regolamento 63R/2016 art.13;).

Indirizzi per i P.O.C.

- Attuazione progressiva del dimensionamento del P.S.I.
- Coordinamento, flessibilità e compatibilità delle discipline comunali
- Disciplina coordinata per l'efficientamento energetico dell'edilizia esistente e per la rigenerazione ambientale dei tessuti urbani (permeabilità delle pavimentazioni, incremento delle dotazioni vegetazionali, creazione di reti ecologiche)
- Individuazione e disciplina della rigenerazione delle aree urbane degradate
- Disciplina per la qualità degli insediamenti, per l'accessibilità
- Previsione di adeguate aree per servizi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico, connotate da elevata qualità prestazionale, paesaggistica ed ambientale: in particolare per il canile intermunicipale la disciplina comunale del territorio rurale, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti e del benessere degli animali, dovrà definire dimensionamento, localizzazione e caratteristiche del canile sanitario/canile rifugio, in particolare ai sensi dell'art.13 c.3 del Regolamento 63R/2016: le distanze minime rispetto alle abitazioni della stessa proprietà esistenti sul fondo, da tutte le altre abitazioni, dal confine di proprietà e dalle strade pubbliche.

OB III. Incremento di reciproca funzionalità tra sistemi urbani e sistemi naturalistico-ambientali

Obiettivi strategici

Riqualificazione e degli insediamenti recenti.

Riqualificazione ambientale e paesaggistica delle strade, rafforzamento di percorsi fra valli e colline.

Sistema delle aree di valore naturalistico e paesaggistico e connessioni con il sistema parchi della costa e della montagna.

Riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane al fine di garantire un equilibrato rapporto tra le aree periurbane e il margine degli insediamenti.

Riqualificazione e creazione delle connessioni ecologiche con particolare riferimento a quelle individuate nella "Carta dei caratteri ecosistemici dei paesaggi", contenuta nell'Abaco del PIT relativo alla II invariante, quali corridoi ecologici o direttrici di connettività da mantenere, ricostituire o riqualificare.

Azioni strategiche

Regole per la riqualificazione dei margini urbani. Regole per la qualità degli insediamenti.

Regole e azioni di mitigazione degli impatti ambientali, visivi ed acustici connessi alla presenza di insediamenti edificati e di infrastrutture.

Creazione di infrastrutture complesse di qualità ambientale e paesaggistica (sistema delle riserve naturali, siti di valenza naturalistica, gli ambiti dei fiumi Albegna e Fiora, aree termali, a sostegno del turismo naturalistico, dello sport e del benessere in ambienti naturali di pregio, con effetti di ripopolamento e riuso del patrimonio).

Indirizzi per i P.O.C.

- Attuazione progressiva del dimensionamento del P.S.I.
- Disciplina per la riqualificazione dei margini urbani con azioni volte a:

- progettazione dei fronti e dei retri urbani rivolti verso lo spazio agricolo che favorisca la creazione di elementi di connessione anche visuale e di attraversamento;
 - qualificazione dell'impianto paesaggistico attraverso il ripristino degli elementi vegetazionali, idrici e morfologici tradizionali, laddove ancora leggibili, promuovendo la ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);
 - recupero e valorizzazione delle aree periurbane degradate, spesso utilizzate per attività fortemente impattanti dal punto di vista paesaggistico ed ambientale (depositi a cielo, aperto, ecc), sottoutilizzate o in stato di abbandono.
- Individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art.66 LR 65/2014) e degli ambiti periurbani (art.67 LR 65/2014), con riferimento prioritario agli "Ambiti di pertinenza dei centri abitati e dei sistemi insediativi minori" individuati dal P.S.I., in conformità al Reg. R.T. 32/R ed all'allegato 1 della Del. G.R. n.682 del 26-06-2017.
 - Disciplina degli ambiti periurbani di cui all'art.30 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 9 del Reg. Reg. 32R e dell'art. 3 dell'All. 1 alla Del. G.R. n.682 del 26-06-2017 ed in conformità alle disposizioni statutarie del presente P.S.I. e del PIT/PPR, ovvero: individuazione delle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato in cui sono presenti elementi del paesaggio rurale da valorizzare e salvaguardare che hanno funzione di connessione ecologica o fruitiva tra il territorio urbanizzato e quello rurale oppure che hanno funzione di riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale, descrizione del valore paesaggistico, ambientale e sociale espresso dagli ambiti periurbani, definizione delle azioni da intraprendere affinché gli ambiti periurbani possano efficacemente concorrere alla conservazione degli elementi del paesaggio rurale.

OB IV. Tutela delle relazioni fisiche, funzionali e visive, materiali e immateriali, che caratterizzano il sistema insediativo e infrastrutturale rispetto ai diversi contesti paesaggistici, fra montagna e collina, fra colline e valli, fra entroterra e costa

Obiettivi strategici

Riqualificazione delle relazioni degradate o indefinite tra territori urbanizzati e territorio rurale

Miglioramento dell'inserimento funzionale e paesaggistico, cui riferire ogni progetto di trasformazione

Riqualificazione dei margini nei centri abitati.

Connessioni con i sistemi naturalistici e turistici della costa, al fine di riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovendo azioni e programmi volti al recupero e alla valorizzazione delle relazioni costa-entroterra.

Recupero e valorizzazione del ruolo connettivo dell'Albegna e del Fiora come corridoi ecologici multifunzionali.

Valorizzazione dei tracciati di interesse storico e/o paesaggistico che collegano il sistema insediativo costiero a quello delle aree più interne, anche attraverso possibilità di spostamento multimodali integrate e sostenibili

Promuovere la destagionalizzazione e differenziazione della ricettività turistica integrando i segmenti turistici tipici delle aree interne (storico-culturale, naturalistico, rurale, museale) con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità.

Promuovere forme di ospitalità diffusa nelle aree interne, recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell'entroterra.

Azioni strategiche

Tutela del valore panoramico della SR 74 Maremmana e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari, per le suggestive visuali che vi si aprono verso la costa, le vaste matrici forestali e agropastorali dei rilievi, il diffuso patrimonio storico-architettonico (castelli e borghi fortificati medievali, rocche ed edifici religiosi: tutela dei valori panoramici della SR 74, della SP 159 Scansanese, SP 4 Pitigliano-Santa Fiora e del reticolo che connette il sistema principale con l'anello amiatino).

Riorganizzazione del sistema degli insediamenti posti lungo la viabilità. Contrasto alla dispersione insediativa ed alla saldatura tra i nuclei.

Qualità morfologica e percettiva delle aree di margine.

Limitazione e compatibilità paesaggistica degli insediamenti in prossimità della viabilità principale di crinale.

Indirizzi per i P.O.C.

- I P.O.C. disciplinano le regole affinché i perimetri del TU prossimi tra loro non vengano ‘saldati’ attraverso interventi riconducibili alla normativa sul territorio rurale, mirando così al mantenimento dei varchi non edificati fra gli insediamenti [in particolare: Poderi di Montemerano, Pitigliano-Piano, S. Quirico-area industriale, Sorano-area industriale, Marsiliana-area industriale;]
- Progettazione coordinata delle infrastrutture e della riqualificazione delle infrastrutture esistenti
- Progettazione coordinata delle infrastrutture verdi-blu (sistemi fluviali, aree protette) in continuità con i comuni limitrofi e costieri
- Gestione coordinata dei parchi, delle aree protette e delle aree boscate

OB V. Salvaguardia dei paesaggi fluviali dell’Albegna e del Fiora, conservando e migliorando la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica degli ambienti fluviali e torrentizi, razionalizzando le captazioni idriche e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale

Obiettivi strategici

Valorizzazione dei fiumi Albegna e Fiora a scopo turistico, ambientale e ricreativo quali infrastrutture verde-blu di valenza territoriale, rendendoli rete di connessione e di erogazione servizi per l'intero territorio attraversato.

Tutela e valorizzazione dei paesaggi fluviali dell’Albegna e del Fiora. Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico connesso con gli ambiti fluviali.

Creazione di connessioni fisico-funzionali ed integrazioni fra la rete ambientale e la rete culturale, anche attraverso il sistema della mobilità dolce e le grandi infrastrutture verde/blu da creare.

Azioni strategiche

Corridoi ecologici fluviali da riqualificare: Fiume Albegna, fiume Fiora, torrente Elsa, torrente Lente.

Miglioramento della qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, riqualificazione/ricostituzione delle fasce arboree/arbustive ripariali, mitigazione degli impatti delle attività agricole e rinaturalizzazione delle sponde, in particolare nelle zone individuate come “*Area critica per processi di artificializzazione*” nella tavola ***ST02 Ila Invariante Strutturale Rete Ecologica*** (Canaloni tufacei dei torrenti Lente e Meleta; area fra le terme di Saturnia – Mulino del Bagno – vallecola del torrente Stellata).

Promozione e sviluppo di studi naturalistici e di piani di gestione dei siti della Rete Ecologica Natura 2000 e dei Siti di Interesse Regionale per la conservazione della biodiversità.

Riqualificazione e tutela delle Diretrici di connettività ecologica regionali (connessioni fra le colline boscate di Marsiliana e gli agroecosistemi del maglianese; connessioni fra le matrici forestali del Monte Nero e Monte Nerino e gli agroecosistemi di Poggio Capeccchio e Poggio Capanne) ed extraregionali (diretrici tosco-laziali di Montauto; del fiume Fiora; di San Quirico) individuate nella tavola ***ST02 Ila Invariante Strutturale Rete Ecologica***.

Indirizzi per i P.O.C.

- Qualificazione della rete sentieristica lungo fiume.
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico connesso agli ambiti fluviali, anche per l'erogazione di servizi e attrezzature.

OB VI. Incremento delle presenze e delle capacità produttive

Obiettivi strategici

Gerarchizzazione delle aree produttive.

Riconoscimento ed implementazione delle aree di valenza sovra-comunale che per collocazione, accessibilità e possibilità di miglioramento delle infrastrutturazioni consentono di organizzare un'offerta localizzata capace rispondere alle esigenze competitive delle imprese, con riferimento a fattori di scala che investono sistemi e reti più ampie.

Rigenerazione ambientale ed energetica delle aree produttive.

Razionalizzazione del sistema delle aree produttive finalizzato alla riduzione del consumo di suolo ed alla adeguata risposta alle reali esigenze presenti alle diverse scale.

Riqualificazione paesaggistica delle aree produttive e dei territori contermini.

Azioni strategiche

Individuazione e valorizzazione di poli produttivi e di servizio con bacino di utenza di area vasta, anche inter-regionale: il sistema delle piattaforme produttive lungo l'asse della SR74 (con esclusione delle aree produttive o commerciali locali):

- Area S. Quirico (Sorano): connessione con alto viterbese (area dismessa di Latera)
- Area Sgrilla (Manciano): verso valle (connessione con Albinia)

La previsione di nuove aree produttive nel territorio rurale, dovrà principalmente favorire e privilegiare l'ampliamento, la riqualificazione e il potenziamento delle aree esistenti.

Indirizzi per i P.O.C.

- Attuazione progressiva del dimensionamento del P.S.I. per le attività produttive di rango comunale, connesso a reali necessità delle comunità locali.
- Gestione coordinata delle zone produttive con valenza sovracomunale anche attraverso gli strumenti della perequazione territoriale.
- Discipline per la riqualificazione delle aree produttive esistenti di rango comunale.
- Riduzione della dispersione e frammentazione spaziale delle aree produttive locali, miglioramento ambientale e paesaggistico delle infrastrutturazioni e delle relazioni con la viabilità locale, con il sistema insediativo e con la struttura morfologica del territorio.
- Discipline per favorire le diversificazioni produttive e commerciali maggiormente legate alle specificità territoriali.
- Interventi per migliorare il sistema infrastrutturale, della sosta e della viabilità in ingresso e in uscita dagli insediamenti produttivi esistenti.

OB VII. Miglioramento dell'accessibilità e della mobilità di residenti e turisti, sviluppo della mobilità sostenibile e dell'intermodalità

Obiettivi strategici

Incremento della mobilità dolce e sostenibile attraverso la creazione di una rete connessa ai sistemi delle risorse paesaggistiche, culturali ed ambientali.

Migliorare l'accessibilità di livello sovra-comunale. Accessibilità del territorio e dei nuclei sparsi.

Pieno utilizzo e valorizzazione dei percorsi minori, della viabilità storica e della sentieristica. Potenziamento dei trasporti pubblici urbani ed extra-urbani, intermodalità.

Promozione del turismo diffuso e sostenibile integrato con le reti della mobilità lenta e sostenibile. Valorizzazione della rete ferroviaria esistente, in connessione con le reti della mobilità ciclo-pedonale.

Azioni strategiche

Miglioramento della accessibilità del territorio, della mobilità lenta e della intermodalità (ferrovia, viabilità carrabile, percorsi ciclo-pedonali ed equestri).

Sviluppo della mobilità lenta e sostenibile fra le aree di elevato valore storico, paesaggistico ed ambientale anche in connessione con il sistema dei parchi della costa, principalmente attraverso il recupero della viabilità vicinale.

Completamento e continuità della rete sentieristica e ciclo-pedonale.

Valorizzazione dei tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, in particolare **Il sistema dei sentieri e degli antichi cammini:**

- Coast2Coast/Vetta-Mare
- L'antica Via Clodia
- Le Vie della Transumanza
- Le Vie Cave
- La Via del Sale (dalle Saline – Marsiliana – Cavallini – Montemerano – Saturnia – Semproniano/Cellena – Selvena – Saragiolo – Piancastagnaio – Abbadia).

Indirizzi per i P.O.C.

- Completamento di una rete della mobilità lenta (ciclabili, sentieristica, ippovia), con particolare riferimento alle connessioni tra territori comunali.
- Individuazione di nodi di interscambio e delle reti: trasporto pubblico, le strutture di servizio, viabilità panoramica, sentieristica, corridoi verdi multifunzionali di connessione fra capoluoghi e frazioni anche attraverso nuovi percorsi pedonali e ciclabili e il ripristino della sentieristica storica; individuazione di una 'Area Camper' per Pitigliano, con possibilità di localizzarla all'interno del Territorio Urbanizzato o in ampliamento a aree produttive esistenti.
- Regole e interventi per la protezione e la valorizzazione delle reti di tracciati di interesse paesistico e storico, a valenza anche turistica.
- Interventi e regole per valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale ed al turismo sostenibile.
- Interventi per valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, anche prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali
- Interventi per la riorganizzazione delle infrastrutture per la mobilità, configurando una gerarchizzazione dei percorsi in modo da mitigare le condizioni di disagio determinate dai traffici di attraversamento degli insediamenti.
- Interventi per incrementare le dotazioni di parcheggi, soprattutto per l'abitabilità e l'adeguata fruizione dei centri storici.
- Riconnessione con le aree periurbane di spazi ineditati interclusi anche attraverso la realizzazione di una rete di percorsi dedicati alla mobilità dolce.

OB VIII. Aumento dell'offerta di attrezzature per lo sport e il benessere psicofisico

Obiettivi strategici

Promuovere e valorizzare i poli sportivi di valenza sovra-comunale.

Implementazione delle attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale, purché connotate da elevata compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Azioni strategiche

Ampliamento e riqualificazione del complesso degli impianti sportivi di Manciano, Pitigliano, Sorano e San Quirico.

Indirizzi per i P.O.C.

- Promozione e valorizzazione del sistema delle attrezzature sportive esistenti di rango comunale.
- Politiche coordinate, anche attraverso gli strumenti della perequazione territoriale, per i poli sportivi di Manciano, Pitigliano, Sorano e San Quirico.
- Previsione di nuove attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale, coerenti con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei contesti rurali.

OB IX. Tutela ed implementazione della capacità produttiva del territorio rurale e delle attività connesse ed integrative

Obiettivi strategici

Valorizzazione e sostegno delle attività agricole.

Valorizzazione delle produzioni tipiche e di qualità (vino, olio, salumi, cacciagione ecc.). Multifunzionalità e diversificazione dell'agricoltura, integrazione con il turismo.

Valorizzazione e sviluppo delle attività connesse, integrative e di servizio per il territorio rurale. Riqualificazione e valorizzazione dei nuclei rurali e dell'edificato nel territorio aperto.

Tutela del patrimonio edilizio storico e di valore paesaggistico e testimoniale.

Sviluppo sostenibile delle attività di produzione di energie da fonti rinnovabili, definizione di **indirizzi comuni per agrifotovoltaico ed eolico nel territorio rurale**, con l'obiettivo di pareggio del bilancio energetico fra territorio rurale e territorio urbanizzato, non consentendo fotovoltaico sui tetti dei centri storici o di edifici di pregio ma puntando sul 'piccolo' fotovoltaico a terra nel territorio rurale.

Tutela e sviluppo sostenibile del settore vitivinicolo quale comparto produttivo ed economico di rango sovracomunale.

Creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano.

Si rileva attraverso la carta QC Uso del Suolo che nel periodo considerato il territorio dell'Unione dei Comuni mostra un'evidente crescita di situazione di abbandono dei coltivi che tendenzialmente generano un aumento delle superfici boscate. L'aumento di tali superfici boscate è generalmente costituito da essenze di cattiva qualità, tali da:

3. Verificare la necessità di essere classificate come superfici boschive a fini paesaggistici
4. Essere costituite da associazioni vegetali di bassa qualità tali da non rappresentare una risorsa ecologica

La strategia più semplice è quella di intraprendere azioni di recupero a fini alimentari anche attraverso la valorizzazione di colture tradizionali affinché si recuperino le funzioni tipiche di seminativi, seminativi arborati, pascoli, che al momento attuale subiscono una transizione degenerativa che tende alla copertura boschiva di aree potenzialmente produttive (tav. QC2, e tav. ST7). La strategia è rappresentata dall'ordine inverso delle carte di quadro conoscitivo (promozione di colture di grani antichi, colture tipiche di pregio, allevamenti familiari, valorizzazione agrituristica).

Azioni strategiche

Riconoscimento, tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e culturale rurale.

Previsione di attività economiche integrative nel territorio rurale. Regole per la sostenibilità degli interventi nel territorio rurale.

Coordinamento delle politiche mirate alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio rurale – specificamente **agrifotovoltaico ed eolico** – concentrando le strategie di intervento nelle aree interne del Comune di Sorano, vocate per ottimali condizioni ambientali solari ed eoliche, evitando di interessare i territori di Manciano e Pitigliano, più fragili dal punto di vista dei valori paesaggistici e percettivi, diurni e notturni.

Il PSI promuove lo sviluppo sostenibile dell'**attività di agricampeggio**, dettando degli indirizzi per limitarne l'impatto paesaggistico e ambientale: i comuni potranno individuare con apposita delibera di consiglio delle aree in cui non è ammessa la realizzazione di agricampeggi (ad es. ambiti fluviali) o in cui è necessaria l'adozione di specifiche misure di mitigazione rispetto a tipologie e materiali (ad es. aree di pertinenza di centri e nuclei storici) che andranno definite nei P.O.C.

Il PSI, recependo gli Indirizzi n.5 e n.32 della Scheda d'Ambito 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR, promuove la **Gestione faunistica sostenibile mirata al contenimento delle popolazioni di ungulati (in particolare cinghiali e daini)** attraverso pratiche venatorie moderne e sostenibili, tramite strategie mirate alla **creazione di un marchio di qualità "Cinghiale maremmano" brado**, sul modello di: cinta senese, maiale nero dei Nebrodi, Pata Negra, ecc. Il PSI quindi promuove ai sensi delle **Linee guida regionali in materia di igiene delle carni di selvaggina selvatica, All. B alla DGRT 528-2023** la realizzazione nel territorio dell'Unione dei Comuni di "locali di lavorazione" e di Centri di raccolta selvaggina cacciata (CRS), anche in strutture mobili, nonché di un Centro di lavorazione riconosciuto della selvaggina (CLS-GHE), finalizzati a:

- Fornitura di piccoli quantitativi di selvaggina selvatica, da parte del 'cacciatore formato' direttamente al consumatore finale o ai laboratori annessi agli esercizi di commercio al dettaglio o di somministrazione a livello locale (*Cap.4 delle Linee Guida*)
- Immissione sul mercato ai fini della commercializzazione: la selvaggina, le cui carni sono destinate alla commercializzazione, deve seguire il ciclo legato ad un centro di lavorazione della selvaggina riconosciuto ai sensi del regolamento CE n. 853/2004, anche previo transito da un centro di raccolta (*Cap.5 delle Linee Guida*).

Promozione coordinata del sistema delle produzioni agroalimentari di qualità:

- Cantina di Pitigliano
- Salumerie e caseificio di Sorano
- Caseificio di Manciano
- Le produzioni olivicole

Indirizzi per i P.O.C.

- Discipline integrate per il sostegno alle Aziende Agricole, finalizzate al sostegno ed alla promozione delle eccellenze e delle produzioni tipiche, allo sviluppo di attività connesse ed integrate, alla dotazione di reti di servizi comuni ed alla promozione della multifunzionalità, correlata anche all'offerta agri-turistica e turistica diffusa e sostenibile; definizione di misure di mitigazione degli eventuali impatti paesaggistici e di prescrizioni specifiche su tipologie e materiali di realizzazione di **attività di agriturismo**, negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e negli ambiti periurbani, al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro storico.
- Politiche coordinate per l'incentivazione delle produzioni tradizionali locali, anche fra di loro correlate (individuazione di reti relazionali tra e per le imprese e con la collettività, produzione e commercializzazione dei prodotti tipici locali - vino, olio, castagna e funghi, sviluppo sostenibile del settore vitivinicolo).
- Discipline per gli interventi nel territorio rurale finalizzate alla tutela e valorizzazione dei paesaggi; definizione di misure di mitigazione degli eventuali impatti paesaggistici nonché di prescrizioni specifiche sulle specie da impiegare e sulle modalità di piantumazione di eventuali schermature verdi, per la realizzazione di **impianti di fotovoltaico, agri-fotovoltaico ed eolico** negli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici e negli ambiti periurbani, al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro storico. In ogni caso i P.O.C. dovranno definire per tutto il territorio comunale forme di garanzia, anche fideiussorie, per garantire - a carico del soggetto proponente o del proprietario dei terreni - il ripristino dei terreni agricoli interessati dagli impianti nonché lo smaltimento delle strutture e degli impianti realizzati al termine dell'attività di produzione di energia.
- Insediamento di attività agricole multifunzionali e di servizi per la collettività (orti sociali, fattorie didattiche, agricoltura sociale, spazi ed attrezzature per lo sport, aree a verde pubblico, attività di supporto alla mobilità dolce).
- Valorizzazione degli accessi e dei margini delle aziende agricole.
- Discipline coordinate per gli interventi sul patrimonio edilizio nel territorio rurale.
- Norme in materia di interventi relativi al recupero degli edifici abbandonati nel territorio rurale.
- Discipline coordinate per la compatibilità degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia nel territorio rurale.
- Discipline per la tutela del patrimonio edilizio storico e di valore paesaggistico e testimoniale.

OB X. Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed archeologico, dei nuclei urbani, dei nuclei rurali e dei complessi ed edifici nel territorio rurale, collinare e boscato

Obiettivi strategici

Tutela, valorizzazione e rigenerazione dei centri storici maggiori e minori.

Riqualificazione e valorizzazione dei nuclei rurali storici e dell'edificato storico nel territorio aperto. Tutela, valorizzazione e implementazione della viabilità storica e minore.

Sistema delle aree archeologiche integrato con le reti paesaggistico-ambientali e della mobilità sostenibile; promozione del turismo archeologico.

Valorizzazione dei patrimoni architettonici, naturalistici, forestali, archeologici, paesaggistici per l'offerta turistica e l'integrazione nei circuiti del benessere e della cultura, museali e ricreativi, del terziario legato alla cultura.

Azioni strategiche

Periodizzazione dell'edificato ed individuazione del patrimonio edilizio di interesse storico (ante 1954) Individuazione degli "Ambiti di pertinenza dei centri abitati e dei sistemi insediativi minori".

Progetto strategico per la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi della località termale di Saturnia e del circuito delle Piccole Terme, per il miglioramento dell'accessibilità e per la individuazione di nuove forme di mobilità sostenibile che connettano la viabilità, la struttura termale, le attrezzature turistiche esistenti.

Evitare la saldatura negli insediamenti costituiti da più nuclei, anche aventi funzione diversa

I progetti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi;
- evitare espansioni che alterino la struttura dei nuclei storici;
- limitare e contrastare la dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- tutelare il valore panoramico della SR 74 Maremmana e della viabilità di crinale che attraversa i rilievi collinari;
- non compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale;
- non interferire negativamente con le visuali;

Indirizzi per i P.O.C.

- Discipline per la tutela del patrimonio edilizio esistente di interesse storico, architettonico, paesaggistico e testimoniale: non ammettere fotovoltaico sulle coperture dell'edificato nei centri storici, ma favorire la nascita di comunità energetiche che possano comprendere e coprire il fabbisogno energetico dei centri storici; si favorisce dunque l'installazione di fotovoltaico sulle coperture degli edifici anche negli ambiti periurbani purché non interferiscano con le visuali panoramiche da e verso i centri storici
- Discipline coordinate per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato.
- Discipline coordinate per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.
- Progetti coordinati per la costituzione della rete delle risorse archeologiche, connesse alle reti di attrattività turistica, ambientale e culturale.
- Progetto strategico per la riqualificazione ed il potenziamento della località termale di Saturnia e del circuito delle Piccole Terme
- Riqualificazione e valorizzazione del **sistema delle villa-fattoria**:
 - Montorio
 - La Rotta
 - Pantalla*
 - Pianetti* (connessione con Pomonte*)
 - Cavallini
 - Marsiliana

- La Campigliola
- Montauto
- Riqualficazione e valorizzazione del **sistema della civiltà etrusca**: Progetto strategico per la riqualficazione ed il potenziamento del Parco Archeologico Città del Tufo
 - Vie cave
 - Necropoli [manca shp puntuale]
 - Sorano
 - Sovana
 - S. Quirico – Vitozza
 - Pitigliano
- Riqualficazione e valorizzazione del **sistema dei borghi murati e dei castelli medievali**:
 - Manciano
 - Montemerano
 - Saturnia
 - Castello di Marsiliana
 - Poggio Capanne
 - Pitigliano
 - Sorano
 - Sovana
 - Castell-Ottieri
 - Montorio

Tutela e valorizzazione del modello insediativo e delle tipologie architettoniche del sistema delle case coloniche Ente Maremma recependo indirizzi ed obiettivi della Scheda d'Ambito n.20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR (anche nel senso di adeguamento con interventi e tecniche di architettura sostenibile: i P.O.C. dovranno provvedere alla redazione di Linee guida per interventi di ristrutturazione/ampliamento)

OB XI. Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali

Obiettivi strategici

Tutela delle risorse ambientali e sostenibilità dello sviluppo, in coerenza con gli esisti della Valutazione Ambientale Strategica e degli Studi di Incidenza.

Riqualficazione del sistema delle acque con funzione ecologica.

- Realizzazione del parco delle Terme di Saturnia e del Sistema delle Piccole Terme quali infrastrutture verde-blu con caratteristiche articolate in relazione ai diversi territori attraversati ed ai servizi erogabili ma con analoghe prestazioni paesaggistico-ambientali e di sistema strutturante la mobilità sostenibile lungo tutto il suo tracciato.
- Realizzazione di servizi a supporto della fruizione sostenibile della risorsa idrotermale.

Adattamento e prevenzione rispetto alle fragilità geologiche, idrogeologiche, sismiche e idrauliche, considerati anche i cambiamenti climatici.

Gestione sostenibile degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Azioni strategiche

Coerenza del P.S.I. con le disposizioni della VAS e degli Studi di Incidenza. Definizione delle pericolosità e dei progetti di messa in sicurezza.

Riqualificazione e potenziamento delle aree di recupero idrico superficiale nelle colline plioceniche del comune di Manciano (laghetti e invasi per l'irrigazione); recupero delle potenzialità di attingimento idrico nei sottosuoli tufacei nei comuni di Pitigliano e Sorano.

Realizzazione di due progetti integrati per i territori interessati dalla valorizzazione della risorsa idrotermale:

1) Le Terme di Saturnia

creazione di area a pianificazione speciale (parco delle Terme di Saturnia)

2) Il sistema delle piccole terme: implementazione e recupero volumetrie esistenti

- Terme di Filetta (Sorano)
- Terme di Valle Orientina (Pitigliano) – eventualmente in coordinamento con il recupero dell'ex Casa Mandamentale
- Terme del Tosteto/Le Caldane
- Percorso di relazione tra le tre

Indirizzi per i P.O.C.

- Costruzione di un sistema di monitoraggio e difesa degli acquiferi, delle sistemazioni idrauliche e delle frane.
- Individuazione delle aree non idonee per la produzione di energia da fonti rinnovabili in conformità con le norme nazionali e regionali.
- Coerenza delle trasformazioni con le condizioni di sostenibilità dello sviluppo e di riproduzione delle risorse derivanti dalla VAS.
- Coerenza delle trasformazioni con le indagini geologiche ed idrauliche di supporto al P.S.I.
- Redazione degli Studi di Incidenza per le opere che ricadono nei Siti della rete "Natura 2000" e nei loro ambiti di incidenza.
- Previsione delle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulle risorse ambientali e paesaggistiche.

Art. 36 - Misure di perequazione territoriale e di governance funzionali alla messa in opera della Strategia del P.S.I.

La Strategia del P.S.I. trova efficacia tramite la perequazione territoriale, (art. 94, comma 2, lett. "d" e art. 102 della LR n.65/2014).

Il P.S.I. fornisce il quadro di area vasta, unitario ma articolato nelle differenze dei contesti, per le politiche e i piani di settore, la convergenza delle politiche di spesa, la promozione di azioni, sostenuti dalla perequazione territoriale, che concilia permanenza dei valori paesaggistici e sviluppo dei comparti produttivi e residenziali, favorisce la delocalizzazione di presenze incongrue, armonizza costi e benefici dei territori uniti nella nuova pianificazione.

La perequazione territoriale è strumento per l'attuazione di politiche integrate di area vasta, intese quali attività che possono contribuire al miglioramento qualitativo del territorio in quanto organizzato ed interdipendente.

I tre Comuni con il P.S.I. promuovono forme di perequazione territoriale nel processo di pianificazione, fra enti e soggetti pubblici, per dare attuazione alle politiche comunali e sovra-comunali perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riduzione dei costi ambientali, di riduzione dei costi pubblici, di miglioramento delle prestazioni ambientali degli insediamenti, di attrazione e accoglienza da parte di territori specializzati.

La perequazione territoriale è strumento prioritario per bilanciare e distribuire investimenti e ritorni dall'applicazione delle politiche di contrasto alla crescita insediativa diffusa.

Pertanto, le forme di perequazione territoriale attivabili sono applicabili alle scelte localizzative, per la messa in comune di strumenti operativi e bilanci economico-finanziari, con specifico riferimento alle aree produttive, agli insediamenti residenziali, a servizi e attrezzature.

La perequazione territoriale, per l'implementazione dell'efficienza, la condivisione razionale dei costi, l'equilibrata distribuzione dei benefici, si applica in via prioritaria:

- agli ambiti produttivi di rango sovra-comunale, in particolare l'area di La Sgrilla, caratterizzata da potenzialità di sviluppo strategiche e suscettibili di riqualificazione ambientale che la avvicini allo standard di area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA);
- alle aree produttive di rango comunale ove sia possibile e opportuno raggiungere il loro pieno e favorire la presenza produttiva locale come componente del sistema urbano;
- agli insediamenti commerciali o per servizi o per dotazioni sportive e per il tempo libero, che si configurano quali poli di attrazione sovracomunale;
- al sistema insediativo per l'abitare, finalizzato ad implementare l'accessibilità alla casa, l'integrazione sociale, il miglioramento delle condizioni di vita, l'aumento dello stock destinato all'affitto e delle forme di housing sociale, promuovendo servizi di edilizia residenziale sociale diversificati;
- al ripristino delle aree degradate da presenze incongrue e trasferimento di eventuali diritti edificatori in aree urbane;
- all'organizzazione dell'offerta turistica su capisaldi e reti per il turismo, evitando la sovrapposizione delle offerte
- alla gestione dello smaltimento dei rifiuti
- alla realizzazione e gestione di infrastrutture verdi-blu
- alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità.

Per la messa in opera della perequazione territoriale, i Comuni potranno definire e siglare uno o più Accordi, quali strumenti negoziali riferiti a obiettivi e scelte strategiche comuni, per individuare le azioni e le conseguenti gestioni delle componenti territoriali e strategiche di livello sovra comunale. In base a tali Accordi, i Comuni potranno arrivare a costituire un fondo di compensazione finanziaria, sulla base dei principi della perequazione territoriale, per equilibrare la distribuzione di risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione, secondari e terziari, dai contributi relativi al costo di costruzione, e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi commerciali e terziari, nonché da ulteriori eventuali risorse della programmazione europea, nazionale, regionale, provinciale.

La governance si configura, per l'attuazione del P.S.I., quale politica di coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali, praticabile dai comuni, riuniti in base alle caratteristiche del territorio, della popolazione, dei servizi ed attrezzature presenti e di progetto, dell'accessibilità e degli spostamenti, rivolta in maniera prioritaria a:

- Disciplina delle aree fragili
- Statuti coordinati del paesaggio
- Protocolli procedurali di gestione attività rurali
- Sportello per l'impresa
- Offerta turistica integrata
- Coordinamento e solidarietà per l'offerta dei servizi (sanitari, scolastici, di trasporto pubblico, culturali, sociali, assistenziali)
- Incentivi condivisi regolati dalla sostenibilità paesistica
- Azioni nella filiera della riconversione ecologica
- Politiche attive della qualità ambientale e di gestione integrata delle risorse
- Politiche integrate di welfare
- Prestazioni ambientali degli insediamenti

- Protocolli procedurali per gli interventi di sviluppo rurale

Art. 37 - Indirizzi per la qualità degli insediamenti

In attuazione del P.S.I., i P.O.C. dovranno rispettare i seguenti obiettivi prestazionali, al fine di perseguire la qualità degli insediamenti, ai sensi della LR 65/2014 e del Regolamento Regionale DPGR 32/R del 2017, "Art.17 Disposizioni per la qualità degli insediamenti":

- riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
- dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- funzionalità, al decoro e al comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
- dotazione di attrezzature e servizi con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali;
- qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;
- alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree produttive;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità alle leggi nazionali e regionali; accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni dei centri abitati;
- qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche;
- prestazioni omogenee delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio dei tre Comuni;
- organizzazione degli spazi e delle funzioni tale da assicurare la qualità della vita sociale delle popolazioni.

I P.O.C. dovranno inoltre rispettare il Regolamento Regionale DPGR 2/R del 2017 che contiene parametri ed indirizzi diretti a garantire che tutti gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado, che riguardano, in particolare:

- a. la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connessione ecologica, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- b. la qualità e la quantità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- c. la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché il riutilizzo delle acque reflue;
- d. la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.

Ai sensi della Del. G.R. 682/2017, Articolo 5 "Criteri per la qualità degli insediamenti - Spazi pubblici, verde urbano e verde di connessione ecologica", al fine di assicurare la dotazione e la continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, nonché per favorirne l'incremento e il miglioramento,

i P.O.C. assumono come riferimento adeguato al livello di pianificazione le indicazioni contenute nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico e le regole statutarie del P.S.I.

Art. 38 - Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato

1 La Conferenza di Copianificazione

Le previsioni di occupazione di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art.4, commi 3 e 4 della LR n.65/2014 hanno comportato l'attivazione della procedura della Conferenza di copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua e indirizza le azioni esterne al territorio urbanizzato nell'elaborato "SCH1 - Schede delle azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato" e nella tavola STR02 STRATEGIE, che comprendono la localizzazione indicativa delle seguenti azioni strategiche:

Comune di Manciano:

C. Loc. Pianetti - recupero ex Cooperativa

D. Loc. Marsiliana – ex cava COIMAR a zona produttiva

E. Fattoria di Montauto – struttura turistico-ricettiva

Comune di Pitigliano:

1. Loc. Capannelle sul Fiora - ex cava a zona produttiva

4. Loc. Poggio Nardeci - produzione substrati professionali e impianto fotovoltaico in cava attiva

6. Loc. Pietramora - deposito terricci

7. Loc. San Michele - recupero cava dismessa fotovoltaico a terra

Comune di Sorano:

9. Loc. S. Teresa - Parco eolico + fotovoltaico in aree di risulta

17. Loc. Santa Maria dell'Aquila - nuova struttura turistico-ricettiva adiacente Terme di Sorano

Gli esiti della Conferenza e la definizione delle trasformazioni esterne al territorio urbanizzato sono contenuti in apposito elaborato, allegato al presente P.S.I., che riporta, per ciascuno dei tre comuni, l'elenco delle ipotesi di trasformazione che sono state assoggettate alla procedura della Conferenza di copianificazione e le prescrizioni per l'attuazione.

Poiché il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, saranno poi i rispettivi Piani Operativi a localizzare e disciplinare, in sede di copianificazione, gli interventi specifici.

Pertanto il dimensionamento e gli areali di cui alla documentazione allegata, riportati sulla cartografia di P.S.I., hanno valore puramente indicativo e di massima, rimandando ai successivi passaggi di scala ed alle localizzazioni dei P.O.C. le individuazioni di dettaglio e le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità paesaggistica.

2 Prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale

Per gli interventi esterni al territorio urbanizzato, che saranno disciplinati dai P.O.C., il P.S.I. indica le seguenti prescrizioni generali di tutela paesaggistico-ambientale, che dovranno essere osservate e dettagliate dai P.O.C. e dai singoli Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Progetti:

- Gli interventi devono inserirsi correttamente nei contesti rurali, sia nella configurazione degli edifici sia delle aree scoperte e devono configurarsi in maniera unitaria e coerente sotto il profilo paesaggistico, architettonico e funzionale, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - sistema delle acque, struttura geologica, litologica e pedologica, caratteri morfologici dei luoghi, emergenze geomorfologiche;
 - struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento;

- insediamenti, complessi e manufatti di valore storico-testimoniale presenti negli ambiti territoriali di pertinenza delle trasformazioni;
- i percorsi della viabilità storica e della mobilità lenta; quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche
- gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità poderale e interpoderale, al mantenimento degli assetti agrari tradizionali, alla diversificazione colturale, alla leggibilità dei rapporti tra usi del suolo storicamente consolidati e trame agrarie;
- i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità);
- Gli interventi devono rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra.
- Il sistema infrastrutturale esistente deve rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare; gli accessi principali devono avvenire dalla viabilità esistente.
- Eventuale nuova viabilità, da ammettersi unicamente come collegamento alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
- Gli interventi devono prevedere l'eliminazione dei manufatti precari esistenti ed il superamento del degrado, individuando corrette soluzioni insediative.
- Dovranno essere evitate le configurazioni morfologiche degli insediamenti, le tipologie degli edifici, le sistemazioni della viabilità, delle aree libere, dei parcheggi e delle pertinenze che richiamino modelli insediativi di tipo urbano.
- Dovrà essere evitata la dispersione insediativa nel territorio rurale, pertanto gli interventi dovranno configurarsi in maniera unitaria ed integrata e con le caratteristiche morfologiche del borgo rurale, stabilendo corrette relazioni fisico-funzionali e paesaggistiche fra l'edificato esistente, i nuovi edifici e le aree libere, verdi e boscate interne ed esterne all'ambito.
- Laddove vi siano preesistenze edificate i nuovi fabbricati dovranno essere collocati nelle loro adiacenze e configurarsi come ampliamento dell'esistente.
- I nuovi fabbricati, i fabbricati preesistenti, le attrezzature all'aperto, i parcheggi, i percorsi e le aree verdi devono costituire un insieme organico ed essere correttamente inseriti nell'ambito di trasformazione e nel contesto paesaggistico-ambientale.
- La tipologia dei fabbricati deve essere di tipo tradizionale e di forma regolare; possono essere utilizzati tipologie e materiali contemporanei purché i fabbricati ed i complessi raggiungano una elevata qualità architettonica e paesaggistica; sono da evitare tutte le tipologie ed i materiali tipici dei fabbricati specialistici non coerenti con i contesti rurali.
- Le aree libere, i piazzali ed i parcheggi devono avere superficie permeabile di tipo naturale (sterrato, inghiaiato, a verde); deve essere limitata l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione dei marciapiedi e di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici e delle attrezzature all'aperto, per le quali devono essere utilizzati materiali adeguati al contesto rurale.
- Devono essere conservate ed implementate le specie arboree ed arbustive presenti.
- Le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con il territorio rurale e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.
- Le trasformazioni non dovranno alterare la qualità morfologica e percettiva del contesto rurale paesaggistico in cui sono inserite non dovranno determinare un impatto visivo sproporzionato al contesto.
- Deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale e rurale di riferimento.

- Deve essere prevista la tutela delle aree boscate interne agli ambiti di trasformazione; le nuove piantumazioni devono garantire la continuità con la vegetazione esistente nel contesto di riferimento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale, in un'ottica di tutela, mitigazione e continuità con il territorio rurale circostante l'area di intervento.
- Gli interventi devono garantire la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e da fonti rinnovabili. Per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia.
- Gli interventi devono garantire la qualità paesaggistica delle visuali panoramiche, sia attive (da siti di osservazione) sia passive (verso siti di pregio contermini); a tale scopo i progetti dovranno essere corredati da appositi elaborati che verifichino l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico (vedi gli elaborati del PIT/PPR "Visibilità e caratteri percettivi": Carta della intervisibilità teorica assoluta e Carta della intervisibilità ponderata delle reti della fruizione paesaggistica).
- Deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico.
- Le piscine e le attrezzature sportive e per il tempo libero devono essere adeguatamente inserite nel contesto rurale e non deve comportare pavimentazioni o impermeabilizzazioni di aree libere eccedenti il minimo indispensabile per l'utilizzo. L'approvvigionamento idrico delle piscine dovrà avvenire tramite risorse autonome, previa verifica di compatibilità con il sistema ambientale e con la disponibilità di risorsa idrica. Devono essere definiti accorgimenti efficaci per contenere l'impatto paesaggistico (ad esempio collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati ecc.).

Art. 39 - Interventi di competenza regionale: la ex discarica del Tafone

Sito della ex-discarica "Tafone" (Manciano) (cfr. L. 36/2003)

A sud-est di Manciano, nel Sistema Territoriale "CP4" del Comune di Manciano, è presente l'area occupata dalla ex discarica RR.SS.UU. "Tafone", per la quale deve essere avviata la chiusura definitiva e ripristino ambientale.

Fino al 2013 [norma del PS, art.16 c.10]:

10. L'Amministrazione deve assicurare il conferimento dei rifiuti urbani e assimilabili, pressati e imballati preliminarmente da apposito impianto ubicato in loc. Torba, alla discarica comunale "Tafone", la cui disciplina e regolamentazione rimanda alle disposizioni generali dettate dal Titolo IV del d.lgs 152/2006, nonché dal d.lgs 36/2003 e dalla L.R. 25/199838. In attesa del completamento della conversione ad impianto di compostaggio di qualità per la raccolta di verde e legno, permane il rispetto delle seguenti indicazioni:

- accertarsi che, nell'ambito del perimetro di discarica, siano ammessi esclusivamente conferimenti di flussi derivanti dalla selezione dei R.U.;
- verificare il rispetto della vigente normativa per quel che riguarda struttura e funzionamento delle vasche di contenimento, nonché della connessa rete di captazione e smaltimento dei percolati e del biogas connessi ai R.U. conferiti;
- consentire l'accumulo esterno del percolato esclusivamente in serbatoi fuori terra con sistemi di contenimento secondari, nonché rispettare le normative vigenti in materia di depurazione delle acque per quel che riguarda il suo smaltimento;
- sorvegliare e controllare periodicamente l'effettivo funzionamento del materiale impermeabilizzante e drenante, in base alle indicazioni fornite dal Piano Provinciale dei Rifiuti vigente, e programmare l'eventuale messa in dimora e compattazione di nuovo materiale, anche in sostituzione di quello esistente, fin quando la discarica sarà funzionante;
- rispettare quanto previsto dall'art. 75 del P.T.C. per la salvaguardia delle aree presenti ricadenti in ambito fluviale "A1", nonché dalla L. 3267/23 per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e dalla L. 1497/1939 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di cui alla L. 431/85, con particolare riferimento a fiumi, torrenti e relative sponde per una fascia di 150 mt ciascuna;
- assicurare, nella fase immediatamente successiva alla chiusura definitiva, la manutenzione, la sorveglianza e il controllo dell'impianto, prestando particolare attenzione ai gas di discarica, al percolato del sito e alla falda freatica presente nella zona di ubicazione del sito, in modo da accertare in tempo utile l'eventuale presenza di rischi durante la fase di post gestione;
- provvedere allo stoccaggio provvisorio di inerti, in funzione delle attività di riciclaggio, presso l'apposito impianto comunale della Cava Albegna, ubicato in loc. Marsiliana;
- assicurare, fin quando la discarica sarà operante, il conferimento e lo smaltimento in apposito impianto di valorizzazione dei rifiuti verdi provenienti da attività di manutenzione di parchi e giardini pubblici e privati, nonché di materiali da sfalcio.

Da PO art.41:

5. In riferimento alla gestione della discarica per rifiuti non pericolosi in loc. Tafone, si deve assicurare, nella attuale fase di chiusura definitiva, la manutenzione, la sorveglianza e il controllo dell'impianto, prestando particolare attenzione ai gas di discarica, al percolato del sito e alla falda freatica presente nella zona di ubicazione del sito, in modo da accertare in tempo utile l'eventuale presenza di rischi durante l'attuale fase di gestione "post conferimento".

9. All'interno del territorio comunale, sono individuati, mediante l'applicativo regionale "SISBON", i seguenti siti:

DENOMINAZIONE	MOTIVO INSERIMENTO	ATTIVO/CHIUSO	REGIME NORMATIVO
Tafone Area Nord	PRB 384/89-breve	Attivo	471/99
Tafone Area Sud	PRB 384/89-breve	Attivo	471/99

In attesa della definizione della complessiva opera di bonifica, chiusura definitiva e fase post-mortem della discarica del Tafone, nonché delle possibili interrelazioni con le strutture denominate Tafone Nord e Tafone Sud, si ipotizza al momento che le procedure idonee per attivare le operazioni adeguate, risultino afferenti ai disposti di cui alla L. 36/2003 e s.m.i.

Art. 40 - Condizioni alla trasformazione

1 Tutela del patrimonio territoriale e delle risorse

Tutti gli interventi previsti dal presente P.S.I. e/o consentiti sul territorio comunale di Manciano, Pitigliano e Sorano devono rispettare le condizioni alla trasformazione, finalizzate alla tutela delle risorse ambientali e del patrimonio territoriale, derivanti da:

- Statuto del P.S.I.;
- Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza, parte integrante del presente P.S.I.;
- Indagini Geologiche ed Idrauliche di supporto al presente P.S.I.;
- PIT/Piano Paesaggistico Regionale per i beni culturali ed i beni paesaggistici;
- Prescrizioni in materia di tutela paesaggistico-ambientale generali e per i singoli sistemi ed ambiti;
- norme e piani sovraordinati.

2 Infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali del territorio

I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio.

In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi inerenti a:

1. approvvigionamento idrico
2. depurazione delle acque;
3. difesa del suolo;
4. gestione dei rifiuti solidi e smaltimento differenziato;
5. disponibilità dell'energia, risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
6. mobilità ed accessibilità;
7. sistema del verde urbano.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 commi 4 e 5 della L.R. 65/2014 e succ. mod. ed int.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria siano già presenti, i piani ed i progetti che prevedono trasformazioni con un aumento del carico urbanistico ne devono verificare la capienza e l'efficienza in relazione al carico aggiuntivo.

Gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di infrastrutture e dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscano le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. L'attuazione del P.S.I. deve comunque garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi.

TITOLO VII - INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL P.S.I.

Art. 41 - Modalità di individuazione ed UTOE

La individuazione delle UTOE è coerente con la Strategia di area vasta e rispetta le specificità nei tre territori comunali, in considerazione dei seguenti fattori:

- vulnerabilità delle risorse naturali, territoriali e insediative e sicurezza delle popolazioni e accessibilità, con particolare riferimento agli stati di rischio degli insediamenti e delle infrastrutture viarie dovuti alle pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche
- scarsità di dotazioni per piccola e media impresa e artigianato
- progressivo spopolamento dei centri abitati
- ricchezza e varietà di patrimoni naturalistici e paesaggistici
- presenza di aree agricole di pregio e produzione di eccellenza (olio, vino, castagna, salumi)
- presenza di patrimoni storico-architettonici
- correlazione tra attività economiche, sviluppo antropico e conformazione morfologica.

La individuazione delle UTOE del P.S.I. è effettuata a livello comunale, in relazione ai Sistemi Territoriali del P.S.I., di cui le UTOE costituiscono accorpamenti.

La individuazione delle UTOE del P.S.I. tiene conto della articolazione territoriale della pianificazione sovra-comunale del piano, attraverso le regole statutarie delle Unità Territoriali del PTCP – che costituiscono il sistema statutario sovra-comunale di riferimento per i tre Comuni.

Gli obiettivi specifici per le diverse UTOE derivano da:

- regole statutarie derivanti dalle Invarianti del PIT/PPR;
- regole statutarie derivanti dalle U.T.M. e dagli A.R.P.A. del PTCP;
- regole statutarie e disciplina del patrimonio territoriale del P.S.I.;
- dimensionamento.

Le UTOE riconosciute dal P.S.I., rappresentate nell'elaborato *STR1 UTOE* sono le seguenti:

U.T.O.E.	COMUNE
M1 UTOE altocollinare dei villaggi aperti	Manciano
M2 UTOE collinare dei centri murati	Manciano
M3 UTOE dei castelli di confine	Manciano
M4 UTOE della riforma fondiaria	Manciano
P1 Altipiani tufacei di Pitigliano	Pitigliano
S1 Colline fra le valli del Fiora e del Tevere	Sorano
S2 Altipiani tufacei di Sorano e San Quirico	Sorano

Art. 42 - Parametri e modalità per il dimensionamento del P.S.I.

Il dimensionamento del P.S.I. è effettuato globalmente, per Comune e per UTOE.

Il dimensionamento è effettuato separatamente per il territorio urbanizzato e per le aree di trasformazione esterne all'urbanizzato.

Per il dimensionamento del P.S.I. ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 39/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014" viene utilizzato il parametro della Superficie Edificabile e le categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, effettuando anche le assimilazioni di categorie funzionali ammessi dallo stesso art. 99, comma 3 lett.b.2.

Per il dimensionamento si utilizzano le linee guida e tabelle di cui alla Delibera G.R. n° 682 del 26-06-2017:

CATEGORIE FUNZIONALI da art.99 LR 65-2014
Residenziale
Industriale e artigianale
Turistico-ricettive
Direzionale e di servizio
Commerciali al dettaglio
Commerciali all'ingrosso e depositi

Per il **dimensionamento residenziale**, in considerazione delle tipologie edilizie presenti, della struttura delle famiglie e della possibilità di integrare l'uso residenziale con attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio, è stato utilizzato il parametro di **mq 60/ab S.E.**

Per il **dimensionamento delle attrezzature turistico-ricettive** è stato utilizzato il parametro di **mq 30/p.I. S.E.**, integrato con il numero indicativo di posti letto

In considerazione dello stato di attuazione quasi nullo degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, come riportato nella relazione di avvio del procedimento del PSI, il dimensionamento dello stesso **PSI traslascia i residui delle previsioni dei precedenti Piani Strutturali** – i quali a loro volta mantenevano i residui dei precedenti strumenti di pianificazione, previsioni ormai obsolete e sovradimensionate rispetto all'attuale andamento demografico, economico e paesaggistico del territorio dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora – limitando quindi il dimensionamento massimo del presente PSI, previe le opportune verifiche e valutazioni, alle previsioni dei PO/RU comunali.

Non costituiscono interventi di nuova edificazione, e non sono pertanto calcolati nel dimensionamento complessivo, quegli interventi di nuova costruzione che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume degli edifici. I P.O.C. disciplineranno gli interventi di trasformazione anche in relazione alle caratteristiche complessive degli insediamenti, appartenenti o meno al perimetro del territorio urbanizzato.

L'analisi degli strumenti urbanistici vigenti dimostra che gli alloggi dei tre comuni contengono una quota di recupero pari a:

Manciano: 22%

Pitigliano: 35%

Sorano: 50%

Come si può notare, poiché Sorano ha il PO più giovane rispetto agli altri comuni, lo sviluppo del pensiero sulla residenza tende a privilegiare la ricerca di nuova residenzialità nel recupero edilizio invece che nella nuova edificazione.

Il PSI recepisce questa evoluzione fissando la quota di recupero della nuova residenza nella quota minima del 50%.

In ottemperanza al combinato disposto degli artt. 81, 82 e 83 della LR 65/2014, si segnala che nei tre comuni esistono modalità diverse di interpretazione della disciplina utile a consentire il mutamento di destinazione d'uso degli edifici aventi destinazione d'uso agricola. In particolare il Comune di Sorano, all'interno di tutto il territorio comunale, all'interno del Quadro Conoscitivo ha individuato i singoli manufatti sui quali è consentito operare il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali. Il Comune di Manciano, che

presenta una diversa articolazione insediativa e funzionale fra le diverse parti del territorio comunale, ha individuato aree specifiche all'interno delle quali è esclusa la possibilità di operare il mutamento di destinazione d'uso degli edifici con destinazione d'uso agricola. Al di fuori delle suddette aree il mutamento di destinazione d'uso può avvenire: attraverso la presentazione del PMAA ai sensi dell'art.82; tramite il riconoscimento della perdita dei requisiti di ruralità in data antecedente al 15 aprile 2007 ai sensi dell'art.81 c.3.

I Piani Operativi dei tre comuni conterranno la disciplina specifica relativa ai concetti sopra esposti, nonché le modalità del monitoraggio di cui all'art. 95 c. 14.

Si presentano quindi all'art.43 della Disciplina del PSI le seguenti previsioni per il dimensionamento residenziale:

Art. 43 - Dimensionamento totale e per Comune del P.S.I.

Comune di Manciano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	18.000	16.650	34.650		1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	5.000		5.000		900	900	
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.000	?	3.000				
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.530	?	1.530		2.200	2.200	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000	?	4.000		750	750	
Totale	31.530	16.650	48.180		5.200	5.200	

Comune di Pitigliano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	12.625	12.625	25.250				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)				4.750	10.250	15.000	
c) COMMERCIALE al dettaglio							
d) TURISTICO - RICETTIVA		3.000	3.000				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)							
Totale	12.625	15.625	28.250	4.750	10.250	15.000	

Comune di Sorano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	13.225	13.225	26.450				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.800	3.500	6.300	+ 600		+ 600	
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.600	1.450	3.050				
d) TURISTICO - RICETTIVA	2.900	200	3.100	800		800	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	300	700	1.000				
Totali	20.825	19.075	39.900	1.400		1.400	

Totale Unione dei Comuni delle Colline del Fiara

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	43.850	42.500	86.350		1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	7.800	3.500	11.300	5.350	11.150	16.500	
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.600	1.450	6.050				
d) TURISTICO - RICETTIVA	4.430	3.200	7.630	800	2.200	3.000	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.300	700	5.000		750	750	
Totali	64.980	51.350	116.330	6.150	15.450	21.600	

Art. 44 - Dimensionamento totale e per Comune del P.S.I. - Previsioni esterne all'urbanizzato

UNIONE DEI COMUNI DELLE COLLINE DEL FIORA				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X	1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	5.350	11.150	16.500	
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA	800	2.200	3.000	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		750	750	
Totali	6.150	15.450	21.600	

COMUNE DI MANCIANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X	1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE		900	900	
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA		2.200	2.200	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		750	750	
Totali		5.200	5.200	

COMUNE DI PITIGLIANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.750	10.250	15.000	225.900
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO				
Totali	4.750	10.250	15.000	225.900

COMUNE DI SORANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	600		600	75.000
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA	800		800	18.000
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO				
Totali	1.400		1.400	93.000

Art. 45 - Dimensionamento del P.S.I. per U.T.O.E.

1 Individuazione delle UTOE del Comune di Manciano

UTOE Manciano		Sistemi territoriali del P.S.I. componenti le UTOE UMT e ARPA del PTCP di riferimento	Centri abitati individuati come territorio urbanizzato (TU) e nuclei rurali (NR) presenti nell'UTOE	Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato presenti nell'UTOE
M1	M1 UTOE altocollinare dei villaggi aperti	<ul style="list-style-type: none"> - CP3.2.1 Alta valle del medio Albegna - R10.2 Alta valle del Fiora - R10.4.1 Agro altocollinare di Manciano - RT1 Altopiano del tufo - ARPA IG26 - Poggi di Saturnia 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Saturnia - TU Poggio Murella - TU Capanne - TU San Martino 	- C. Loc. Pianetti - recupero ex Cooperativa
M2	M2 UTOE collinare dei centri murati	<ul style="list-style-type: none"> - R10.4.2.2 Agro collinare di Manciano - R10.4.2.1 Agro collinare di Montemerano - ARPA IG30 - Poggio Buco e Moranaccio 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Manciano - TU Montemerano - TU Poderi di Montemerano 	
M3	M3 UTOE dei castelli di confine	<ul style="list-style-type: none"> - CP4 Le pendici di Capalbio - R10.4.3 Agro pedecollinare di Manciano - R11.2.2 Colline del Fiora del Tiburzi - ARPA G45 Poggi della Capita - ARPA GV46 Poggio di Montauto - ARPA IG48 - Valle del Fiora 	<ul style="list-style-type: none"> - NR Fattoria Montauto - NR La Campigliola 	- E. Fattoria di Montauto – struttura turistico-ricettiva
M4	M4 UTOE della riforma fondiaria	<ul style="list-style-type: none"> - R11.2.1 Colle di Marsiliana - CP3.2.2 Bassa valle del medio Albegna - Pi3 Piana dell'Osa – Albegna - ARPA G40 Colline della Marsiliana 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Marsiliana - NR Fattoria Cavallini - NR Marsiliana Castello-Dispensa - NR Marsiliana Belvedere 	- D. Loc. Marsiliana – ex cava COIMAR a zona produttiva

2 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Manciano – Territorio urbanizzato
Comune di Manciano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	18.000	16.650	34.650		1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	5.000		5.000		900	900	
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.000	?	3.000				
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.530	?	1.530		2.200	2.200	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000	?	4.000		750	750	
Totali	31.530	16.650	48.180		5.200	5.200	

Comune di Manciano UTOE 1 ALTOCOLLINARE (SATURNIA, SAN MARTINO, CAPANNE, POGGIO MURELLA)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	4.700	4.700	9.400		1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	600		600		900	900	
c) COMMERCIALE al dettaglio	800		800				
d) TURISTICO - RICETTIVA	280		280				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	800		800		750	750	
Totali	7.180	4.700	11.880		3.000	3.100	

Comune di Manciano UTOE 2 COLLINARE (MANCIANO MONTEMERANO E PODERI DI MONTEMERANO)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	8.000	8.000	16.000				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.500		2.500				
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.200		1.200				
d) TURISTICO - RICETTIVA	550		550				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	2.000		2.000				
Totale	14.250	8.000	22.250				

Comune di Manciano UTOE M3 CASTELLI DI CONFINE

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)							
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)							
c) COMMERCIALE al dettaglio							
d) TURISTICO - RICETTIVA					2.200	2.200	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)							
Totale					2.200	2.200	

Comune di Manciano UTOE M4 RIFORMA FONDIARIA E PIANO ALLUVIONALE (Marsiliana)

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	4.750	4.500	9.250				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	1.900		1.900				
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.000		1.000				
d) TURISTICO - RICETTIVA	700		700				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	1.200		1.200				
Totale	9.550	4.500	14.050				

3 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Manciano

COMUNE DI MANCIANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X	1.350	1.350	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE		900	900	
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA		2.200	2.200	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO		750	750	
Totale		5.200	5.200	

cod.	nome	localizzazione	dest. uso	SE	ab.	p.l.	ST
C	Recupero Ex-Cooperativa	loc. Pianetti UTOE M1	45% residenziale 25% direzionale 30% produttiva	riuso 3.000 mq: res. 1.350 mq dir. 750 mq prod. 900 mq	23		
D	Ex Cava COIMAR	loc. Marsiliana UTOE M4	Produttiva	–			
E	Fattoria di Montauto	loc. Montauto UTOE M3	Turistico-ricettiva	riuso: 2.200 mq		73	
TOTALI				Tot. 5.200 mq di cui:	23	73	
				Riuso 5.200 mq	23	73	

4 Individuazione delle UTOE del Comune di Pitigliano

UTOE Pitigliano		Sistemi territoriali del P.S.I. componenti le UTOE UMT e ARPA del PTCP di riferimento	Centri abitati individuati come territorio urbanizzato (TU) e nuclei rurali (NR) presenti nell'UTOE	Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato presenti nell'UTOE
P1	P1 Altipiani tufacei di Pitigliano	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Gli Speroni ed i Rilievi del Tufo - 2 I Territori Agricoli di Pitigliano e Sorano - 4 Il Pianoro di San Quirico - 5 I territori di Manciano - ARPA IG29 - Valle del Lente - ARPA IG30 - Poggio Buco e Moranaccio 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Pitigliano - TU Il Casone 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Loc. Capannelle sul Fiora - ex cava a zona produttiva 4. Loc. Poggio Nardecì - produzione substrati professionali e impianto fotovoltaico in cava attiva 6. Loc. Pietramora - deposito terricci 7. Loc. San Michele - recupero cava dismessa fotovoltaico a terra

5 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Pitigliano – Territorio urbanizzato

UTOE P1 Altipiani tufacei di Pitigliano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	12.625	12.625	25.250				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)				4.750	10.250	15.000	
c) COMMERCIALE al dettaglio							
d) TURISTICO - RICETTIVA		3.000	3.000				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)							
Totali	12.625	15.625	28.250	4.750	10.250	15.000	

6 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Pitigliano

COMUNE DI PITIGLIANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.750	10.250	15.000	225.900
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO				
Totale	4.750	10.250	15.000	225.900

cod.	nome	localizzazione	dest. uso	SE	ab.	p.l.	ST
1	recupero di cava tufo dismessa ad area produttiva	loc. Capannelle sul Fiora UTOE P1	area produttiva (zona D) + impianti energie rinnovabili	N. Ed. 3.000 mq			6.000 mq
4	produzione di substrati professionali + proposta impianto fotovoltaico ad implementare progetto di ripristino	loc. Poggio Nardec UTOE P1	Produttiva – substrati professionali	N.Ed. 1.500 mq + Riuso 250 mq Totale = 1.750 mq			35.000 mq
			Produzione energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico a terra)	N. Ed. 250 mq			140.000 mq
6	cambio d'uso da deposito terricci in area per attività produttive	loc. Pietra Mora UTOE P1	Produttiva – ammendanti e substrati da recupero scarti attività agricola	Riuso 10.000 mq			35.000 mq
7	recupero cava dismessa a fini di produzione energia da fonti rinnovabili	loc. San Michele UTOE P1	Produzione energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico a terra)	–			9.900 mq
TOTALI				Tot. 15.000 mq di cui:	-	-	225.900 mq
				Riuso 10.250 mq	-	-	
				N. Ed. 300 mq	-	-	

7 Individuazione delle UTOE del Comune di Sorano

UTOE Sorano		Sistemi territoriali del P.S.I. componenti le UTOE UMT e ARPA del PTCP di riferimento	Centri abitati individuati come territorio urbanizzato (TU) e nuclei rurali (NR) presenti nell'UTOE	Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato presenti nell'UTOE
S1	S1 Colline fra le valli del Fiora e del Tevere	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Gli Speroni ed i Rilievi del Tufo - 2 I Territori Agricoli di Pitigliano e Sorano - 3 I territori Rurali delle lingue e dei pianori tufacei - 6 I territori collinari dell'Alta valle del Fiora - 7 Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella - 8 I pianori agricoli di Castell'Azzara e Sorano - 9 I calanchi di Castell'Azzara e Sorano - ARPA IG29 - Valle del Lente 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Elmo - TU Castell'Ottieri - TU Montevitozzo - TU Montorio - TU San Giovanni delle Contee 	
S2	S2 Altipiani tufacei di Sorano e San Quirico	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Gli Speroni ed i Rilievi del Tufo - 2 I Territori Agricoli di Pitigliano e Sorano - 3 I territori Rurali delle lingue e dei pianori tufacei - 4 Il Pianoro di San Quirico 	<ul style="list-style-type: none"> - TU Sorano - TU Sovana - TU San Quirico - TU San Valentino 	<p>9. Loc. S.Teresa - Parco eolico + fotovoltaico in aree di risulta</p> <p>17. Loc. Santa Maria dell'Aquila - nuova struttura turistico-ricettiva adiacente Terme di Sorano</p>

8 Dimensionamento delle UTOE del Comune di Sorano – Territorio urbanizzato

Totale Comune di Sorano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	13.225	13.225	26.450				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.800	3.500	6.300	600		600	
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.600	1.450	3.050				
d) TURISTICO - RICETTIVA	2.900	200	3.100	800		800	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	300	700	1.000				
Totali	20.825	19.075	39.900	1.400		1.400	

UTOE S1 Colline fra le valli del Fiora e del Tevere

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	7.000	7.000	14.000				
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.200	2.500	4.700	600		600	
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.100	1.200	2.300				
d) TURISTICO - RICETTIVA	2.900	200	3.100	800		800	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	300	400	700				
Totali	13.500	11.300	24.800	1.400		1.400	

UTOE S2 Altipiani tufacei di Sorano e San Quirico

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE ipotesi A (2)	6.225	6.225	12.450				
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	600	1.000	1.600				
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	250	750				
d) TURISTICO - RICETTIVA							
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		300	300				
Totali	7.325	7.775	15.100				

9 Dimensionamento delle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato del Comune di Sorano

COMUNE DI SORANO				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			mq di ST
	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	X			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	600		600	75.000
c) COMMERCIALE al dettaglio				
d) TURISTICO - RICETTIVA	800		800	18.000
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO				
Totale	1.400		1.400	93.000

cod.	nome	localizzazione	dest. uso	SE	ab.	p.l.	ST
9	realizzazione di tre impianti energie rinnovabili (Parco Eolico)	loc. Scopetone; loc. Schiappa; loc. Fonte della Sughera UTOE S2	Produzione energia da fonti rinnovabili (Parco Eolico con fotovoltaico a terra nelle aree di risulta)	N. Ed. 600 mq			Scopetone 30.000 mq + Schiappa 40.000 mq + F. Sughera 5.000 mq Tot. 75.000 mq
17	realizzazione nuova struttura turistico-ricettiva adiacente alle Terme di Sorano	loc. Santa Maria dell'Aquila UTOE S2	Turistico-ricettiva	N. Ed. 800 mq		30	18.000 mq
TOTALI				Tot. 1.400 mq di cui:	-	30	93.000 mq
				Riuso -	-	-	
				N. Ed. 1.400 mq	-	30	

10 Dimensionamento ulteriore per alcune categorie funzionali

Il P.S.I. non esplicita il dimensionamento completo per le zone "F" di cui al D.M. 1444/68, che potranno essere previste all'interno del territorio urbanizzato anche in quantità ulteriori rispetto a quelle quantificate dal P.S.I.

Art. 46 - Il dimensionamento degli standard

1 Standard urbanistici Comune di Manciano (da PO art. 26)

Gli standards minimi per la quota **residenziale** coincidono con quelli sanciti dal DM 1444/1968.

Quantità e standards per la quota **turistico alberghiera- servizi e artigianale-commerciale e servizi:**

Turistico alberghiero-Servizi (posti letto)	Artigianale-Commerciale (mq.)
1. 10 mq. ogni posto letto per verde pubblico 2. 10 mq. ogni posto letto per parcheggi *	3. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi dei dipendenti* 4. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi di visitatori *

**in aggiunta a quelli previsti dalla L.122/89*

Il P.S.I. stabilisce che la priorità nella attuazione degli standards vada alla realizzazione di nuovi parcheggi attuati mediante forme di perequazione disciplinando anche particolari forme di urbanizzazione e stabilendo caso per caso:

- forme di traslazione quantitativa e qualitativa in relazione agli standards totali
- caratteri di perequazione in relazione ad azioni pubblico-privato
- completamento delle attuazioni nelle aree di espansione già convenzionate
- divieto di trasformazione urbanistica, o al massimo di individuazione delle funzioni di verde pubblico o privato, negli oliveti a corona dei centri abitati, nei boschi e nelle aree ad essi assimilate ai sensi della L.R. 39/2000. In particolare si dispone che il rispetto delle aree interessate dalle colture di oliveto è valido per tutto il territorio urbanizzato, sia dove esista un vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (Marsiliana e Saturnia) sia in quegli insediamenti nei quali il rispetto delle colture storiche a oliveto permette di tutelare i coni visuali (Montemerano, Capanne, Poggio Murella, San Martino sul Fiora, Manciano, Poderi di Montemerano).
- il principio che, laddove non esista la possibilità di allaccio a fognature esistenti, l'area da associare alla superficie territoriale per la realizzazione di impianti di fitodepurazione risulti calcolata nella quota di 5 mq. per abitante;
- la morfologia degli interventi e la tipologia dei fabbricati risultando vincolante il parametro di 2 piani fuori terra come altezza massima consentita e la superficie utile lorda di ogni unità immobiliare (comprensiva di ripostigli e servizi vari) non inferiore a mq. 65 per almeno l'ottanta per cento (80%) degli alloggi di nuova realizzazione.

Il P.S.I. all'interno dei principi insediativi e ai fini di stabilire i principi di localizzazione delle funzioni, definisce per la quota direzionale, commerciale e artigianale:

- per il commercio al minuto favorire la riqualificazione delle imprese esistenti attraverso incentivi per la ricollocazione nei centri storici
- per la media distribuzione caratterizzare i nuclei a integrazione delle zone di espansione laddove sia presente un bacino di oltre 1500 abitanti con le seguenti precisazioni:
 - Che nel territorio urbanizzato di Saturnia e di Montemerano non sia possibile realizzare nuove medie e grandi strutture di vendita;
 - Che nel territorio urbanizzato di Manciano le attività di media e grande distribuzione possano essere realizzate esclusivamente per trasferimento di attività esistenti utilizzando per recupero i contenitori dismessi;
 - Che, all'interno nel territorio urbanizzato, negli altri casi prevalgano i criteri di classificazione dei singoli edifici;
- Per la categoria Artigianale-Produttiva e direzionale, oltre ai criteri di classificazione dei singoli edifici prevalgono le seguenti precisazioni:
 - per l'artigianato di base reperire le nuove aree a integrazione dei nuclei esistenti vincolando almeno il 50% degli interventi attraverso la redazione di Piani per gli Insediamenti Produttivi;

- per l'artigianato di base stabilire che le nuove realizzazioni siano effettuate con tipologie che si inseriscano nel contesto urbano consolidato, evitando l'utilizzo di tecnologie prefabbricate;
- consentire la riqualificazione e l'eventuale ricollocazione delle attività incongrue esclusivamente nelle aree di espansione o nel territorio aperto a integrazione di nuclei in parte già assolvanti a questa funzione;
- Realizzare le attività direzionali in relazione alla potenzialità di associarvi funzioni di commercio al minuto e spazi per attività pubbliche.

2 Standard urbanistici Comune di Pitigliano (da PS)

Categoria funzionale	Standard
Residenziale	Verde pubblico 14 mq/abitante
	Parcheggi 2,5 mq/abitante
	Attr.int. collettivo 4 mq/abitante
	Istruzione 4,5 mq/abitante
Totale residenziale	25 mq/abitante
Turistico-Ricettivo: affittacamere, alberghi, CAV	Parcheggi 1 Posto auto ogni 4 p. letto
	Verde pubblico 9 mq per ogni p. letto
Commerciale	Parcheggi 20% di SUL
	Verde pubblico 20% di SUL
Produttivo (artigianale)	Parcheggi 40% di SUL ad esclusione dell'esistente
	Verde pubblico 40% di SUL ad esclusione dell'esistente

3 Standard urbanistici Comune di Sorano (da PO)

Categoria funzionale	Standard
Residenziale	Verde pubblico 20,25 mq/abitante
	Parcheggi 8,59 mq/abitante
	Attr.int. collettivo 16,09 mq/abitante
	Istruzione 4,6 mq/abitante
Totale residenziale	49,53 mq/abitante
Turistico-Ricettivo: affittacamere, alberghi, CAV	Parcheggi 1 Posto auto ogni 4 p. letto
	Verde pubblico 9 mq per ogni p. letto
Commerciale	Parcheggi 20% di SUL
	Verde pubblico 20% di SUL
Produttivo (artigianale)	Parcheggi 40% di SUL ad esclusione dell'esistente
	Verde pubblico 40% di SUL ad esclusione dell'esistente

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 - Strumenti urbanistici e attività edilizie in corso

Sono fatti salvi:

- gli strumenti urbanistici attuativi che risultino approvati e convenzionati e gli interventi convenzionati comunque denominati alla data di adozione del presente P.S.I. e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i P.A.P.M.A.A che risultino approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.S.I. e i titoli abilitativi da essi derivanti;
- i progetti di opera pubblica che risultino già approvati alla data di adozione del presente P.S.I.;
- i titoli abilitativi di qualsiasi tipo che risultino rilasciati alla data di adozione del presente P.S.I.;
- le denunce, segnalazioni e comunicazioni di inizio attività di qualsiasi tipo che risultino trasmesse all'A.C., nelle modalità previste dalle leggi vigenti ed in relazione alla tipologia dell'atto, alla data di adozione del presente P.S.I.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere l'adeguamento degli interventi soggetti a titoli abilitativi conseguenti a Piani di Recupero, altri Piani Attuativi o P.A.P.M.A.A., approvati alla data di adozione del presente P.S.I., alle disposizioni statutarie della presente Disciplina.

Successivamente all'adozione del presente P.S.I., le varianti ai piani attuativi ed ai progetti approvati, qualora richiedano permesso a costruire, devono conformarsi alle disposizioni del presente P.S.I.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente P.S.I.

I Piani di Recupero per i quali non siano scaduti i 10 anni dall'approvazione, sono vigenti fino al compimento di tale termine.

Viene altresì messa in salvaguardia l'efficacia delle previsioni derivanti dalle proroghe dei singoli Piani Operativi prescritte attraverso il comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014.

Art. 48 - Abrogazioni

Dalla data di approvazione del presente P.S.I. cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in strumenti di pianificazione, atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

Art. 49 - Salvaguardie

Dall'esecutività delle Delibere dei Consigli Comunali di approvazione del presente Piano Strutturale Intercomunale, fino all'approvazione dei Piani Operativi Comunali o Intercomunalmente ad esso conformi, non è consentita l'attuazione delle previsioni dei RUC e dei POC, ancorché vigenti, che risultino in contrasto con il presente P.S.I.