



Piano Strutturale Intercomunale

dei comuni di

Manciano Pitigliano Sorano (GR)

RELAZIONE GENERALE

gennaio 2024

Gruppo di lavoro:

FABIO DETTI – COMUNE DI MANCIANO (Progettista e Coordinatore dell'Ufficio di Piano)

ROBERTO MERLI – COMUNE DI SORANO (Progettista)

MARZIA STEFANI – COMUNE DI PITIGLIANO (Progettista)

GIOVANNI RUFFINI (Progettista-Consulente Esterno- Verifica Strumenti Sovraordinati, Elaborazione Documentazione, collaborazione estesa alle fasi procedurali e partecipative)

CHRISTIAN ANGELUCCI – UC COLLINE FIORA – (referente per la Vas)

PRESIDENTE PROTEMPORE UNIONE DEI COMUNI “COLLINE DEL FIORA”: RAG. MORINI MIRCO

SINDACO DEL COMUNE DI MANCIANO: RAG. MIRCO MORINI

SINDACO DEL COMUNE DI PITIGLIANO: DOTT. GIOVANNI GENTILI

SINDACO DEL COMUNE DI SORANO: DOTT. PIERANDREA VANNI

Responsabile del procedimento: FABIO DETTI

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE: DOTT.SSA OMBRETTA TOSI

INDICE

1 Il Piano Strutturale	4
1.1 Finalità e obiettivi della pianificazione territoriale comunale	4
1.2 Disposizioni della LR 65/2014 per il PS	5
2 Procedimento di formazione del PS	7
2.1 Fasi di formazione del Piano Strutturale	7
2.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	9
2.3 L'ufficio di piano e il gruppo di lavoro	9
2.4 Sintesi della tempistica dall'avvio all'efficacia	10
2.5 Pareri e apporti tecnici pervenuti a seguito dell'avvio del procedimento	11
3 Gli elaborati del PS e il Quadro Conoscitivo	12
3.1 La costruzione del Quadro Conoscitivo: strumenti di pianificazione comunali vigenti e aggiornamenti recenti	12
3.2 Gli elaborati del Piano Strutturale	94
4 Statuto del P.S.I.	96
4.1 la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP;	96
4.2 il patrimonio territoriale comunale e le invarianti strutturali;	139
4.3 perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4:	143
4.3a Quadro di riferimento	144
4.3b Metodologia e criteri di definizione del perimetro ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14	144
4.3c Territorio urbanizzato del P.S.I.	145
4.4 perimetrazione dei nuclei rurali di cui all'articolo 65;	191
4.5 perimetrazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66 e degli ambiti periurbani di cui all'articolo 67;	192

5 Conferenza di copianificazione	195
5.1 Modalità di svolgimento della Conferenza di copianificazione	195
5.2 Interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato	197
 6 Strategie – obiettivi – azioni del P.S.	199
6.1 Strategie generali di piano	199
• 6.2 Obiettivi del P.S. - Indirizzi per il P.O.	200
• 6.3 Individuazione delle U.T.O.E.	213
•	
7 Dimensionamento del P.S.	217
7.1 Parametri e modalità	217
• 7.2 Dimensionamento per UTOE	219
•	
8 ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	227
8.1 Istituti della partecipazione	227
• 8.2 Enti ed organismi pubblici interessati al procedimento	227
• 8.3 Programma delle attività di informazione e partecipazione	231
• 8.4 Il garante dell'informazione e della partecipazione	232

1. Il Piano Strutturale Intercomunale

1.1 Finalità e obiettivi della pianificazione territoriale sovra-comunale

L'approvazione quasi contemporanea della **Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio"** e del nuovo **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**, adottato nel febbraio 2014 ed approvato con Deliberazione di Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37, hanno introdotto in Toscana una nuova stagione della pianificazione territoriale. Oltre che per aspetti sostanziali, anche sul piano procedurale sia la Legge 65/2014, con i vari e specifici Regolamenti di Attuazione, che il nuovo PIT/PPR definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo e che sottende ad una articolazione gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Infatti da un lato per il Piano regionale l'adeguamento o la conformazione definitiva di uno strumento della pianificazione territoriale o urbanistica (rispettivamente Piano Strutturale e Piano Operativo) comunale passa dalla conferenza con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC) e la Regione Toscana, mentre per la nuova legge eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti solo mediante la Conferenza di Copianificazione, definita dall'art. 25 e così come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della L.R. 65.

Rimane comunque centrale il ruolo di affiancamento della Regione Toscana nelle attività di pianificazione urbanistica e territoriale dei comuni, come peraltro ben specificato nella sequenza dei regolamenti attuativi della L.R. 65/2014 e delle sue successive modificazioni e integrazioni, volte in particolare alla semplificazione delle procedure (allineandosi in questo ad un approccio di portata nazionale) e ad offrire strumenti di supporto ai comuni:

L.R. 43/2016: Snellimento procedure di copianificazione: ampliate ipotesi di interventi che non necessitano della conferenza; Territorio rurale: semplificazioni per gli operatori IAP; annessi agricoli: utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale; semplificazione delle procedure di Rigenerazione urbana; sviluppato un applicativo web/Banca dati dei pareri in materia di governo del territorio; semplificazioni per la pianificazione intercomunale.

L.R. 50/2017: adeguamento alle modifiche ex d.lgs.222/2016 (DPR380/01): semplificazione dei regimi amministrativi in materia edilizia; adeguamento alle modifiche ex d.lgs.126/2016 e d.lgs.127/2016: riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi; procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (DPR31): interventi di lieve entità, non obbligatorietà del parere della commissione per il paesaggio; procedimenti di formazione del piano strutturale, del PSI e del PO: prolungamento dei termini massimi a tre anni per i PS e PO e PSI a tre anni e sei mesi.

Regolamento di attuazione per il territorio rurale - DPGR 2016, n. 63/R: con l'obiettivo di tutelare il territorio rurale e sostenerne lo sviluppo, introduce semplificazioni nelle disposizioni per l'installazione di manufatti aziendali temporanei, comprese le serre, nonché specifiche disposizioni finalizzate a garantire la massima flessibilità del programma aziendale; procedure semplificate per alcune fattispecie di variazione del Programma Aziendale (ad es. adeguamento a nuove disposizioni igienico-sanitarie o a disposizioni relative alla sicurezza sul lavoro).

L.R. n. 3/2017: Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale.

D.P.G.R. n. 4/R/2017 Regolamento "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione"

D.P.G.R. n. 7/R/2017: Regolamento per Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale.

D.P.G.R. n. 39/R/2018: Regolamento per Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio

In riferimento ai contenuti del Piano Strutturale, già delineati nell'art. 92 della L.R. 65/2014 e riportati sotto, conviene ricordare in particolare il **Regolamento di attuazione n. 32/R/2017: *Qualità degli insediamenti e Contenuti degli strumenti di pianificazione comunale*** e la conseguente **D.G.R.T. 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. Le suddette Linee Guida costituiscono indicazioni metodologiche di riferimento in relazione alle disposizioni di cui al regolamento n. 32/R/2017 e sono definite con particolare riguardo per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 1), la disciplina del territorio rurale relativamente agli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 2) e agli ambiti periurbani (art. 3), nonché per il perseguimento della qualità degli insediamenti, in relazione alla riqualificazione del margine urbano (art. 4) e agli Spazi pubblici, verde urbano e verde di connessione ecologica (art. 5).

L.R. n. 41/2018 *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014.*

Infine pare opportuno evidenziare come la Regione Toscana sia orientata a promuovere l'approccio strategico, coordinato e cooperativo della **pianificazione intercomunale**: a questo tema la **L.R. 65/2014** - con i regolamenti attuativi e le successive modifiche e integrazioni, fra cui si ricorda principalmente la **LR 69/2019** - dedica l'intero **CAPO III - Disposizioni per la pianificazione intercomunale** del **TITOLO II - Norme procedurali per la formazione degli atti di governo del territorio**, disponendo inoltre agli artt. 23 e 23bis forme di incentivazione per favorire la redazione dei piani strutturali intercomunali e dei piani operativi intercomunali.

1.2 Disposizioni della LR 65/2014 per il PS e per il PSI

Secondo le disposizioni dell'art.94 della LR 65/2014, i comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano, uniti nell'UC Colline del Fiora, hanno stabilito di procedere alla formazione del **Piano Strutturale Intercomunale**, per definire congiuntamente le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT e con il PTC della provincia 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.

Il Piano Strutturale Intercomunale è articolato nei contenuti di cui all'art.92: il Piano Strutturale, come definito dall'art. 92 della LR 65/2014, si compone del **quadro conoscitivo**, dello **statuto del territorio** di cui all'articolo 6 e della **strategia** dello sviluppo sostenibile.

Il **quadro conoscitivo** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo **statuto del territorio** contiene, specificando rispetto al PIT, e al PTC:

- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;

- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La **strategia** dello sviluppo sostenibile definisce:

- a) l'individuazione delle **UTOE**;
- b) gli **obiettivi** da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le **dimensioni massime** sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all'articolo 130, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- d) i **servizi e le dotazioni territoriali pubbliche** necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e) **gli indirizzi e le prescrizioni** da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;

Inoltre la LR 65/2014 detta all'art. 25 precise Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato, soggetti a Conferenza di copianificazione:

le previsioni di trasformazione che comportano **impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, (46) **sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione** di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

2. Procedimento di formazione del PSI

2.1 Fasi di formazione del Piano Strutturale Intercomunale

Avvio delle procedure urbanistiche e di VAS

In questa fase sono predisposti la **Relazione di Avvio di Procedimento**, ai sensi degli artt.17, 18 e 222 della LR 65/2014, che deve contenere: i riferimenti disciplinari e normativi, gli obiettivi e le azioni del piano inclusi eventuali interventi che comportano impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, il quadro conoscitivo con la ricognizione del patrimonio territoriale e con lo stato di attuazione della pianificazione, un dettagliato programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza, e il **Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010. Dopo l'approvazione in Consiglio Comunale, invio ai soggetti competenti ad esprimere parere che devono pronunciarsi **entro 90 giorni** e che possono indicare eventuali integrazioni e modifiche.

Avvio dei lavori e del percorso di partecipazione e comunicazione

Ricognizione dei materiali disponibili per l'integrazione e la definizione del quadro conoscitivo, verifica e monitoraggio dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale comunali vigenti, nonché dello stato della pianificazione sovraordinata: PTC provinciale e PIT-Piano Paesaggistico Regionale; organizzazione dei primi incontri con cittadini e professionisti locali nell'ambito del processo di comunicazione e partecipazione, in parte già iniziato prima della redazione dell' Atto di avvio.

Definizione del quadro conoscitivo di riferimento

Attività di analisi, indagine e ricognizione: verifica dei quadri conoscitivi dei PS, PO, PTCP e PIT/PPR, verifica della disponibilità delle banche dati del SIT regionale e provinciale, verifica e aggiornamento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 in particolare all'interno dei centri abitati, ricognizione e verifica delle istanze pervenute dai privati, definizione degli approfondimenti e delle analisi di integrazione alla conoscenza esistente; analisi e indagini sul territorio aperto e sulle aree urbanizzate, sopralluoghi e analisi ricognitive a supporto delle indagini geologiche ai sensi del Regolamento 53/R.

Sintesi delle indagini e definizione del progetto

Redazione degli elaborati di quadro conoscitivo o comunque di carattere analitico, redazione di elaborati interpretativi di sintesi e progettuali. La proposta viene condivisa con la comunità locale e tutti i soggetti interessati e le scelte del Piano sono accompagnate dalle verifiche di VAS (predisposizione di una bozza di Rapporto Ambientale preliminare ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010).

Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

La Conferenza di copianificazione è obbligatoria per le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

E' promossa dal Comune che invia alla Regione la richiesta di convocazione e gli elaborati predisposti **almeno 15 giorni prima** dalla seduta convocata. La Regione convoca la conferenza **entro 30 giorni dalla richiesta**. Si svolge e può concludersi con eventuali prescrizioni. Fino alla predisposizione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, la definizione del territorio urbanizzato corrisponde alle parti di Territorio Urbanizzato individuate dai PS e PO vigenti. In particolare la relazione di avvio di procedimento di "formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale", prevede l'introduzione di **n.5 schede progettuali** indicative riferite ad interventi di trasformazione esterni al perimetro del territorio urbanizzato che comportano la convocazione della Conferenza di Copianificazione.

Stesura definitiva

Elaborazione del progetto definitivo del nuovo Piano Strutturale Intercomunale che è costituito in linea di massima dalla parte Statutaria e dalla parte Strategica con relative Norme Tecniche di Attuazione, Relazione Illustrativa generale, elaborati di quadro conoscitivo e di progetto con diverse scale di rappresentazione se riferiti al territorio rurale o alle aree urbanizzate, eventuali schede norma per le nuove aree di

trasformazione, VAS – Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, Valutazione di Incidenza, indagini geologico tecniche.

Adozione

Il Consiglio Comunale di ognuno dei tre comuni adotta il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e il Rapporto Ambientale di VAS. Gli atti sono trasmessi alla Regione e sul BURT viene pubblicato l'avviso di avvenuta Adozione. L'Unione dei Comuni procede al deposito e alla pubblicazione dell'avviso di adozione dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla Provincia.

Osservazioni

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale adottato è depositato presso ogni comune per **60 giorni** dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

Istruttoria delle osservazioni

In questa fase viene predisposto un documento contenente la sintesi delle osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni.

Approvazione delle controdeduzioni in Consiglio Comunale

Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Completamento degli elaborati

Predisposizione delle modifiche agli elaborati in seguito all'accoglimento delle osservazioni.

Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR

Conclusa la fase delle osservazioni l'Unione dei Comuni trasmette alla Regione il provvedimento di approvazione. **Entro 15 giorni** dal ricevimento della documentazione, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza sono invitati i comuni, al fine di rappresentare i propri interessi e la provincia interessata. I lavori della conferenza devono concludersi **entro il termine di 60 giorni** dalla data di convocazione. Qualora, all'esito della conferenza lo strumento urbanistico adottato non sia ritenuto adeguato o conforme, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi e si procede successivamente alla modifica degli elaborati secondo quanto concluso dalla Conferenza.

Approvazione

Il Consiglio Comunale di ogni comune approva il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e i documenti di VAS. Lo strumento approvato è trasmesso alla Regione e alla Provincia. La pubblicazione sul BURT dell'avviso di Approvazione dello strumento è effettuata decorsi **almeno quindici giorni** dalla trasmissione degli atti agli enti.

Efficacia del nuovo Piano Strutturale Intercomunale

decorsi 15 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è conferito nel sistema informativo geografico regionale (art.56 della LR 65/2014) in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.

2.2 Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Parallelamente al procedimento di formazione del Piano è necessario svolgere la relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, con elaborazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica. L'Autorità competente in materia di VAS per il PSI dei comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano è la Commissione per il Paesaggio istituita presso l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora. Manciano era dotato di nucleo interno di valutazione denominato NUCAV, designato con DGC N° 26 del 04-07-2012 che ha cessato le funzioni successivamente alla delega all'Unione dei Comuni avvenuta nell'anno 2018, mantenendo e avviando le procedure relative di competenza fino alla costituzione e nomina della Commissione del Paesaggio quale organo di valutazione istituito presso l'Unione dei Comuni con funzioni di Autorità competente in materia di VAS e VIA (LRT 10/2010).

In fase di Avvio del procedimento e in assenza di un organo di valutazione ad hoc costituito presso l'Unione dei Comuni, (vista anche la nota prot 5985 del 24 marzo 2020 con la quale la Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio di Siena, Arezzo e Grosseto ha comunicato, a seguito dell'emergenza Coronavirus, la sospensione dei procedimenti rendendo di fatto difficile convocare la Commissione di Paesaggio lì istituita) l'unico organo di valutazione attivo risultava il NUCAV istituito presso il Comune di Manciano che ha costituito organo di valutazione ai fini dell'Avvio del Procedimento del PSI.

2.3 L'Ufficio di Piano e il gruppo di lavoro

La formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei comuni Colline del Fiora è svolta sostanzialmente dall'Ufficio di Piano, costituito con Delibera di Giunta Esecutiva n°18 del 21 febbraio 2020, che ha individuato nei tecnici delle Amministrazioni comunali di Manciano Pitigliano, Sorano i referenti dell'Ufficio di Piano coordinato dall'Arch. Fabio Detti in qualità di Progettista e Responsabile dell'Ufficio, dall'Arch. Roberto Merli e dal geom. Marzia Stefani in qualità di Progettisti. E' stato altresì individuato un Progettista-consulente esterno nell'Arch. Giovanni Ruffini per lo studio e la verifica degli strumenti sovraordinati, la collaborazione in tutte le fasi procedurali, la costruzione del sistema informativo territoriale e la redazione dei documenti di Piano, in collaborazione con i tecnici delle Amministrazioni comunali coordinati dall'Arch. Fabio Detti. Quest'ultimo svolge anche il ruolo di Responsabile del Procedimento.

Le figure professionali riferite alla struttura geologica, idrogeologica e sismica sono state individuate nel Geologo Claudio Diani per gli aspetti geologici e sismici e nell'Ingegnere Luca Moretti per gli studi idraulici.

Il referente per le analisi riferite alla Vas è il Dott. Christian Angelucci incaricato della gestione tecnica e amministrativa dei vari adempimenti connessi alle componenti ambientali nelle varie fasi del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale con det. N.5 del 23-12-2021 del responsabile dell'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni montani Colline del Fiora, mentre svolge il ruolo di Garante della Informazione e della Partecipazione la Dottoressa Ombretta Tosi, segretaria dell'Unione dei Comuni.

2.4 Sintesi della tempistica dall'Avvio del Procedimento all'efficacia

- 1) **Avvio del Procedimento** formazione nuovo Piano Strutturale Intercomunale con Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora (Manciano, Pitigliano, Sorano) n.30 del 30/03/2020
- 2) **Trasmissione** a Regione Toscana, Provincia di Grosseto, Soprintendenza, Segretariato Regionale MIBAC e agli altri enti a cui si richiede parere/nulla osta/contributo.
- 3) Contestualmente alla trasmissione dell'atto di Avvio l'Unione dei Comuni richiede alla Regione (con almeno 15 giorni di anticipo) la convocazione della **Conferenza di Copianificazione** ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. **Entro trenta giorni** dalla richiesta, la Regione convoca la conferenza di copianificazione, la cui prima seduta è svolta **entro sessanta giorni** da tale richiesta. La conferenza di copianificazione decide a maggioranza **entro il termine di trenta giorni** dallo svolgimento della prima riunione. Il termine può essere sospeso una sola volta, per un periodo non superiore a trenta giorni, per acquisire integrazioni o documentazione necessaria alle determinazioni della conferenza. Il parere sfavorevole eventualmente espresso dalla Regione è **vincolante**.
- 4) **90 45 giorni** dalla Trasmissione **per acquisire contributi**
- 5) **Dopo i 90 45 giorni**, avendo recepito o controdedotto pareri e contributi, si può provvedere all'**Adozione** da parte dell'Unione dei Comuni **e successivamente con DCC in ogni comune**
- 6) **Trasmissione** del provvedimento adottato a Regione e Provincia (circa 15 giorni per pubblicazione su BURT)
- 7) Dalla pubblicazione sul BURT **60 45 giorni per osservazioni**
- 8) Conclusa la fase delle osservazioni l'Unione dei Comuni **trasmette** alla Regione il provvedimento di approvazione (DCC) delle controdeduzioni (tempi tecnici per controdeduzioni e stesura definitiva + tempi amministrativi comune). **Entro 15 giorni** Regione convoca Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, che deve concludersi **entro il termine di 60 giorni**
- 9) Dopo **60 giorni** si può procedere ad **Approvazione** con DCC comprensiva di risposta ad osservazioni
- 10) **Trasmissione** a Regione e Provincia dell'atto approvato
- 11) **Dopo almeno 15 giorni** dalla trasmissione ci sarà la pubblicazione sul BURT
- 12) Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale acquista **efficacia dopo 30 giorni** dalla pubblicazione

2.5 Pareri e apporti tecnici pervenuti a seguito dell'avvio del procedimento

Di seguito si elencano le osservazioni e contributi pervenuti all'Unione dei Comuni Colline del Fiora nell'ambito delle consultazioni sul Documento di Avvio e sul Documento Preliminare di VAS, quale contributo fondamentale per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale:

- Regione Toscana prot. n. XXX del xx-xx-2020 con i contributi dei seguenti settori regionali:
 - o Settore pianificazione del territorio
 - o Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
 - o Genio civile Toscana sud
 - o Direzione Ambiente e Energia - Prevenzione Sismica
 - o Settore Programmazione Viabilità
 - o Settore Pianificazione e controlli in materia di cave
 - o Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
 - o Settore Servizi Pubblici locali, Energia e Inquinamenti
 - o Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente
 - o Settore Trasporto Pubblico locale su ferro e marittimo - Mobilità sostenibile

Nel capitolo 1.4 del Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica i contributi sono analizzati nel dettaglio.

3 Gli elaborati del PSI e il Quadro Conoscitivo

3.1 La costruzione del Quadro Conoscitivo: strumenti di pianificazione comunali vigenti e aggiornamenti recenti

Il quadro delle conoscenze relativo al territorio dell'Unione dei Comuni montani Colline del Fiora allo stato attuale è piuttosto esaustivo, costituito in buona parte dagli strati informativi resi disponibili dal **Sistema Informativo Geografico Regionale** (artt. 55 e 56 della LR 65/2014), spaziando dai layers e cartografie del **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico** ad altri tematismi specifici di portata regionale quali ad esempio il prezioso archivio geografico dell'Uso del Suolo o il layer relativo alla Periodizzazione dei sedimenti edificati, le ortofotografie recenti dell'anno 2016 e le serie storiche a partire dal Volo GAI del 1954, le basi di dati geologiche, cartografie topografiche e gli elaborati cartografici per le Quattro Invarianti del citato PIT/PPR.

Pertanto conviene ricordare che il recente Avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto porterà ad un significativo arricchimento delle conoscenze geografiche anche relative al territorio comunale.

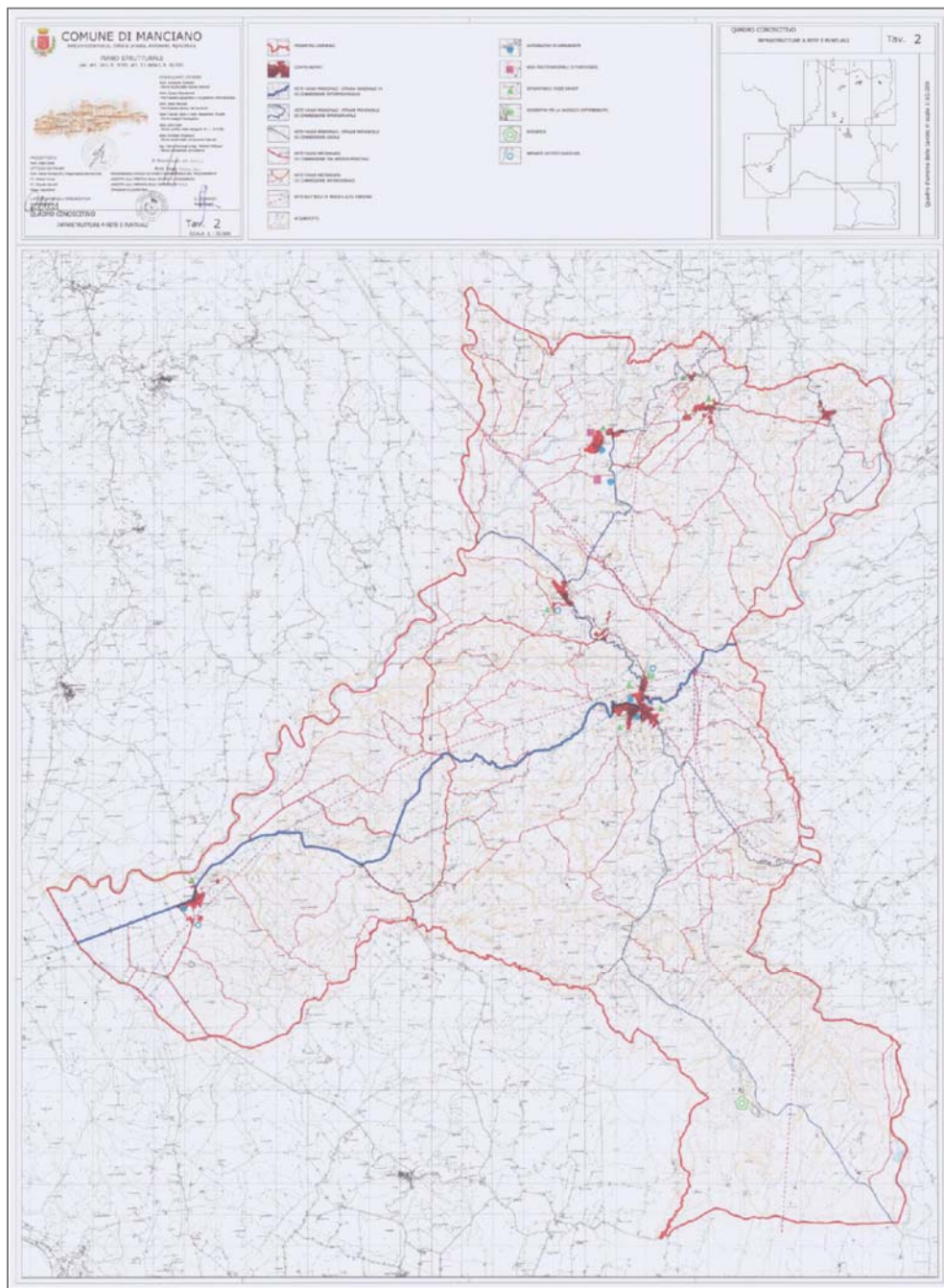
Inoltre e soprattutto i tre comuni possono fruire dei dettagliati Quadri Conoscitivi elaborati a partire dai Piani Strutturali e relative e più recenti varianti vigenti allo stato attuale, **approvati rispettivamente con DCC n. 44/2017 (Manciano), delibera di C.C. n. 32 del 24.09.2009 (Pitigliano) e Delib. C.C. n. 09 del 25/02/2011 (Sorano)**. Di questi il Piano Operativo dei comuni di Manciano e di Sorano risulta **conforme al PIT/PPR**, come evidenziato dalle Conclusioni della *Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico*.

Inoltre si sottolinea come le indagini e le cartografie della parte geologica siano state sviluppate conformemente al Regolamento n°5/R del 30-01-2020.

COMUNE DI MANCIANO

Il Comune di Manciano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 13/12/2011. Il Piano strutturale è altresì dotato di una variante contestuale all'approvazione del Piano Operativo avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n°44 del 30/11/2017. Ha ottenuto la verifica di conformazione al Pit con Delibera Consiglio Comunale n°16 del 19/03/2018.

Il Territorio Comunale Tav 2 di P.S



Statuto del territorio e invarianti strutturali (art.23). Nel Ps. di Manciano lo Statuto del territorio 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. Sono Invarianti Strutturali:

- le ARPA (aree di rilevante pregio ambientale) individuate 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 le 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 riconnetandola 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;

Altra Invariante Strutturale è costituita dalla **disciplina delle UNITÀ DI PAESAGGIO** che assume il ruolo di Invariante strutturale con significato **prevalentemente prestazionale** e forma l'ossatura dello Statuto dei Luoghi. In particolare:<< *I Sub-sistemi paesistico-ambientali risultano essere le Unità di Paesaggio (UdP) a cui viene affidato il compito della gestione delle prestazioni possibili secondo le ulteriori specificazioni di cui ai TITOLI IV (territorio rurale) TITOLO V e VI (disciplina dei subsistemi ambientali).[...] Con questa accezione di **prestazioni** si comprendono anche le risorse naturali, il paesaggio, le attività agricole e gli insediamenti rurali. In tal modo, la stretta gestione del patrimonio rurale è prevalentemente affidata alla capacità professionale del mondo agricolo che ha il compito di gestire l'evolvere del paesaggio, dell'insediamento rurale e dell'uso delle risorse naturali e produttive secondo criteri di invarianza che vengono assunti come cardini per l'ossatura dello **Statuto del territorio**. Le altre prestazioni individuate, oltre quella agricola, risultano prestazioni localizzate in base allo stato di fatto del territorio comunale. Come per le ARPA si individuano ruoli, prestazioni e azioni attese per il raggiungimento degli obiettivi di Piano in merito alle invarianze attribuite ad ogni UdP.>>*

Il P.S. di Manciano all'interno di ogni UDP nella quale sono posti gli insediamenti individua poi le **Aree di Frangia e Influenza Urbana** che in questa progettazione assumono il ruolo di aree di tutela insediativa e di caratterizzazione dei con visuali riferiti ad ogni insediamento.

Vengono altresì dettate le prime regole di tutela per le Aree di Influenza Urbana: << *Per le Aree di Frangia e Influenza urbana relativa ad ogni U.d.P valgono le seguenti invarianti prestazionali:*

1. *Proseguire nell'azione di non consentire mutamenti di destinazione d'uso nelle aree di Influenza urbana*
2. *Riqualificare quelle strutture agricolo-produttive associate a funzioni di agricoltura part-time con recupero di assetti paesaggistici consolidati anche attraverso incentivi e adeguamenti*

volumetrici contemporanei alla caratterizzazione architettonica dei manufatti (recupero tradizione pietra a facciavista)

3. *Nelle aziende agricole introdurre meccanismi di compensazione per la valutazione di ore-lavoro e volumi per superficie-destinazioni d'uso che consentano in altri centri aziendali - **esterni alle aree di frangia e influenza urbana**- di recuperare lo scarto*
4. *Riconoscere quelle porzioni di territorio già interessate da varianti puntuali, e sottoporle a verifica per eventuali ricuciture definendole come nuclei insediati (es. una zona alberghiera derivante da pianificazione speciale-Patti-Territoriali- prossima ad una zona artigianale di margine oppure due zone a funzione turistica definite da varianti puntuali ma non saldate tra loro). >>*

Ogni Invariante Strutturale (UDP) a carattere prestazionale è così articolata dal punto di vista territoriale:

- **UTOE** rappresentativa dell'insediamento e delle prestazioni urbane
- **Area di Frangia e Influenza urbana**; zona a trasformabilità limitata a corona dell'insediamento e a tutela dei con visuali a paesaggistici.
- **Area Esterna**; zona nella quale si esplica appieno l'attività agricola e sono comprese quelle funzioni che, pur non risultando funzioni rurali, non fanno parte degli insediamenti.

La disciplina di ogni Invariante Strutturale (UDP) a carattere prestazionale è così articolata dal punto di vista prescrittivo:

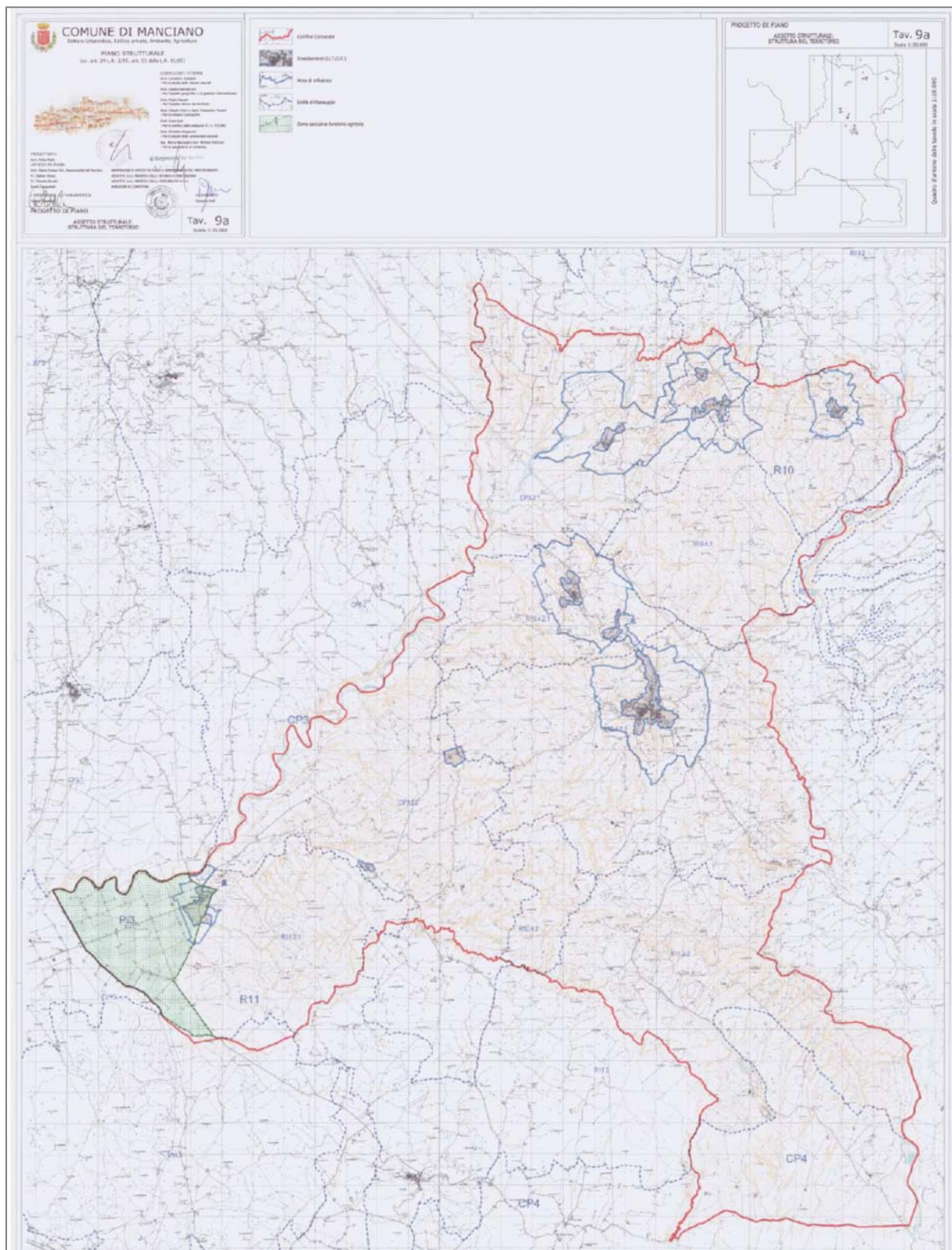
- **A - Disciplina per la gestione degli assetti territoriali**
- **B – Disciplina per la gestione delle componenti paesistico-ambientali**

Esistono poi alcune **Invarianti strutturali di valore puntuale e diffuso** costituite da:

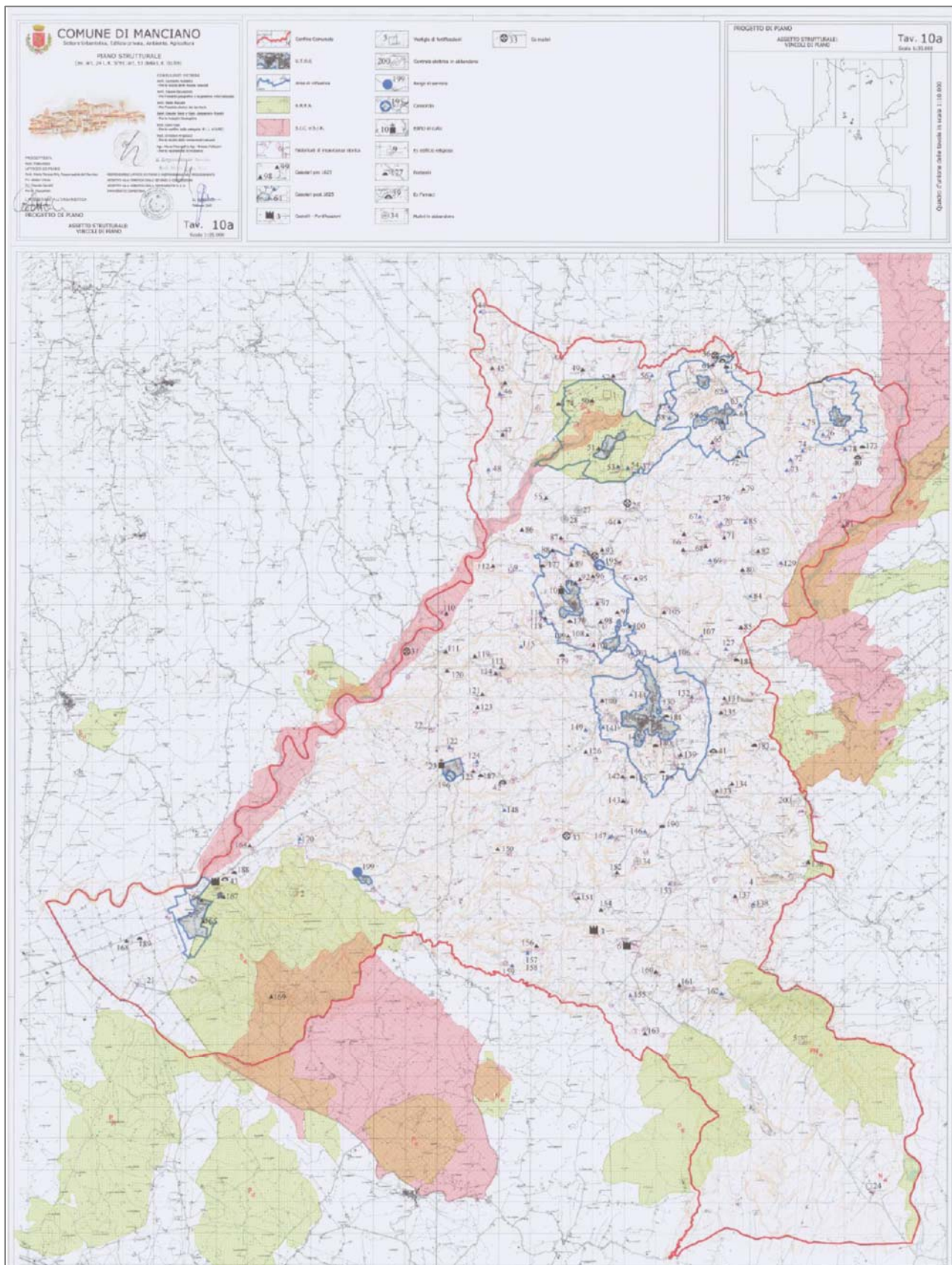
- Aree di Recupero Ambientale (art. 24)
- Aree Archeologiche (art. 25)
- Patrimonio edilizio esistente di valore storico ambientale (art.26)
- Sistema Infrastrutturale viario (art.27)

La disciplina di Piano Tav. 9 a (Struttura del Territorio) e Tav 10 a (Vincoli di Piano) -si vedano poi i particolari per i singoli Sistemi Territoriali

Tav 9 a

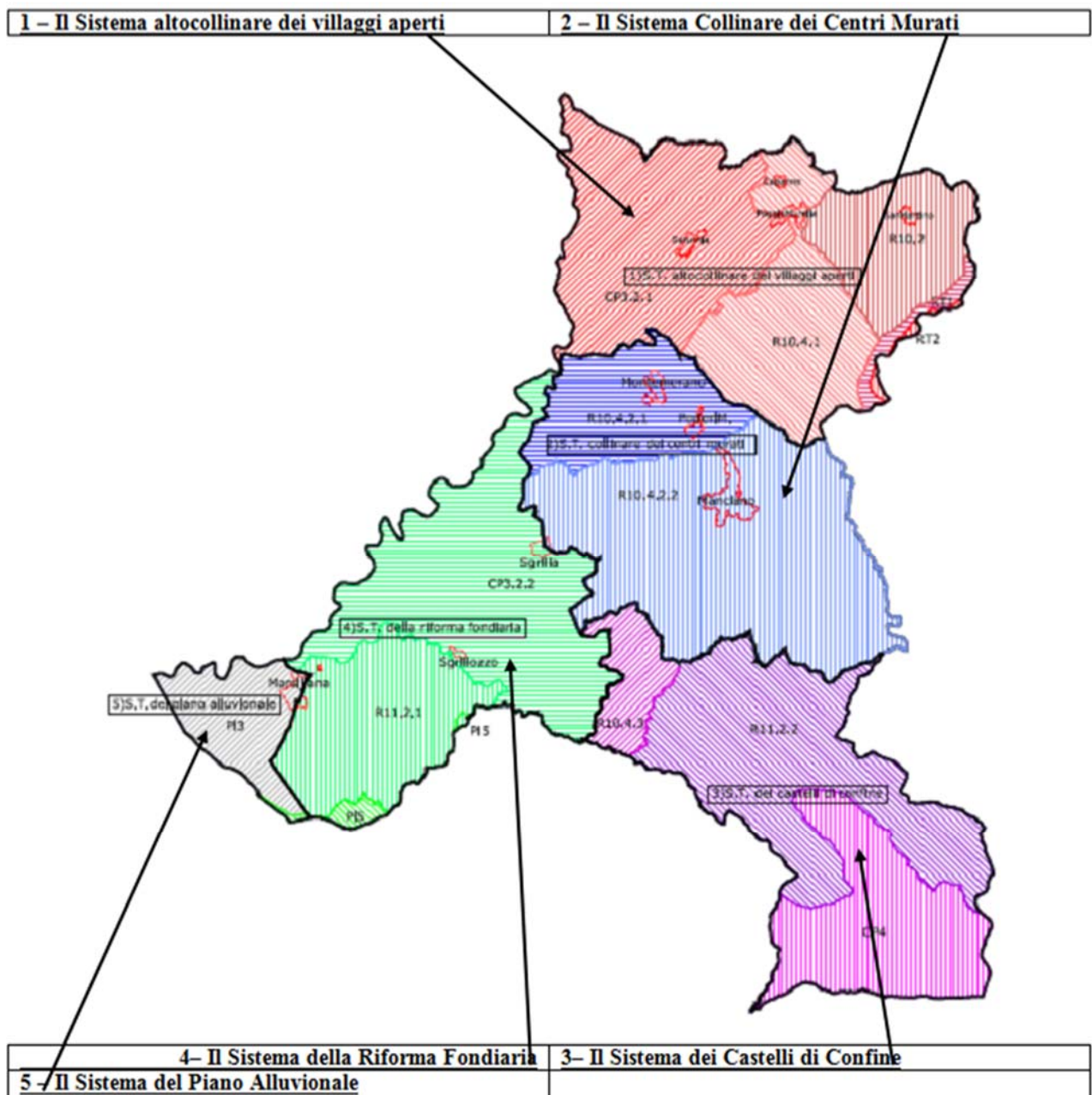


Tav 10 a



I Sistemi territoriali (artt.20,29,35,38,42,45)

Il Comune di Manciano è articolato in 5 Sistemi insediativo Territoriali. La definizione di Sistema è qui utilizzata con le caratteristiche delle UTOE quando queste, in altri piani, definiscono porzioni consistenti del territorio comunale. La definizione di UTOE nel Piano Strutturale di Manciano è riservata ai sub sistemi insediativi. Il territorio Comunale è così suddiviso per Sistemi Territoriali secondo la rappresentazione seguente:



Ogni Sistema Territoriale è articolato in Unità di Paesaggio, Arpa, e Subsistema Insediativo (UTOE) ognuna con le proprie regole di invarianza secondo la tabella seguente:

<u>1 – Il Sistema altocollinare dei villaggi aperti (La Citta’ dei Poderi) con i subsistemi paesistico ambientali:</u> • L’alta valle del medio Albegna C.P.3.2.1 (ARPA SP26) art.30 • L’agro altocollinare di Manciano R.10.4.1, art.31 • L’Alta Valle del Fiora R.10.2. art.32 • L’altopiano del tufo R.T.1. art 33 • Le gole del tufo R.T.2. (ARPA SP30). art 34 con i subsistemi insediativi: 1. UTOE di Saturnia, art.50 2. UTOE Altocollinare. art 51	<u>2 – Il Sistema Collinare dei Centri Murati (La Citta’ dei Poderi) con i subsistemi paesistico ambientali:</u> • L’Agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1 art 36 • L’Agro collinare di Manciano R.10.4.2.2 (ARPA SN 32), art.37 con i subsistemi insediativi: 1. UTOE di Montemerano e Poderi. art.52, 2. UTOE di Manciano, art.53
<u>3 – Il Sistema dei Castelli di Confine (La Citta’ dei Poderi) con i subsistemi paesistico ambientali:</u> • L’Agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3, art.39 • Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2. (ARPA PN 45, ARPA P 46), art 40 • Le pendici di Capalbio C.P.4 (Arpa N 44), art.41	<u>4– Il Sistema della Riforma Fondiaria (La Citta’ dei Poderi) con i subsistemi paesistico ambientali:</u> • La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2. art 43 • Il Colle di Marsiliana (Le colline d’Albegna del Tiburzi R.11.2.1 (ARPA S 40) art 44
<u>5 – Il Sistema del Piano Alluvionale (La Citta’ dell’Acqua e della Pietra) con i subsistemi paesistico ambientali:</u> • La Piana dell’Osa – Albegna P.i.3, art 46	I Sistemi D e E contengono l’UTOE di Marsiliana. Questa, con i villaggi di riforma di Sgrilla e Sgrillozzo, Castello di Marsiliana e Dispensa costituiscono un’unica UTOE di cui all’art. 54

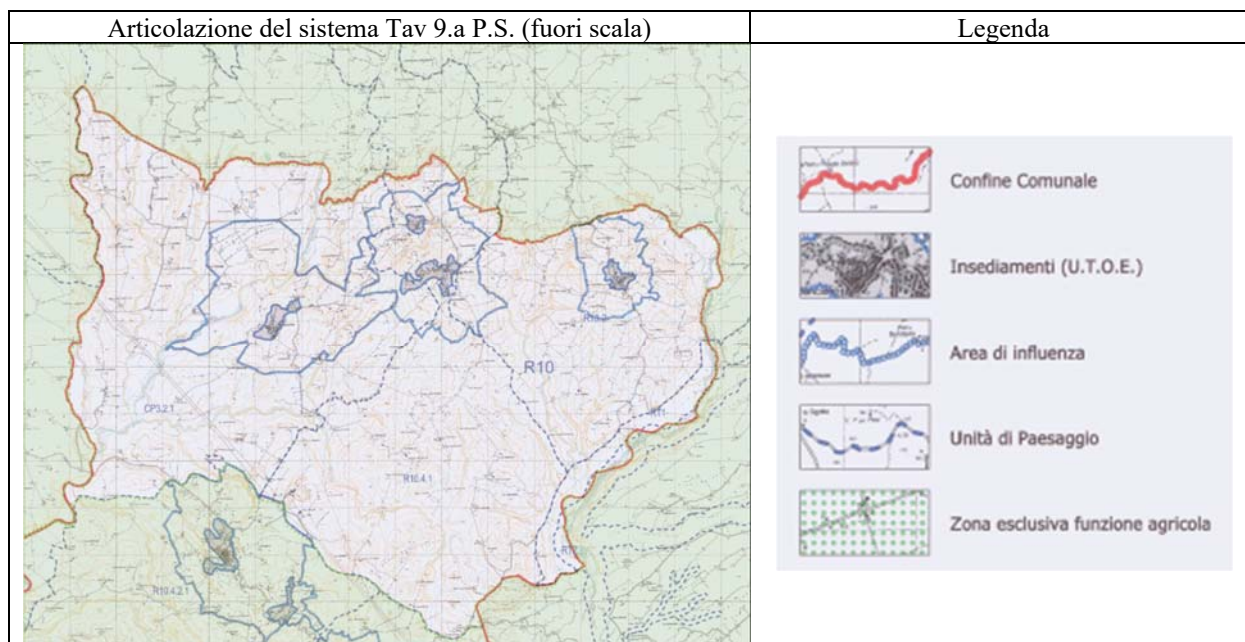
I cinque sistemi insediativi territoriali sono individuati sulla base dei loro caratteri naturali, storici, di formazione della struttura insediativa, di utilizzo del territorio agricolo, e di natura socio-economica. In particolare i primi quattro sistemi rappresentano articolazioni locali del sistema insediativo “La città dei poderi” individuata nel PTC, mentre il quinto rappresenta il recepimento locale del sistema insediativo “La città di acqua e di pietra” individuata nel PTC.

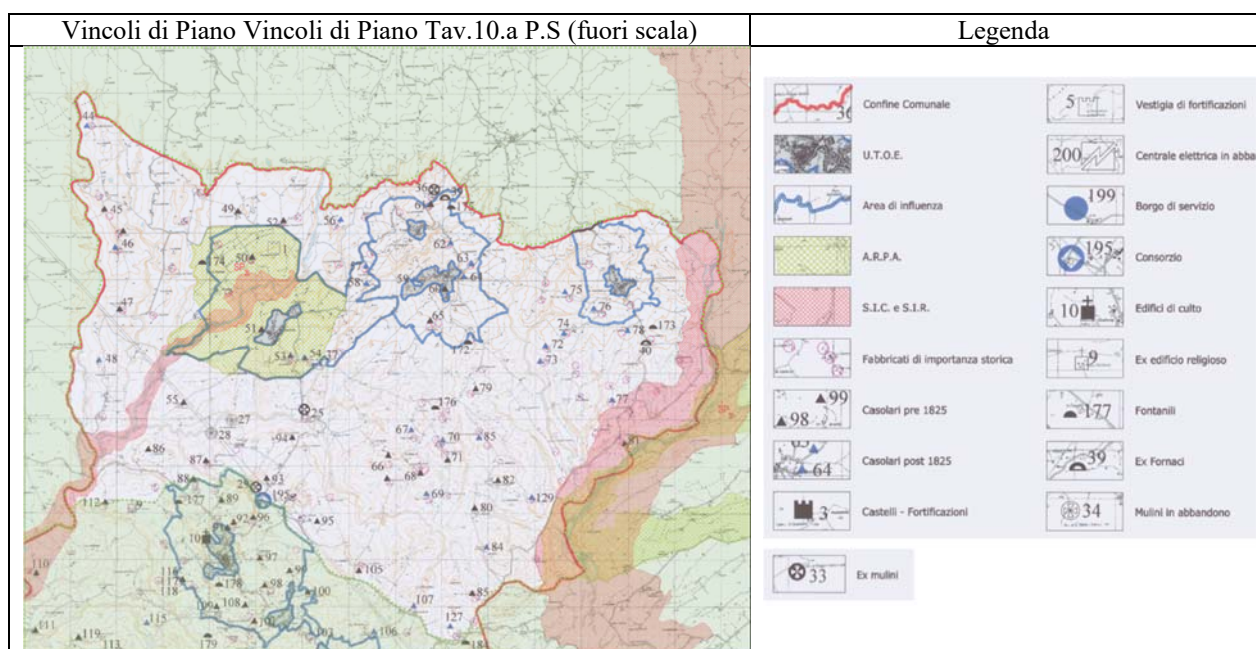
Ogni Sistema insediativo territoriale a sua volta contiene i Subsistemi paesistico ambientali e i subsistemi insediativi. I Sistemi Territoriali, avendo assunto la disciplina delle Unità di Paesaggio come Invariante Strutturale, sono risultati necessari per recepire e rendere materia progettuale gli Art. 39 e 40 L.R. 1/2005. Al momento in cui è entrata in vigore la L.R. 65/2014 alcune previsioni hanno dovuto confrontarsi con le regole contenute negli artt. 64 e 59 della L.R. 65/2014 facendo perdere una certa forza alle disposizioni contenute nei Sistemi Territoriali. Questi infatti costituiscono ambiti caratterizzati dal rapporto tra le trasformazioni introdotte dalle attività umane nel lungo periodo e le condizioni degli elementi fisici e naturali. I concetti di Sviluppo sostenibile e di Risorsa essenziale contenuti nella L.R. 1/2005 consentivano di progettare specifiche e riconoscibili modalità di valorizzazione degli specifici caratteri esistenti e di promuovere azioni di recupero, ripristino integrazione e nuova realizzazione compatibile con i valori riconosciuti.

1 – Il Sistema altocollinare dei villaggi aperti (La Citta' dei Poderi)

Sintesi descrittiva da P.S.:

<<Si individua come l'area che, dalle quote montane di S. Martino, scende fino alla curva altimetrica di 300 mslm. Con alternanze di crinali e controcrinali insediati, di ridotta dimensione che definiscono i versanti delle strutture fluviali principali del Fiume Albegna e del Fiume Fiora [...]. Il carattere storico del popolamento e dell'appropriazione delle risorse, dopo l'età romana e quella medievale che hanno lasciato importanti tracce archeologiche, ha determinato un territorio ed una economia prevalentemente rurale basata sul rapporto tra coltivi e allevamento con naturale confinamento delle colture legnose specializzate in ambiti ben individuabili, di ridotta dimensione e poste a corona dei centri abitati. A questa trama di lungo periodo, che ha prodotto un paesaggio articolato sulla progressiva conquista di spazi da coltura a scapito del bosco (confinato in aree marginali e di scarsa importanza produttiva) e un insediamento costituito da villaggi aperti di origine pastorale, si è sovrapposta, in alcuni punti nodali e in aree specifiche, la struttura degli espropri Ente maremma (insieme a forme di enfiteusi coatta e poi di formazione di piccola e media proprietà coltivatrice) con quotizzazioni strette e integrative oltre a un certo numero di nuove unità poderali collocate in posizione distante dagli insediamenti storici. Al contempo sono state avviate alcune attività estrattive di pietra ornamentale che, con alterne vicende hanno segnato l'ingresso di altri settori economici in un modo della produzione completamente agricolo. Negli ultimi venti anni lo sviluppo del polo termale di Saturnia e la crescita dell'agriturismo hanno determinato un secco mutamento di rotta nell'economia e nel paesaggio complessivo con effetti indotti di volano che interessano sia le strutture rurali che gli insediamenti storici tanto da articolare in forme complesse il lessico insediativo, le funzioni strutturali e le tensioni territoriali interne al Sistema. A questo processo recente non partecipa la zona compresa nell'unità di paesaggio Alta Valle del Fiora con il villaggio di S. Martino sul Fiora in cui si sono mantenute le caratteristiche genetiche nella struttura territoriale, negli aspetti paesaggistici, nelle risultanti economiche e l'effetto volano dello sviluppo turistico è leggibile quasi esclusivamente come crescita innaturale della rendita fondiaria; fenomeno comune, del resto, alle altre componenti del sistema.>>





Sintesi delle componenti territoriali:

DENOM.	C.P.3.2.1 ALTA VALLE DEL MEDIO ALBEGNA
DESCRIZIONE	Collina coltivata, con boschi. Comprensorio collinare con diffusa presenza agricola. Resti etruschi, Romani ed altri siti di interesse storico. Caratteristiche risorse termali a Saturnia. Insediamento principale (Saturnia) sulle alture che dominano il fiume e viabilità primaria esclusivamente di crinale.
DENOM.	R. 10.4.1 AGRO ALTO COLLINARE DI MANCIANO
DESCRIZIONE	Collina con colture estensive e insediamento a villaggio aperto di Capanne e Poggio Murella con resti archeologici diffusi Area diffusamente interessata da colture a prevalente conduzione cerealicolo-zootecnica, con considerevole presenza di oliveti e vigneti, presso Capanne in forma di Bosco. Rete dei percorsi diseguale e discontinua, con prevalenza dei tracciati di crinale.
DENOM.	R. 10.2 L'ALTA VALLE DEL FIORA
DESCRIZIONE	Vallata montuosa e collinare con coltivazioni e boschi. Lunga vallata in direzione nord-sud con tratti ampi e in dolce declivio e a sud colture foraggere e cereali. Paesaggio rurale caratterizzato dalla suddivisione dei campi con siepi e dalla presenza di macchie boscate. Percorsi e insediamenti prevalentemente di mezzacosta.
DENOM.	R. T.1 L'ALTOPIANO DEL TUFO
DESCRIZIONE	Altopiano prevalentemente coltivato Rilevanti risorse idriche. Altopiano costituito da un'alta coltre di depositi piroclastici su strati sabbiosi, ghiaiosi e argille plioceniche, interrotta da numerose gole. Paesaggio caratterizzato. Risorse limitrofe archeologiche di varie epoche. Nuclei diffusi e rete viaria relativamente sviluppata.
DENOM.	R. T.2 LE GOLE DEL TUFO
DESCRIZIONE	Paesaggio rupestre incontaminato

Obiettivi Comuni alle UDP comprese nel Sistema Territoriale

FUNZIONI	Salvaguardia delle risorse naturali e della loro riproducibilità con l'elevato valore aggiunto derivante dal comparto turistico da non espandere come pura crescita Simbiosi delle attività agricole con la conservazione attiva degli elementi che costituiscono il paesaggio
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria dei centri aziendali. Ruolo principale del polo termale di Saturnia Ruolo principale del vicino Parco del Tufo come diffusore di rendita Rapporto tra qualità delle risorse idriche e l'utilizzazione della stessa Individuazione di specifici assetti territoriali insediativi e di struttura del paesaggio rurale Attivazione e potenziamento di redditività con agriturismo e attività integrative in modo che l'agricoltura svolga anche il ruolo di tutela del paesaggio
AZIONI	Freno alla crescita di attività turistiche nei centri e nel territorio rurale Valorizzazione dell'attività agricola nel settore vitivinicolo e olivicolo integrando le rendite del settore turistico e dei relativi servizi. Valorizzazione dell'attività agricola nel recupero e valorizzazione del settore zootecnico a conduzione semibrada. Valorizzazione delle imprese agrituristiche senza incremento di nuove unità ad eccezione della UDP R.10.2 Alta Valle del Fiora Inibire il mutamento della destinazione d'uso in residenza degli annessi agricoli ad eccezione della UDP R.10.2 Alta Valle del Fiora Uso delle acque aziendali raccolte in pozzi e bacini per la disponibilità a fini agricoli e residenziali Campionamento di modelli aziendali, congruenze con il PTC, verifica di assetti fondiari e colturali anche a fini di riproducibilità naturale della fertilità della terra (allevamento) in connessione con l'agriturismo e con il recupero degli oliveti. Particolare attenzione dovrà essere posta al controllo di eventuali interventi sulla viabilità (ponte, asse di fondovalle-Asse San Marino sul Fiora -Sovana) per ruolo di accesso all'area archeologica di Sovana. Monitorare le situazioni di disagio idrogeologico

Obiettivi per l'Arpa SP 26 (Saturnia)

DENOM.	S.P. 26 SATURNIA Valore storico paesaggistico
UN. DI P.	C.P.3.2.2 Alta Valle del Medio Albegna
FUNZIONI	Ricucitura tra il centro urbano di Saturnia e il territorio agricolo-produttivo di riferimento compreso nella Unità di paesaggio Alta Valle del Medio Albegna.
PRESTAZIONI	Di presidio rurale attraverso il mantenimento della struttura e della minuta trama agricolo-paesaggistica con il ruolo della imprenditoria agricola a titolo principale-Valorizzare le aree e le presenze archeologiche integrate al Museo di Saturnia
AZIONI	Delimitazione del perimetro presso l'UTOE Saturnia; incentivi alle aziende con centro aziendale esterno in termini di ore-lavoro. Riconoscimento di produzioni locali. Processi di sostegno alle imprese che valorizzano le aree archeologiche

Obiettivi per l'Arpa SP 30 (Sovana)

DENOM.	S.P. 30 SOVANA Valore storico paesaggistico
UN. DI P.	R.T.2 Le Gole del Tufo
FUNZIONI	Area di ripa e di golena già ricompresa nell'art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.- area agricola di buona qualità agronomica su sponde in perimetri mutevoli
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria di altri centri aziendali. Prestazioni da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4
AZIONI	Delimitazione del perimetro in corrispondenza dell'UdP; incentivi alle aziende con centro aziendale esterno in termini di ore-lavoro. Sviluppo di attività turistiche nei centri aziendali esterni

Obiettivi per i caratteri insediativo territoriali A	Obiettivi per i caratteri paesaggistici B
▪ Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicina ▪ Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario desumibili dai PAPMAA adottando nel R.U. speciali incentivi volumetrici in relazione al grado di mantenimento delle forme del paesaggio storico ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi tesi al miglioramento della qualità dell'offerta senza aumento dei posti letto-posti pasto ▪ Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario ▪ Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi anche alla conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali ▪ Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità che attraverso la perimetrazione dei beni paesaggistici estesi di cui al punto B successivo consentano la realizzazione di nuovi siti insediativi allorché sia rispettato il parametro di sostenibilità e la superficie aziendale risulti accorpata. ▪ Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico nelle aree evidenziate in cartografia attraverso la preventiva messa in sicurezza in ragione degli interventi programmabili ▪ Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso la potenzialità di rafforzare le zone di sosta e di rifornimento con attività compatibili. Potenziamento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo termale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica ▪ Promozione dell'attività termale in accordo con il sistema delle concessioni attivabile attraverso le procedure della L.R.38/2004. ▪ Verifica da attuarsi attraverso il R.U., della potenzialità di dotare una porzione specifica di tale UDP in modo che possa costituire un bacino di servizi per il nascente polo termale in Semproniano. Le iniziative favoriranno esclusivamente il recupero edilizio per attività residenziali o integrative una volta realizzato il complesso termale di Semproniano.	▪ Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico con i criteri della disciplina relativa al punto Arpa SP 26 e al punto A.3 (puntuale di Saturnia) e al punto A.4 oltre gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Per le aree evidenziate si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione. Per l'area delle Murelle, della Fattoria dei Pianetti e della Commenda si richiede il sopralluogo archeologico preventivo e relativa relazione. Infine Particolare attenzione rivestono sia l'area denominata Poggio Monticchio (epoca preistorica) e l'area del Convento degli Agostiniani, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. ▪ Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente secondo la classificazione riportata nel quadro conoscitivo per i fabbricati. ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. ▪ Per le aree boscate oltre quanto previsto al titolo II si rimanda al successivo punto B 4. di ogni UDP ▪ Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir), si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.

Norme di invarianza relative alle prestazioni delle aziende agricole

Il Piano Strutturale applica parametri di sostenibilità e congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 20% degli indicatori rilevati ai fini della redazione dei PAPMAA ai fini della realizzazione delle Residenze Rurali.

A. Sistema altocollinare dei villaggi aperti-UDP CP.3.2.1-R. 10.4.1-R.10.2-RT1-RT2									
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relietto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale
		A	B						superfici medie campione
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L.	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a 1e	30-60 Ha

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno una estensione minima di 30 ettari

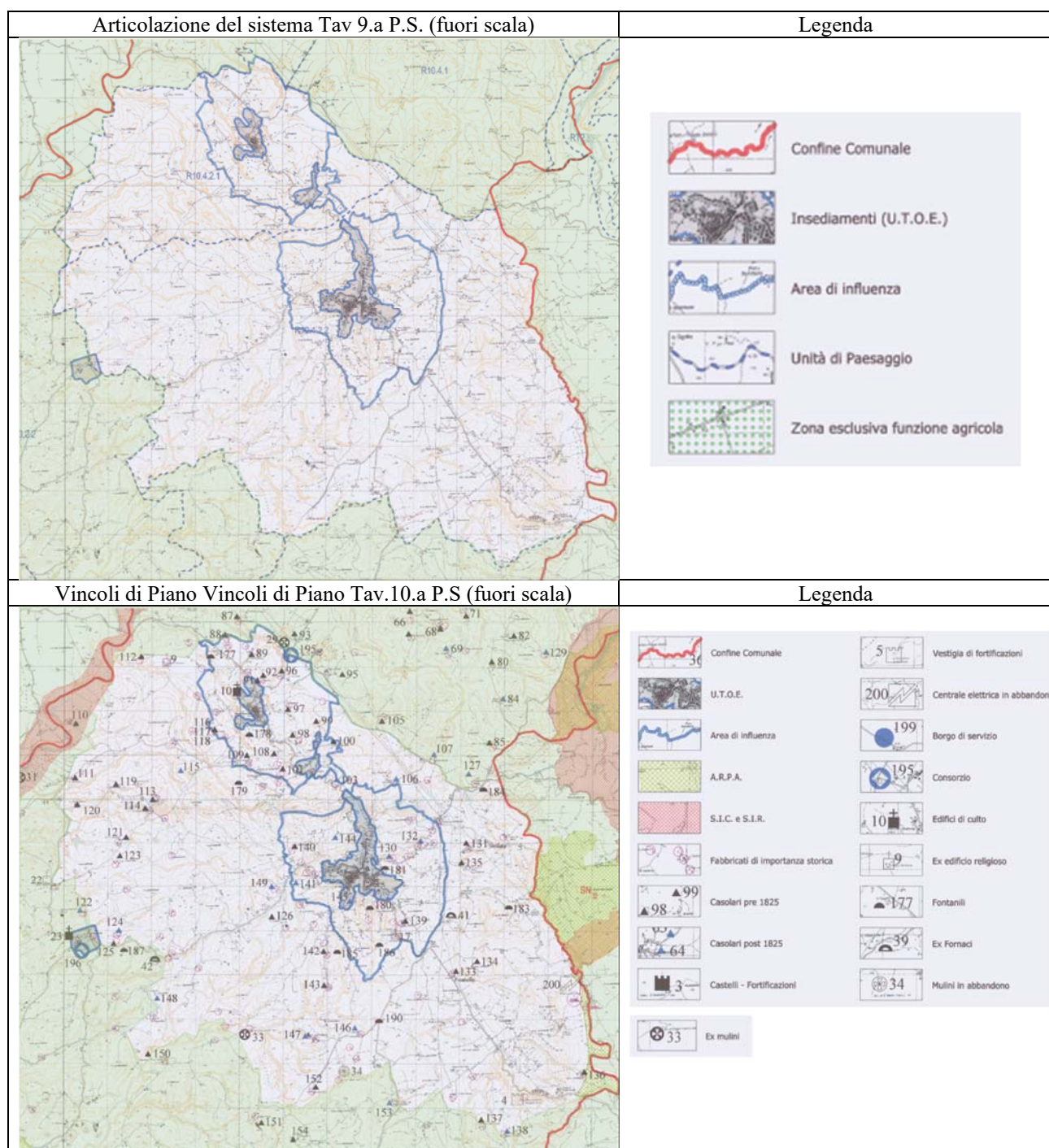
A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA finalizzati anche alla realizzazione della residenza rurale:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda può produrre PAPMAA finalizzati alla realizzazione di strutture di conduzione ad esclusione della residenza

2 – Il Sistema Collinare dei Centri Murati (La Città' dei Poderi)

Sintesi descrittiva da P.S.

<<Si individua come l'area che comprende l'ampio sistema di colline che da un lato chiude il versante del torrente Stellata, (dalla foce nell'Albegna fino al piano di Saturnia, e si incunea sui rilievi che affacciano sulla piana del Fiume Fiora) e dall'altro individua la linea di confine geologico segnato dall'insediamento Ente maremma delle colline plioceniche (Sgrilla Sgrillozzo) retrostanti la piana alluvionale.[...] Montemerano e Manciano per natura di centri murati di una certa consistenza insediativa ne risultano quindi i caposaldi. Una certa uniformità di strutture insediative, di sfruttamento delle risorse locali, di cultura e modo di riproduzione delle stesse risorse si articola sulla maggiore e più remunerativa importanza assunta dai seminativi, con le colture specializzate adiacenti alle aree di accentrimento insediativo che appare dominante. [...]. A questa trama di lungo periodo, che ha prodotto un paesaggio articolato sulla progressiva conquista di spazi da coltura, il mantenimento di ampie zone boscate, e un insediamento costituito da notevoli centri murati sedi di comunità accentrate, si è sovrapposta, in alcuni punti nodali e in aree specifiche, la struttura degli espropri Ente maremma [...]. Al contempo sono state avviate alcune attività estrattive di pietra ornamentale che, con alterne vicende hanno segnato l'ingresso di altri settori economici in un mondo della produzione completamente agricolo. Negli ultimi venti la crescita dell'agriturismo ha determinato un secco mutamento di rotta nell'economia e nel paesaggio complessivo con effetti indotti di volano che interessano sia le strutture rurali che gli insediamenti storici tanto da articolare in forme complesse il lessico insediativo, le funzioni strutturali e le tensioni territoriali interne al Sistema. A questo processo recente non partecipa la zona adiacente al confine laziale dove l'ampiezza delle aziende e il modo di riproduzione delle risorse configura ancora una notevole presenza di produzioni agricole e forestali.>>



Sintesi delle componenti territoriali:

DENOM.	R. 10.4.2 AGRO COLLINARE DI MANCIANO
DESCRIZIONE	Collina con colture estensive e insediamenti murati con resti archeologici diffusi. Area interessata da colture a prevalente conduzione cerealicolo-zootecnica, con considerevole presenza di oliveti e vigneti, presso Montemerano in forma di Bosco. Rete dei percorsi diseguale e discontinua, con prevalenza di tracciati di crinale. La disciplina è stata sub-articolata nelle UDP R10.4.2.1 l'Agro collinare di Montemerano e UDP R10.4.2.2 l'agro collinare di Manciano in ragione delle strutture diversificate di natura geo-storica (si veda Tav. 8 a di P.S.)

Obiettivi Comuni alle UDP comprese nel Sistema Territoriale

FUNZIONI	Salvaguardia delle risorse naturali e della loro riproducibilità con l'elevato valore aggiunto derivante dal comparto turistico da non espandere come pura crescita Simbiosi delle attività agricole con la conservazione attiva degli elementi che costituiscono il paesaggio Ruolo di ingresso al polo termale di Saturnia
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria dei centri aziendali. Rapporto tra qualità delle risorse idriche e l'utilizzazione della stessa Individuazione di specifici assetti territoriali insediativi e di struttura del paesaggio rurale Attivazione e potenziamento di redditività con agriturismo e attività integrative in modo che l'agricoltura svolga anche il ruolo di tutela del paesaggio
AZIONI	Freno alla crescita di attività turistiche nei centri e nel territorio rurale Valorizzazione nel settore vitivinicolo e olivicolo, recupero del settore zootecnico a conduzione semibrada Valorizzazione delle imprese agrituristiche senza incremento di nuove unità ad eccezione della UDP R.10.4.2.2 L'agro Collinare di Manciano Uso delle acque aziendali raccolte in pozzi e bacini per la disponibilità a fini agricoli e residenziali Verifica di assetti fondiari e colturali anche a fini di riproducibilità naturale della fertilità della terra (allevamento) in connessione con l'agriturismo e con il recupero degli oliveti

Obiettivi per l'Arpa SN 32 (Poggio Buco e Morranaccio)

DENOM.	S.N. 32 POGGIO BUCO E MORRANACCIO Valore storico naturalistico
UN. DI P.	R.10.4.2 Agro Collinare di Manciano
FUNZIONI	Area di ripa e di golena già ricompresa nelle disposizioni art.1- bis L.431/85- area agricola di buona qualità agronomica su sponde in perimetri mutevoli
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria di altri centri aziendali. Prestazioni da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4
AZIONI	Delimitazione del perimetro in corrispondenza dell'UDP; incentivi alle aziende con centro aziendale esterno in termini di ore-lavoro. Sviluppo di attività turistiche nei centri aziendali esterni

Obiettivi per i caratteri insediativo territoriali A	Obiettivi per i caratteri paesaggistici B
Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale	Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico con i criteri della disciplina relativa agli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione rivestono sia le aree denominate Carlotta, Podere San Pietro e Casale Murella, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa

▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive attraverso la potenzialità di avviare servizi tesi al miglioramento della qualità dell'offerta senza aumento dei posti letto-posti pasto ▪ Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio legando le potenzialità edilizie al recupero delle trame paesistiche esistenti vincolando gli interventi ▪ Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso il potenziamento del trasporto pubblico locale e dei relativi collegamenti con il polo tremale e i centri storici esistenti in funzione sociale e non solo turistica	relazione. Al contempo particolare attenzione rivestono le aree denominate Scarceta, Gazzia, Belvedere, le Calle, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. ▪ Per le aree boscate oltre quanto previsto al titolo II si rimanda al successivo punto B 4. di ogni UDP ▪ Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir), si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.
--	--

Norme di invarianza relative alle prestazioni delle aziende agricole

Il Piano Strutturale. applica parametri di sostenibilità e congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 20% degli indicatori rilevati ai fini della redazione dei PAPMAA ai fini della realizzazione delle Residenze Rurali.

B. Sistema Territoriale collinare dei centri murati-UDP R.10.4.2									
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relietto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale
		A	B						superfici medie campione
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a 1e	30-60 Ha

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno una estensione minima di 30 ettari

A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA finalizzati anche alla realizzazione della residenza rurale:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;

- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda può produrre PAPMAA finalizzati alla realizzazione di strutture di conduzione ad esclusione della residenza

3 – Il Sistema dei Castelli di Confine (La Citta' dei Poderi)

Sintesi descrittiva da P.S

<<La struttura insediativa di questo ambito è caratterizzata dalla quasi totale assenza di abitanti. Non si tratta di un semplice gioco di parole quanto di una vera e propria rarefazione dell'insediamento che si presenta isolato e puntuale, disperso in una alternanza continua di boschi e seminativi dove questi ultimi assumono frequentemente la natura di superfici a pascolo. La densità di 0,67 abitanti/kmq. Riassume più di qualsiasi descrizione le caratteristiche salienti dell'area. I motivi di questa specializzazione all'interno di una superficie comunale che nell'elevato numero di frazioni trova frequentemente luoghi di polarizzazione insediativa varicercata nella formazione e nella evoluzione delle proprietà fondiarie. Sono queste le zone nelle quali le antiche porzioni doganali della Comunità di Manciano ospitavano le masserie transumanti che stagionalmente scendevano dalle aree appenniniche.

Le alienazioni di primo e secondo ottocento favorirono la formazione della grande proprietà fondiaria, anche per mancanza di effettiva tensione sociale, che comunque continuò ad esercitare le stesse pratiche agrarie fino a timidi esperimenti di mezzadria favoriti nel primo novecento e durante il ventennio fascista. Tale mezzadria restò ancorata a strutture poderali vaste e articolate nelle quali l'interesse principale dei concedenti rimaneva quello di trasformare le caratteristiche agronomiche evolvendo dal bosco al pascolo cespugliato al seminativo recuperando, nelle risorse boschive e nell'allevamento brado, i capitali utilizzati per gli investimenti fondiari. Qui hanno inciso in modo irrilevante anche le riforme degli anni cinquanta fino a che, nella maggior parte dei casi, i mezzadri insediati sul fondo non hanno progressivamente riscattato l'unità poderale avuta in concessione senza che si sia verificato un apprezzabile frazionamento fondiario che abbia mutato i modi della produzione e si sia verificata una sensibile intensificazione fondiaria.

In sostanza attualmente convivono i residui della grande proprietà ottocentesca, interessata prevalentemente da frazionamenti familiari, con le proprietà di recente formazione e quasi identici sono i modi di produzione per tutte le aziende che attuano un sistema di allevamento a stabulazione semiaperta nel quale sono le innovazioni tecnologiche che caratterizzano l'evoluzione dei sistemi produttivi. A questo schema sfugge solo la zona nella quale è collocata la Fattoria di Montauto che risulta interessata prevalentemente da rotazioni agrarie che privilegiano alternativamente colture tradizionali e industriali attraverso un alto tasso di meccanizzazione applicato a sistemi estensivi di produzione agricola. Tale ambito risulta così suddiviso in aziende di vasta ampiezza, metodi di allevamento e coltivazione estensivi, elevata potenza meccanica che consente una ulteriore riduzione temporale della presenza umana. Se a tale componente riassuntiva si aggiunge che la superficie boscata occupa circa il 40% della superficie totale si evince che i 52 abitanti rilevati gestiscono circa 4.500 ettari di SAU con una densità di 1,15 abitanti/kmq. SAU.

Più in generale si può dire che tale zona è ricca di valenze ambientali e di patrimonio storico documentario. Oltre alla Riserva Regionale di Montauto il patrimonio boschivo e le vaste superfici a pascolo costituiscono una struttura integra e poco compromessa mentre le emergenze architettoniche risultano di grande valore. Il castello dirupo di Montauto, quello recuperato di Scerpena, le ville rustiche di Campigliola e Montauto insieme alla Fattoria di Poggio Foco costituiscono tracce visibili di un passato insediativo piuttosto ricco, articolato e significativo di permanenze che hanno attraversato l'età medievale, moderna e contemporanea punteggiando di strutture e fortificazioni un territorio presidato. Inoltre in epoca recente la realizzazione del collegamento tra Montalto di Castro e Manciano ha arricchito la dinamica dei flussi di traffico in direzione della Capitale privilegiando, al momento, l'accessibilità al polo termale di Saturnia.>>

DESCRIZIONE	Esteso sistema di rilievi quasi interamente ricoperti di boschi e macchie con specie mediterranee. Paesaggio caratterizzato dalla quercia. Valori naturalistici diffusi. Residui della fattoria di Poggio Foco e di altre proprietà ottocentesche con valori paesaggistici estensivi. Insediamenti limitati, a nuclei minuti e a maglia larga, come i percorsi.
DENOM.	CP4 LE PENDICI DI CAPALBIO
DESCRIZIONE	Esteso sistema di bassa collina quasi interamente ridotto a seminativo per colture estensive o parzialmente industriali. Alta valenza della meccanizzazione agricola nel comparto produttivo. Residui della fattoria di Montauto come emergenza territoriale e insediamento pressoché assente caratterizzato però da una buona rete di percorsi.

Obiettivi Comuni alle UDP comprese nel Sistema Territoriale

FUNZIONI	Salvaguardia delle risorse naturali e della loro riproducibilità con l'elevato valore aggiunto derivante dal comparto turistico da non espandere come pura crescita Simbiosi delle attività agricole con la conservazione attiva degli elementi che costituiscono il paesaggio. Ruolo predominante dell'allevamento ovino brado alternato a nicchie di agricoltura intensiva e specializzata Nelle aree interne alla Riserva Naturale di Montauto istituita ai sensi della LR 49/95 prevale la disciplina apposita della riserva.
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria dei centri aziendali. Rapporto tra qualità delle risorse idriche e l'utilizzazione della stessa in stretto rapporto con la UdP R10.4.3 per la valorizzazione dell'acquifero del Paglieto Individuazione di specifici assetti territoriali insediativi e di struttura del paesaggio rurale Attivazione e potenziamento di redditività con agriturismo e attività integrative in modo che l'agricoltura svolga anche il ruolo di tutela del paesaggio
AZIONI	Valorizzazione dell'attività agricola nel settore dell'industria boschiva conservazione degli allevamenti integrando le rendite del settore turistico e dei relativi servizi. Uso delle acque aziendali raccolte in pozzi e bacini per la disponibilità a fini agricoli e residenziali Perseguire la tutela degli assetti esistenti e la riqualificazione della macchia degradata, Incentivare la valorizzazione dell'attività venatoria, ponendo particolare attenzione alla prevenzione degli incendi e dell'inquinamento dell'acquifero.

Obiettivi per le Arpa (ARPA PN 45, ARPA P 46, ARPAN44)

DENOM.	PN. 45 TORRE DI MONTAUTO Valore paesaggistico-territoriale, naturalistico
UN. DI P.	R.11.2.2 Le Colline del Fiora del Tiburzi
FUNZIONI	Residuo boscato di una vasta tenuta Guglielmi con testimonianze della torre medievale. Luogo a funzione venatoria oltretutto di alto valore naturalistico legato alla struttura boschiva.
PRESTAZIONI	Di presidio naturale con il ruolo della comunità vista la piccola consistenza Prestazioni per valorizzare il patrimonio boschivo come da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4. Importante il ruolo panoramico, per funzioni turistiche. Recupero della torre e della viabilità.

AZIONI	Delimitare il perimetro riferendosi alle emergenze naturali; Recupero della viabilità vicinale. Sviluppo di attività per il recupero della torre con centro-visita Sostegno alle imprese che valorizzano le realtà archeologico-ambientali e le caratteristiche panoramiche
---------------	---

DENOM.	P. 46 LA CAPITA Valore paesaggistico-territoriale
UN. DI P.	R.11.2.2 Le Colline del Fiora del Tiburzi
FUNZIONI	Residuo boscato di una vasta tenuta Guglielmi. Luogo a funzione venatoria oltreché di alto valore naturalistico legato alla struttura boschiva. fortemente selezionata. ben strutturata la viabilità interna da utilizzare a fini di presidio
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo dell'imprenditoria agricola e della comunità a fini venatori. Prestazioni per valorizzare il patrimonio boschivo come da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4. Importante il ruolo panoramico, per funzioni turistiche. Recupero della viabilità
AZIONI	Delimitare il perimetro riferendosi alle emergenze naturali; Recupero della viabilità vicinale. Sviluppo di attività turistiche nei centri aziendali esterni. Sostegno alle imprese che valorizzano le realtà legate allo sfruttamento boschivo, al mantenimento della viabilità e della funzione venatoria come valore comunitario.

DENOM.	N. 44 VULCI Naturalistico
UN. DI P.	CP 4 Le pendici di Capalbio
FUNZIONI	Area di ripa e di golena già ricompresa nelle disposizioni art.1- bis L.431/85- area agricola di buona qualità agronomica su sponde in perimetri mutevoli (riserva istituita ai sensi della L.R. 49/95)
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria di altri centri aziendali. Prestazioni da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4.
AZIONI	Delimitazione del perimetro in corrispondenza dell'UdP; incentivi alle aziende con centro aziendale esterno in termini di ore-lavoro. Sviluppo di attività turistiche nei centri aziendali esterni

Obiettivi per i caratteri insediativi territoriali A	Obiettivi per i caratteri paesaggistici B
- Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario attraverso la pianificazione attuabile con i PMAA aziendali secondo i criteri di incremento ore/lavoro del PTC - Conservazione e riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali attraverso politiche di incentivazione riferite all'allevamento del bestiame ovini-bovini semibradi con realizzazioni di annessi agricoli a permanenza contrattata e incremento proporzionale di attività integrative aziendali. - Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio attraverso come sopra, l'incentivo alle attività agro-silvo-pastorali in associazione ad attività integrative che promuovano i prodotti aziendali;	- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area della fattoria di Montauto, e le aree di Poggio Foco, Castello di Scerpena, La Campigliola, Roccaccia di Montauto, Santa Barbara, per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. - Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della forte connotazione turistica dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità,

- Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari attraverso la gestione dei PMAA secondo i principi di sostenibilità e attraverso il coinvolgimento delle popolazioni residenti nel mantenimento della rete viaria vicinale - Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente riferite alla trama larga delle fattorie da recuperare e destinare a funzioni compatibili (Campigliola e Fattoria di Montauto -) - Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente riferite alla trama larga dei castelli diruti: Pelagone, Montauto o recuperati: Scerpena; - Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità attraverso la conservazione della trama larga dell'insediamento rurale concentrata in pochi e significativi punti nodali - Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità attraverso l'estensione del trasporto pubblico locale alle località prossime dell'alto Lazio, dell'area costiera orbetellana con riqualificazione del percorso Campigliola-Sgrillozzo (progetti coordinati Provincia-Comune); - Tutela della pratica venatoria attraverso forme organizzate di gestione che escludano l'interesse privatistico e privilegino le forme locali di gestione associata a fini prevalentemente sociali con l'obbligatorio coinvolgimento delle associazioni locali in sinergia con l'ATC.	capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. - Per le aree boscate oltre quanto previsto al titolo II si rimanda al successivo punto B 4. di ogni UDP - Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir) e al titolo II, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni riparali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.
---	--

Norme di invarianza relative alle prestazioni delle aziende agricole

Il Piano Strutturale applica parametri di sostenibilità e congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 20% degli indicatori rilevati ai fini della redazione dei PAPMAA ai fini della realizzazione delle Residenze Rurali.

D. Sistema Territoriale dei castelli di confine-UDP. R.10.4.3; R.11.2.2; CP 4										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relietto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne = e	superficie aziendale totale	
									superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,3	1,2	2-8%	20-60%	32%	78%	300	15	2° 2e	80-100 Ha	

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno una estensione minima di 80 ettari

A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA finalizzati anche alla realizzazione della residenza rurale:

- se la superficie supera 80ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;

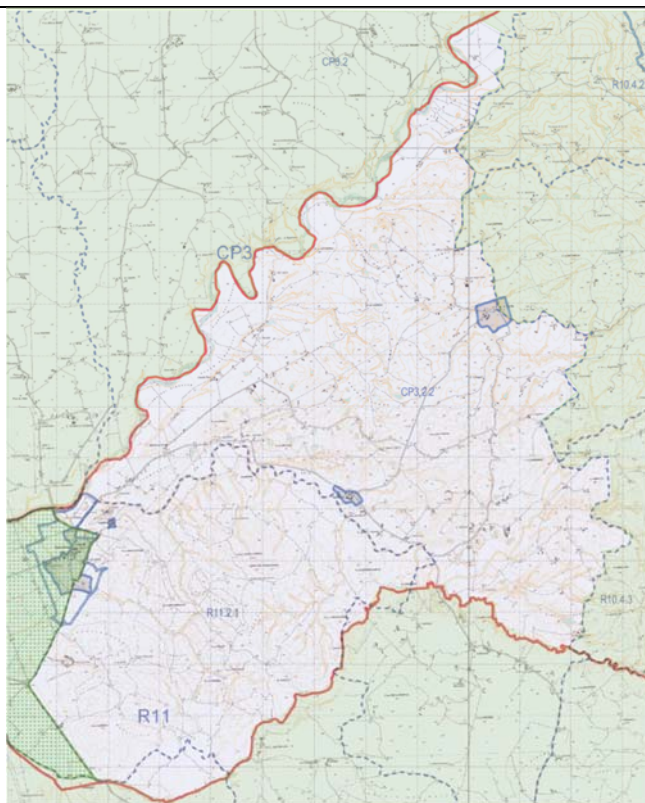
- se la superficie è compresa tra 80ha e 64ha (risultato di 80-20% di 80) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 64 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda può produrre PAPMAA finalizzati alla realizzazione di strutture di conduzione ad esclusione della residenza

4– Il Sistema della Riforma Fondiaria (La Città' dei Poderi)

Sintesi descrittiva da P.S

<<La struttura di questa porzione di territorio è completamente delineata dalle opere di riforma e appoderamento degli anni '50. L'esproprio è avvenuto sui terreni di due grandi proprietà fondiarie: la Tenuta di Marsiliana che copriva tutta la pianura alluvionale, la Tenuta di Spinicci e le Fattorie dei Cavallini che possedevano i primi rilievi che dal centro di Marsiliana risalgono verso La Sgrilla. Marsiliana e Spinicci appartenevano ai principi Corsini di Firenze e le due dei Cavallini agli eredi Ciacci, rispettivamente Ciacci-Lupinacci e Ciacci-Piccolomini d'Aragona. Complessivamente ai Corsini furono individuati come espropriabili circa 3.500 ha mentre ai Ciacci circa 1.800. Una parte di questi, dopo i primi accertamenti e procedure tornò alla proprietà sotto forma di terzo residuo (circa 800 ettari). Al 1958 in tutto il Comune erano stati assegnati 398 poderi dei quali 244 in questa zona soltanto e il nuovo insediamento aveva interessato gli abitanti di tutte le frazioni che non era stato possibile soddisfare nei luoghi di origine. In questa porzione di territorio gli elementi salienti che caratterizzano la struttura fondiaria, l'organizzazione produttiva e l'agricoltura in generale (intesa quindi come attività produttrice di beni ambientali e strumento principale di costruzione del paesaggio) rispecchiano gli indirizzi attuati all'epoca della Riforma Fondiaria ed anche se l'ordinamento colturale e i piani di utilizzazione sono mutati, resiste l'immagine di area bonificata e strutturalmente pianificata in modo organico e regolato. La dimensione stessa delle aziende rappresenta spesso la cartina di tornasole delle diverse interpretazioni agronomiche e il binomio fertilità naturale-altimetria caratterizza le componenti disomogenee delle parti distinte [...].>>

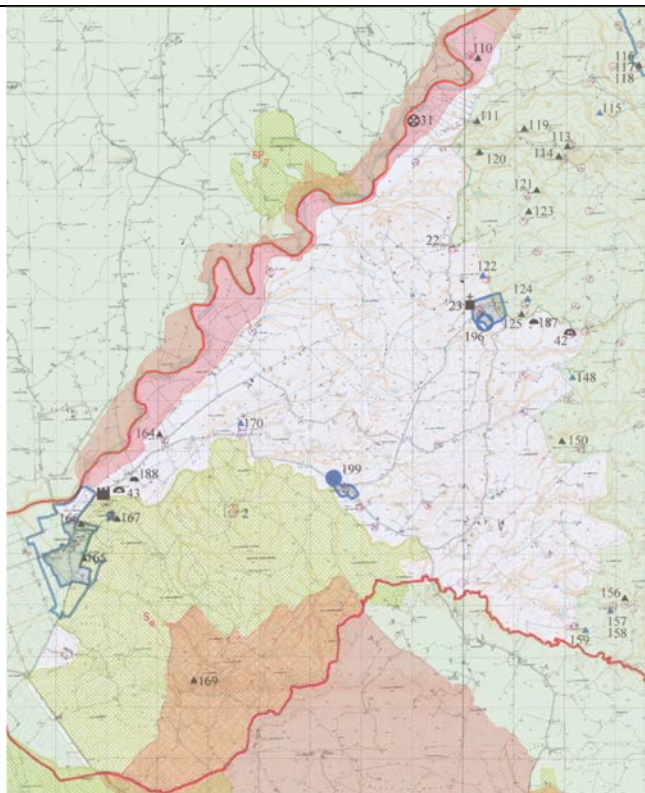
Articolazione del sistema Tav 9.a P.S (fuori scala)



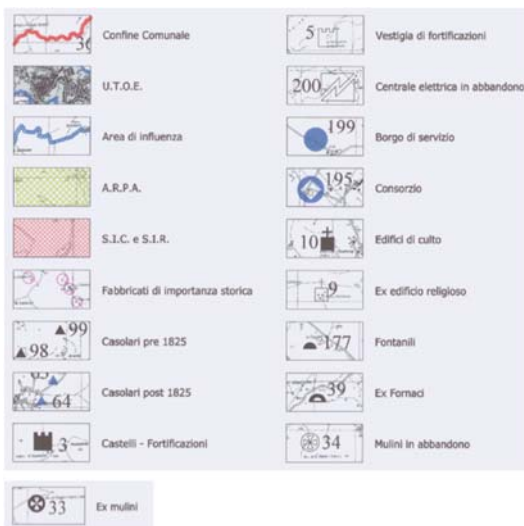
Legenda



Vincoli di Piano Vincoli di Piano Tav.10.a P.S (fuori scala)



Legenda



Sintesi delle componenti territoriali:

DENOM.	C.P. 3.2.2 BASSA VALLE DEL MEDIO ALBEGNA
DESCRIZIONE	Comprensorio collinare con diffusa presenza agricola di impianto recente (Riforma fondiaria). Resti etruschi, Romani ed altri siti di interesse storico. Insediamento principale di tipo podere diffuso con nuclei a indirizzo produttivo di Sgrilla e Sgrillozzo
DENOM.	R.11.2.1 LE COLLINE D'ALBEGNA DEL TIBURZI
DESCRIZIONE	Esteso sistema di rilievi quasi interamente ricoperti di boschi e macchie con specie mediterranee. Paesaggio caratterizzato dalla quercia. Valori naturalistici diffusi. il colle della Marsiliana, con bosco di alberi secolari sul ripido versante nord. Sull'altro versante antico castello, resti di fortificazioni, necropoli etrusca della Banditella e fattoria con maestoso viale alberato.

Obiettivi Comuni alle UDP comprese nel Sistema Territoriale

FUNZIONI	Salvaguardia delle risorse naturali e della loro riproducibilità con l'elevato valore aggiunto derivante dal comparto turistico da non espandere come pura crescita Simbiosi delle attività agricole con la conservazione attiva degli elementi che costituiscono il paesaggio Utilizzo della cospicua risorsa idrica presente nei laghetti
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo della imprenditoria agricola proprietaria dei centri aziendali. Rapporto tra qualità delle risorse idriche e l'utilizzazione della stessa Individuazione di specifici assetti territoriali insediativi e del paesaggio rurale Attivazione e potenziamento di redditività con agriturismo e attività integrative in modo che l'agricoltura svolga anche il ruolo di tutela del paesaggio
AZIONI	Attività turistiche e di trasformazione dei prodotti agricoli nei centri e nel territorio rurale Valorizzazione dell'attività agricola nel settore vitivinicolo conservazione degli allevamenti integrando le rendite del settore turistico e dei relativi servizi. Uso delle acque aziendali raccolte in pozzi e bacini per la disponibilità a fini agricoli e residenziali. Le attività di agriturismo e agriturismo possono essere avviate nella UDP-La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2. Uso corretto e integrato dell'industria boschiva

Obiettivi per l'Arpa S40

DENOM.	S. 40 MARSILIANA Valore storico
UN. DI P.	R.11.2.1 Le Colline d'Albegna del Tiburzi
FUNZIONI	Residuo boscato di una vasta tenuta Corsini ricca di testimonianze storico-archeologiche oltreché di alto valore naturalistico legato alla struttura boschiva.
PRESTAZIONI	Di presidio rurale e naturale attraverso il ruolo dell'imprenditoria agricola. Prestazioni per valorizzare il patrimonio boschivo come da regolamento di attuazione L.R.1/05 n° 5/R Art.3 e 4. Recupero del complesso insediativo Castello-Borgo
AZIONI	Delimitare il perimetro riferendosi alle emergenze naturali; incentivi alle aziende con centro aziendale esterno in termini di ore-lavoro. Sviluppo di attività turistiche nei centri aziendali esterni. Sostegno alle imprese che valorizzano le realtà archeologiche e le caratteristiche storico insediative

Obiettivi per i caratteri insediativo territoriali A	Obiettivi per i caratteri paesaggistici B
▪ Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario ▪ Conservazione e manutenzione degli oliveti e dei vigneti storici di Riforma e delle scansioni fondiarie ▪ Conservazione e rafforzamento del lessico insediativo e della trama dei percorsi secondari anche a fini di articolazione della mobilità in loc. Guinzoni ▪ Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da dissesto idrogeologico ▪ Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente ▪ Promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario, della risorsa bosco nell'ARPA S40 ▪ Valorizzazione della produzione agricola intesa come produzione di paesaggio ▪ Tutela delle diverse realtà insediative secondo criteri di identità ▪ Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità legata alla SR74 (parcheggi, distribuzione carburanti)	▪ Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Tutta la superficie dell'Arpa riveste particolare importanza ai fini della ricerca archeologica. Per ogni intervento è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. Particolare attenzione riveste l'area di Cavallini e di Poggio Vaccaio (che in base ai recenti sondaggi per l'ammodernamento della S.R. 74 ha fatto emergere reperti di interesse scientifico), per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività presenti secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell'area, ogni intervento relativo ad attività turistico-ricettive o semplicemente agrituristiche, in relazione alla presenza di beni culturali tutelati, dovrà avvenire attraverso la lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. ▪ Per le aree boscate oltre quanto previsto al titolo II si rimanda al successivo punto B 4. di ogni UDP ▪ Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir) e al titolo I, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golenia; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.

Norme di invarianza relative alle prestazioni delle aziende agricole

Il Piano Strutturale applica parametri di sostenibilità e congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 20% degli indicatori rilevati ai fini della redazione dei PAPMAA ai fini della realizzazione delle Residenze Rurali.

C. Sistema Territoriale della riforma fondiaria-UDP C.P. 3.2.2 –UDP R.11.2.1									
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relietto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale
		<i>A</i>	<i>B</i>						superfici medie campione
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L.	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2a 1e	30-60 Ha

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se :

- Hanno una estensione minima di 30 ettari

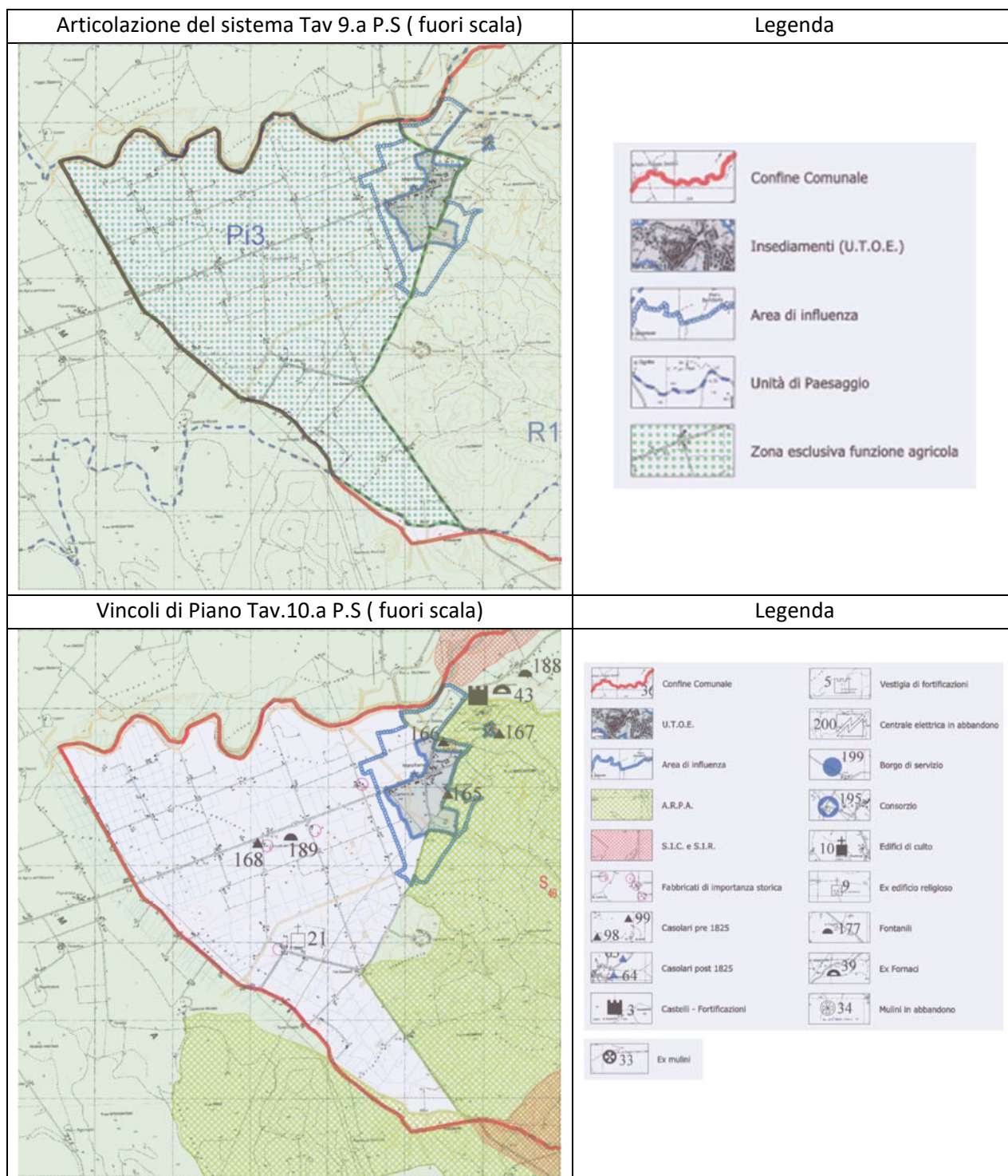
A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA finalizzati anche alla realizzazione della residenza rurale:

- se la superficie supera 30ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 30ha e 24ha (risultato di 30-20% di 30) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 24 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda può produrre PAPMAA finalizzati alla realizzazione di strutture di conduzione ad esclusione della residenza

5 – Il Sistema del Piano Alluvionale (La Citta' dell'Acqua e della Pietra)

Sintesi descrittiva da P.S

<<Il territorio della zona di Marsiliana ricade sotto l'Unità di Paesaggio PI 3 per la quale il PTC individua un assetto della pianura bonificata a geometria complessa, un insediamento diffuso ricco di intersezioni lineari a varia scala pur sempre locale e il peso e il ruolo del polo agroalimentare di Albinia. La Variante ai sensi della 64/95 tra gli obiettivi puntuali individua la tutela attiva delle opere di bonifica, l'assetto e sedimentazione dell'asse stradale interno (SS 74) e la valorizzazione delle strutture per l'ortoflorovivaismo; infine prevede il recupero del patrimonio esistente a fini produttivi anche a vocazione turistica. Il rilevamento dei dati delle aziende agricole riporta una quantità di colture viticole e di colture ortive molto elevate, rispetto alla media; si nota una percentuale di coltura di grano duro doppia rispetto alla media comunale.>>



Obiettivi della unica UDP (P.i.3) del Sistema Territoriale (caratteri insediativo territoriali)

- Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario di piana attraverso incentivi ore-lavoro ai sensi del PTC fino al 35% che rafforzino il lessico insediativo e la trama dei canali di bonifica per le aziende che attivano le procedure. Stesso incentivo, non cumulabile, è previsto per la promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine dell'ambiente e del paesaggio agrario di bonifica idraulica
- Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da rischio idraulico
- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico soprattutto nelle aree prossime al centro urbano, in loc. S Sisto, Capannone dei puledri
- Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente in loc S. Sisto
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive
- Tutela delle diverse realtà insediative secondo i criteri di identità della bonifica ente maremma
- Rafforzamento e definizione dei margini dei centri abitati secondo criteri di ricucitura
- Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso il rafforzamento del trasporto pubblico locale sia con il capoluogo che con le realtà non servite dell'entroterra. Potenziale sviluppo nella linea trasversale di collegamento con l'alto lazio in corrispondenza dell'unità di paesaggio CP4
- Riconoscimento delle attività ortoflorovivaistiche presenti e sedimentate nel territorio da normare puntualmente nel R.U.

Obiettivi della unica UDP (P.i.3) del Sistema Territoriale (caratteri paesaggistici)

- Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area del Camerone (che in base ai recenti sondaggi per l'ammodernamento della S.R 74 ha fatto emergere reperti di interesse scientifico), per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. Tra quelle non riportate in cartografia si segnalano le aree di Capannone dei puledri, Podere Ottaviani e l'insediamento di S. Sisto per le quali è previsto lo stesso procedimento
- Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistica insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.
- Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir) e al titolo II, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.

Obiettivi per i caratteri insediativo territoriali A	Obiettivi per i caratteri paesaggistici B
▪ Conservazione e riqualificazione dei segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario di piana attraverso incentivi ore-lavoro ai sensi del PTC fino al 35% che rafforzino il lessico insediativo e la trama dei canali di bonifica per le aziende che attivano le procedure relative. Stesso incentivo, non cumulabile, è previsto per la promozione e sviluppo di attività turistiche a fini didattici e scientifici che promuovano l'immagine	▪ Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico attraverso gli elementi derivanti dal quadro conoscitivo in fase di approfondimento scientifico. Particolare attenzione riveste l'area del Camerone (che in base ai recenti sondaggi per l'ammodernamento della S.R 74 ha fatto emergere reperti di interesse scientifico), per le quali è necessario il sondaggio archeologico preventivo con relativa relazione. Tra quelle non riportate in cartografia si

dell'ambiente e del paesaggio agrario di bonifica idraulica ▪ Riqualificazione e messa in sicurezza delle aree interessate da rischio idraulico in concomitanza con gli enti interessati attraverso la necessità di evitare nuova edificazione (o anche realizzazione di manufatti precari) tra la sponda nord dell'Argine Remoto e l'alveo del fiume albegna ▪ Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e archeologico soprattutto nelle aree prossime al centro urbano, in loc. S Sisto, Capannone dei puledri ▪ Recupero delle emergenze nel contesto insediativo esistente in loc S. Sisto ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive ▪ Tutela delle diverse realtà insediative secondo i criteri di identità della bonifica ente maremma ▪ Rafforzamento e definizione dei margini dei centri abitati secondo criteri di ricucitura ▪ Riqualificazione dei servizi relativi alla mobilità (parcheggi, distribuzione carburanti) attraverso il rafforzamento del trasporto pubblico locale sia con il capoluogo che con le realtà non servite dell'entroterra. Potenziale sviluppo nella linea trasversale di collegamento con l'alto lazio in corrispondenza dell'unità di paesaggio CP4	segnalano le aree di Capannone dei puledri, Podere Ottaviani e l'insediamento di S. Sisto per le quali è previsto lo stesso procedimento ▪ Contenimento del numero e rafforzamento produttivo delle attività turistico-ricettive secondo criteri di inserimento ambientale attraverso il rispetto della morfologia paesistico insediativa. In generale a seguito della connotazione insediativa dell'area la presenza di beni culturali tutelati dovrà costituire una lettura di qualità e criticità secondo parametri di diversità, integrità, rarità oltre a parametri di vulnerabilità, capacità di assorbimento visuale e stabilità in relazione secondo gli indirizzi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. ▪ Per il sistema delle acque, oltre quanto definito al successivo punto B5 (Sir) e al titolo II, si prescrive che non possa essere ridotta la superficie occupata dalle vegetazioni ripariali e di golena; che le ripuliture effettuate a fini idraulici seguano le procedure previste dal D.Lgs 42/2004 e prevedano modalità specifiche ai fini della riduzione degli impatti.
---	---

Norme di invarianza relative alle prestazioni delle aziende agricole

Il Piano Strutturale applica parametri di sostenibilità e congruità territoriale fino ad uno scostamento non superiore al 20% degli indicatori rilevati ai fini della redazione dei PAPMAA ai fini della realizzazione delle Residenze Rurali.

E. Sistema Territoriale del piano alluvionale-UDP. Pi. 3										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L.	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	10-20%	0-0%	80%	90%	150	8	2°	1e	10-15 Ha

Le aziende agricole in relazione alla progettazione degli assetti territoriali attuabili tramite i PMAA si definiscono sostenibili e possono dunque determinare un sito del tutto nuovo, se:

- Hanno una estensione minima di 10 ettari

A maggior chiarezza esplicativa le aziende prive di fabbricati rurali o con fabbricati di volumetria inferiore a 300 mc possono produrre PMAA finalizzati anche alla realizzazione della residenza rurale:

- se la superficie supera 10ha di estensione in quanto l'azienda è sostenibile;
- se la superficie è compresa tra 10ha e 8ha (risultato di 10-20% di 10) in quanto l'azienda è accettabile;
- se la superficie è inferiore a 8 ha, non si raggiunge il requisito della accettabilità e l'azienda può produrre PAPMAA finalizzati alla realizzazione di strutture di conduzione ad esclusione della residenza

Le UTOE-subsistemi insediativi- (artt. 20, 47,48,49)

Per Unità Organiche Elementari si intendono parti riconoscibili del territorio, dotate di una relativa autonomia, per le quali vengono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni che possono essere ospitate, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari.

La disciplina riferita alle Unità Territoriali Organiche Elementari va ad integrare quella relativa ai sistemi insediativi territoriali di cui la UTOE è un subsistema

Il P. S. definisce le caratteristiche, gli obiettivi, le modalità d'intervento e di tutela delle UTOE, che nel Regolamento Urbanistico trovano norme e prescrizioni specifiche.

I subsistemi insediativi sono così identificati:

1. UTOE di Saturnia, (art.50)
2. UTOE Altocollinare (Capanne, Poggio Murella, San Martino sul Fiora), (art.51)
3. UTOE di Montemerano, (Montemerano, Poderi di Montemerano), (art 52)
4. UTOE di Manciano (art.53)
5. UTOE di Marsiliana (Marsiliana, Sgrilla, Sgrillozzo, Castello di Marsiliana e Dispensa) (art.54)

Le UTOE sono aree che comprendono un insediamento consolidato o una rete di insediamenti minori necessari a definire politiche di localizzazione abitativa e di relativi servizi e a garantire il carattere policentrico della struttura insediativa anche in relazione alla tutela del paesaggio.

Gli insediamenti minori che risultano aggregati urbani spesso formano una unica UTOE.

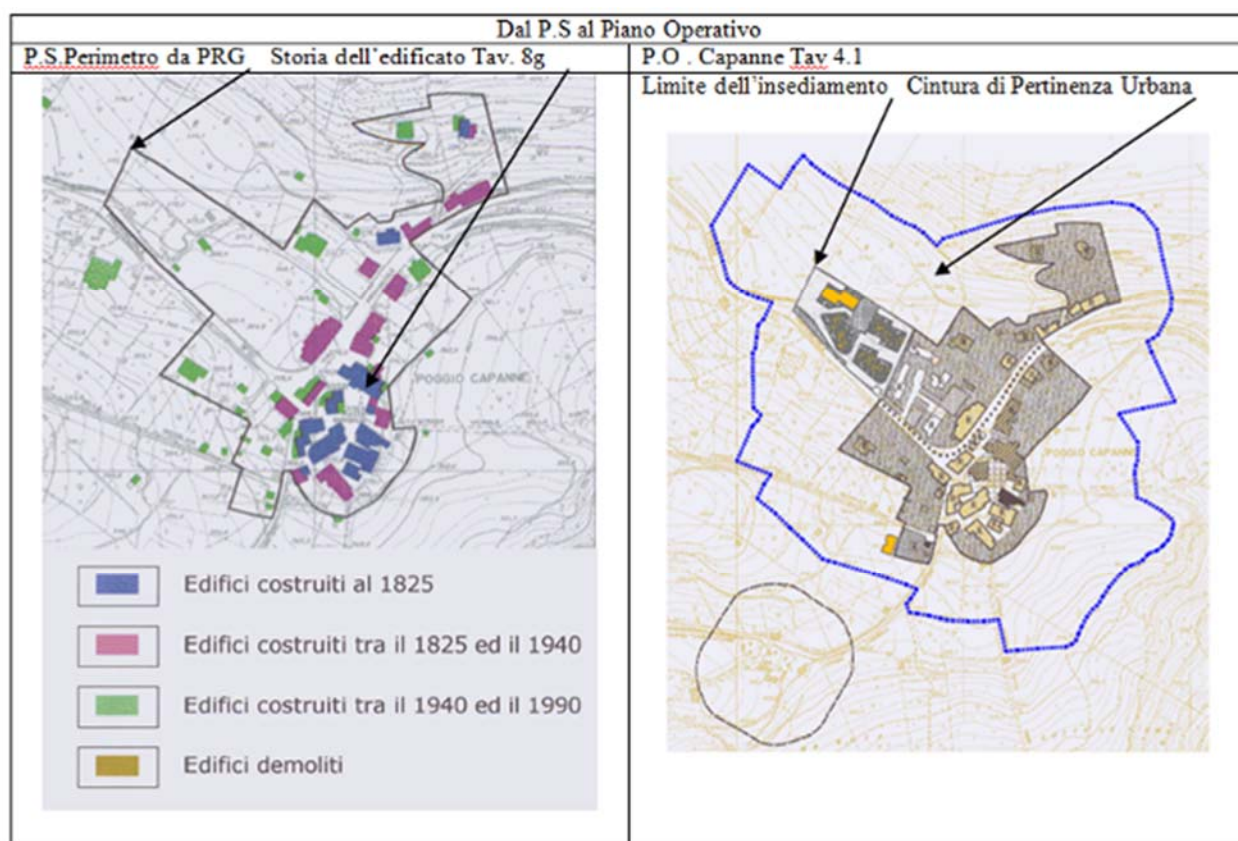
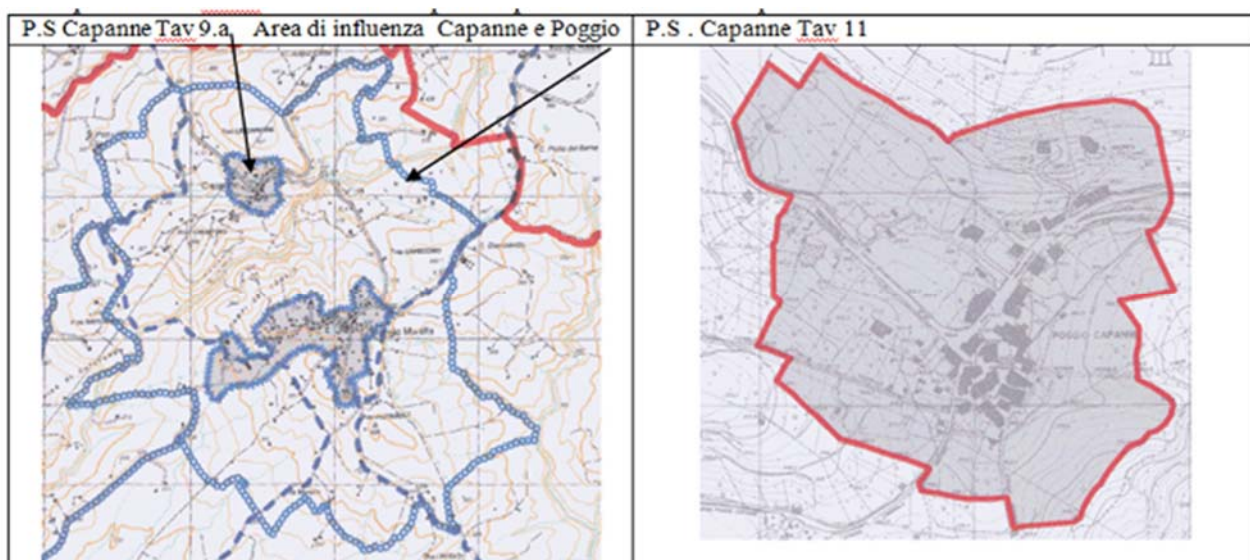
All'interno dei subsistemi insediativi vengono applicati i seguenti criteri e prescrizioni:

I Perimetri di ogni UTOE costituiscono invariante strutturale e lo spazio compreso è costituito:

- Dall'insediamento consolidato che fornisce le prestazioni insediative anche per addizione di spazi destinati a funzioni urbane
- Da un'area compresa tra il limite dell'insediamento e il limite dell'UTOE e il P.S prescrive che:<< *fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico nell'area compresa tra il nuovo perimetro dell'UTOE e il perimetro dei centri abitati sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente*>>. Questa area nel P.O ha preso il nome di Cintura di Pertinenza Urbana

Il Piano Operativo e la Variante contestuale al Piano Strutturale ha poi mutato la norma sul limite della Manutenzione Straordinaria accogliendo il Piano Casa per gli ampliamenti consentiti a fini residenziali.

Si può esemplificare il ragionamento esaminando il ruolo dell'insediamento minore di Capanne compreso nell'Utoe Altocollinare per la quale nel P.O. non è prevista alcuna area di trasformazione.



Lo stesso lavoro è stato fatto per tutte le UTOE

Obiettivi per le UTOE (art. 48)

Il P.S. prevede che nell'attuazione ci si attenga alle seguenti priorità

- forme di traslazione quantitativa e qualitativa in relazione agli standards totali
- caratteri di perequazione in relazione ad azioni pubblico-privato
- priorità di attuazione nelle aree di espansione già convenzionate
- divieto di trasformazione urbanistica 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 segnala che il rispetto delle aree interessate dalle colture di oliveto è valido per tutte le UTOE, 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).

L'attuazione avvenga attraverso i seguenti principi:

- **Principio:** la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti esistenti, in particolare attraverso il miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici, la riduzione dei traffici veicolari di attraversamento e la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- **Principio:** la localizzazione dell'eventuale sviluppo a ricucitura dei centri abitati esistenti,
- **Principio:** il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale. In particolare la certificazione del gestore della risorsa idrica verrà acquisita in via preliminare con la approvazione del regolamento urbanistico e in via definitiva con l'approvazione dei piani attuativi.

L'attuazione tenga conto dei seguenti temi:

Tema n°1 - mantenimento del policentrismo

- 1.1) definire gli interventi prioritari di consolidamento, ricucitura, attuazione delle espansioni già convenzionate o ridisegno di quelle non attuate nelle UTOE, prima di avviare espansioni per lottizzazioni convenzionate nelle nuove aree individuate;
- 1.2) individuare aree di recupero e aree per edilizia residenziale convenzionata e/o sociale a proprietà individuale prioritariamente nella UTOE di Saturnia
- 1.3) recuperare nella UTOE di Manciano i contenitori dimessi per iniziative commerciali e miste

Tema n° 2- sviluppo sostenibile del turismo

- 2.1) definire prioritariamente, prima di dar luogo ad altre iniziative di sviluppo, il consolidamento delle attività esistenti sviluppando rami commerciali a sostegno della tenuta del settore;

Tema n° 3 - potenziamento del telaio insediativo

- 3.1) definire i criteri per l'attuazione di gerarchie funzionali nel sistema residenziale, commerciale e artigianale nelle UTOE Altocollinare e in quella di Marsiliana
- 3.2) ricorrere, se e ove ritenuto opportuno, alla individuazione dei Piani Complessi d'intervento per la riqualificazione dei contenitori dimessi in relazione al Tema n°1

DAL PIANO STRUTTURALE AL PIANO OPERATIVO ALLA CONFORMAZIONE AL PIT

L'art.60 del P.S. (modi di attuazione del piano) è così articolato (si confrontino le tabelle finali):

Il PS individua le competenze e gli strumenti di attuazione degli interventi all'interno del territorio comunale.

1. Competenze

L'attuazione del Piano Strutturale è di competenza primaria del Comune di Manciano, in conformità con le disposizioni della Legge Regionale L.R. 01/05

2. Strumenti

Il PS individua le seguenti modalità per la sua attuazione:

a) regolamento urbanistico, che disciplina soprattutto gli insediamenti esistenti e le loro trasformazioni con interventi di attuazione diretta, o con interventi da sottoporre preventivamente a piani attuativi;

b) progetti complessi di intervento, che disciplinano in particolare gli ambiti di trasformazione urbana intensiva sia per la ristrutturazione urbanistica dell'esistente che per lo sviluppo insediativo, e che rinviando a specifiche procedure di concertazione pubblico-privato;

c) si individuano inoltre i piani attuativi come strumenti urbanistici di dettaglio in esecuzione sia del regolamento urbanistico che dei progetti complessi di intervento. I piani attuativi sono disciplinati dal capo IV, sezione I (artt.da 65 a 74) della LR 1/05;

3. Tempi di attuazione

Il Piano Strutturale si attua per successivi Regolamenti Urbanistici nel modo seguente:

Primo regolamento urbanistico:

nel primo R.U. si individua la priorità di completare le previsioni contenute nel PRG vigente non ancora attuate, o in fase di ultimazione e prevedere una quota non superiore al 25% del dimensionamento previsto per l'edilizia residenziale, privilegiando per quest'ultima il recupero delle strutture esistenti poste ai margini dell'attuale perimetro dei centri abitati. Altra priorità è quella di individuare aree per l'edilizia sociale che coprano il fabbisogno abitativo dei residenti.

Per quanto riguarda le attività produttive, fatti salvi i piani di settore, la priorità è quella di operare un consolidamento del tessuto esistente operando attraverso la promozione di servizi aggiuntivi per una quota non superiore al 50% di quella preventivata e incentivando il recupero dei manufatti di pregio contenuti nei poli ricettivi. A margine si può considerare l'ampliamento della capacità ricettiva delle attività esistenti per una quota non superiore al 30% di quella preventivata.

Per quanto riguarda il settore estrattivo, l'ampliamento dell'area estrattiva potrà arrivare fino al 10% dell'area individuata in cartografia.

- *alloggi nel piano vigente + 30 nel margine del centro abitato a recupero = totale 100 alloggi*

Secondo regolamento urbanistico:

- *100 alloggi nel piano vigente + 30 di nuova localizzazione= totale 130 alloggi*

Terzo regolamento urbanistico:

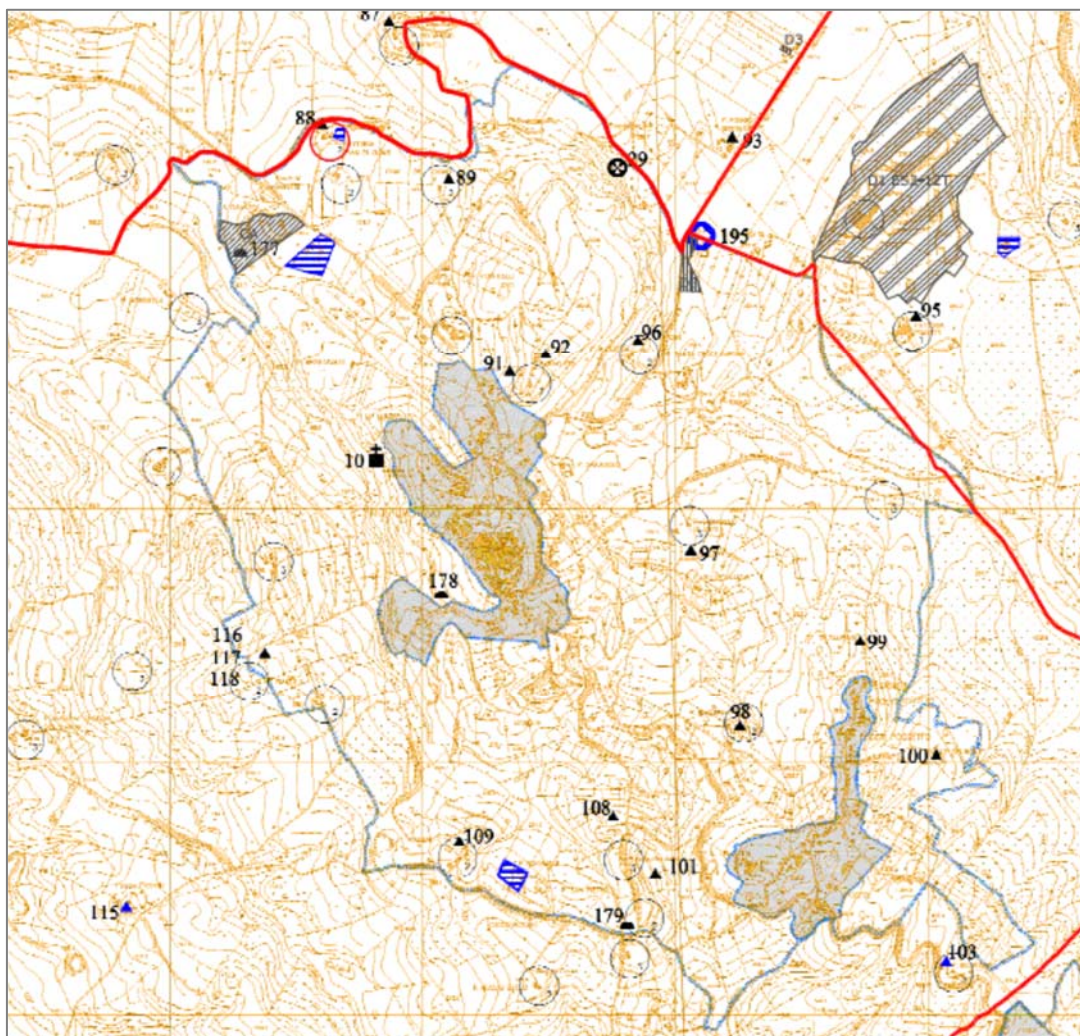
- *30 alloggi nel piano vigente + 130 di nuova localizzazione= totale 160 alloggi.*

Nel 2013 comincia la stesura del primo regolamento urbanistico e vengono rispettate le disposizioni dell'art. 60 richiamato. Al momento dell'Adozione risultano mutate sia le disposizioni di tipo legislativo (dalla L.R.1/2005 alla L.R.65/2014) sia quelle di tipo paesaggistico a seguito della approvazione del PIT. L'amministrazione opta per ricondurre la natura del Regolamento Urbanistico alla struttura del Piano Operativo avvelendosi delle disposizioni degli artt.232 e 224 della L.R. 65/2014.

In tal modo:

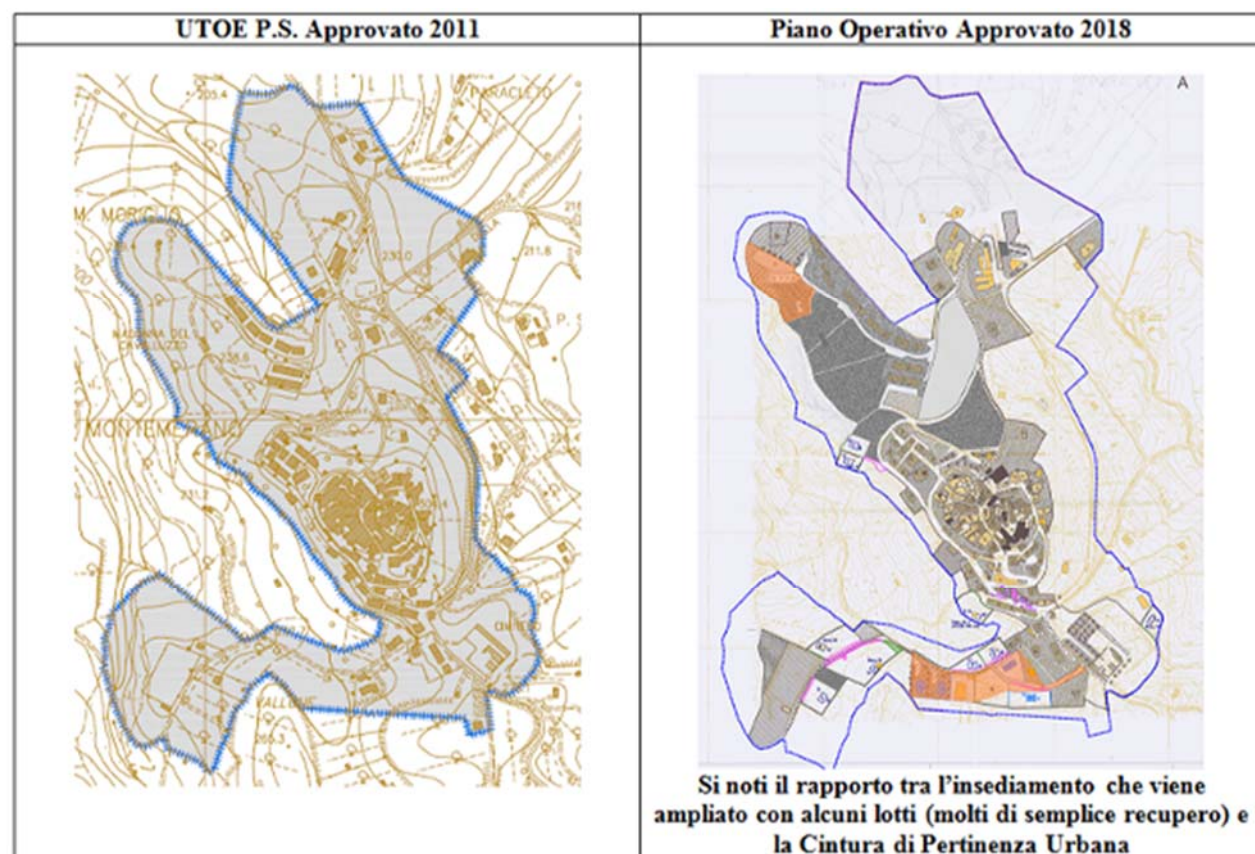
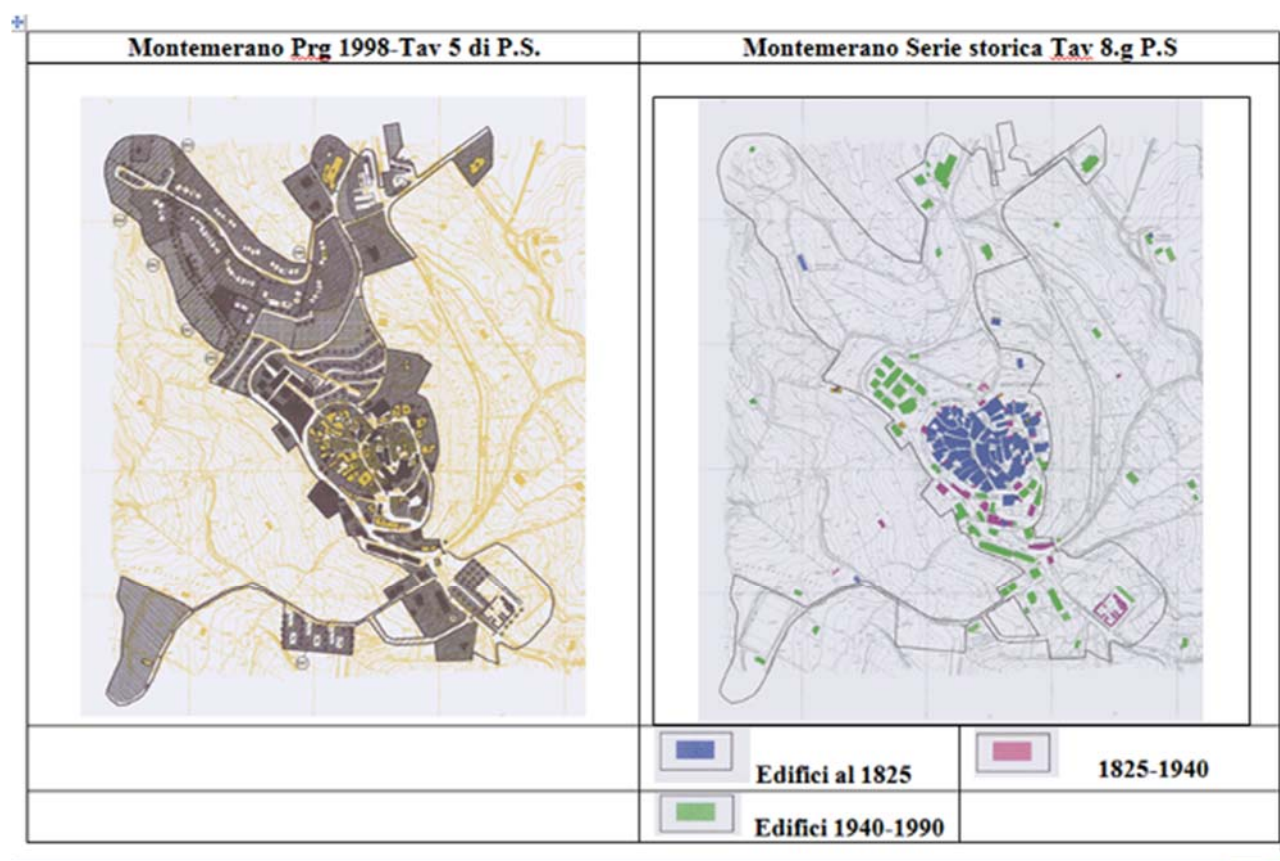
- Rimangono inalterate le disposizioni delle Tav 9 a e 10 a che vengono fuse nelle Tav 3 del P.O.
- Vengono elaborate le previsioni interne alle UTOE secondo le disposizioni dell'art.60 e sono redatte le Tav 4
- Decadono le previsioni delle aree di recupero e trasformazione nel territorio rurale non ritenendo utile avviare per ogni singolo caso la Conferenza di Copianificazione.
- Vengono recepite le disposizioni del Pit in merito alla disciplina dei beni paesaggistici fino alla conformazione del Piano Operativo attraverso una serie di sedute di conformazione in contraddittorio con Regione, Provincia e Soprintendenza.

Il Piano viene così Approvato nel 2017 e Conformato nel 2018 a Marzo dopodichè diviene efficace nel mese di maggio.

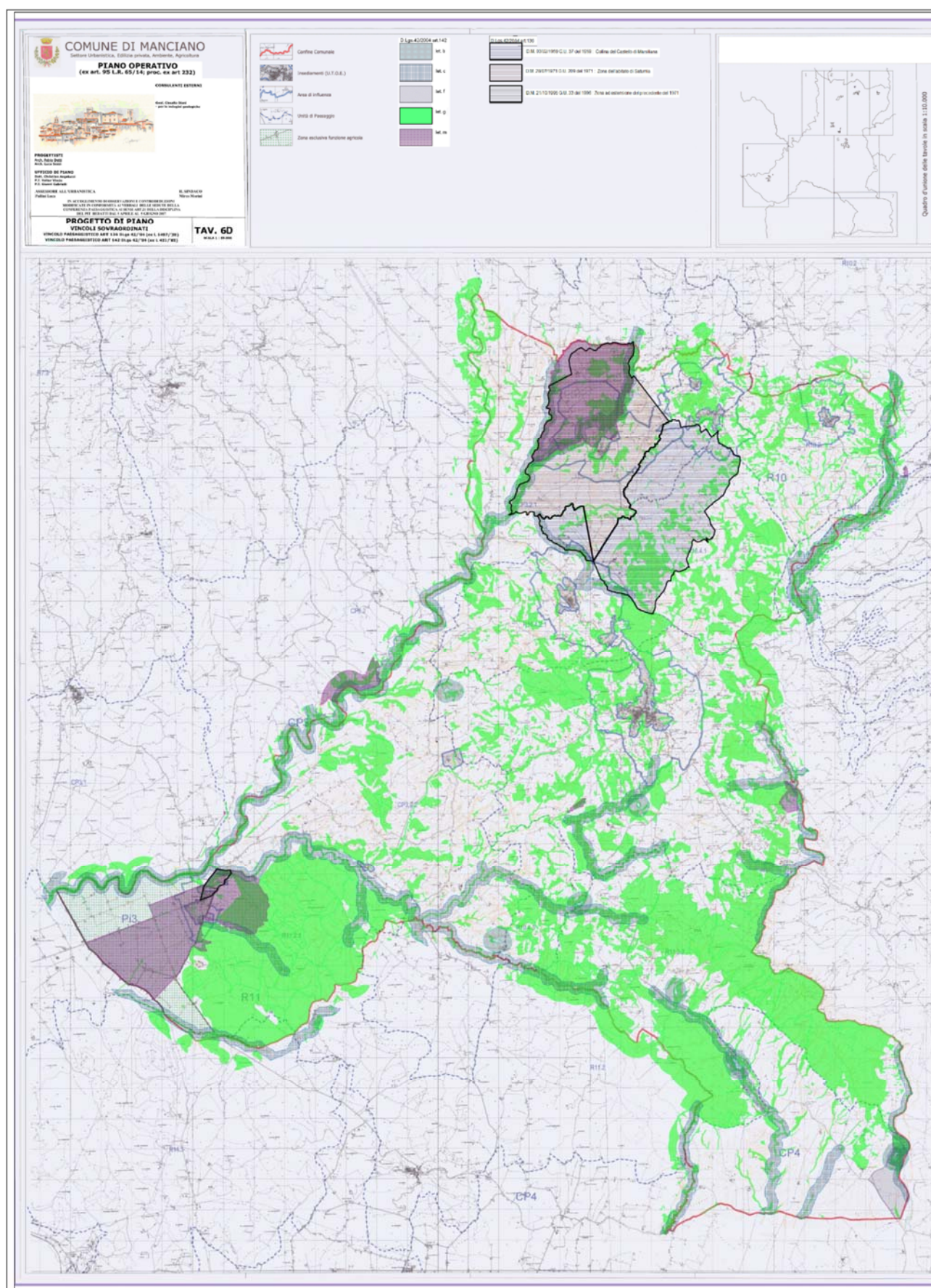


Tav 3.1 di P.O. stralcio (fusione dei contenuti delle Tav 9 a e 10 a di P.S) - si noti l'UTOE di Montemerano e Poderi

Una UTOE dal PRG al PS al P.O. (Montemerano)



Tav.6 di P.O. il quadro delle tutele recepito dal PIT (mantenimento dei Sistemi Territoriali di P.S.)



Dati dimensionali riferiti alle UTOE e al territorio Rurale

UTOE (Quadro Riassuntivo delle Quantità di Piano)

Da TABELLA I da P.S. Residenza

	Piano Strutturale		Piano Operativo	
	N°Alloggi P.S.	N°Alloggi Q.C.	N°Alloggi Primo P.O. Approvazione	N°Alloggi P.C. rilasciati al 31/12/2019
Primo P.O. Approvato. Quantità massime di natura residenziale da P.S e attuazione al 31/12/2019				
UTOE SATURNIA 45 alloggi x 0,25%= 11,25 alloggi –da verificare se di edilizia economica e popolare–	45	12	11	0
UTOE ALTOCOLLINARE (comprende i villaggi di Capanne, Poggio Murella e San Martino) 78 alloggi x 0,25%=	78	19	10	0
UTOE MONTEMERANO (comprende il centro di Montemerano e il villaggio di Poderi di Montemerano) 48 alloggi x 0,25%=	48	11	13	0
UTOE MANCIANO 160 alloggi x 0,25%=	160	40	18	0
UTOE MARSILIANA (comprende il centro di Marsiliana e i villaggi di Sgrillozzo e Sgrilla) 60 alloggi x 0,25%=	60	15	8	0
Totale (12+19+11+40+15) = 97 < 100 alloggi da art. 60 del P.S.	391	97	60	0

Da TABELLA II – Servizi privati- le quantità utilizzate nel P.O.

	Piano Strutturale			Piano Operativo	
Sottosistemi insediativi	Mq	Parametro Mc/Mq	Volume (mc)	PRIMO P.O.IN Volume 50%	N° MC con P.C. rilasciati 31/12/2019
Utoe 1 – Saturnia*	2.000	3	6.000	0.000	0
Utoe 2 – Altocollinare	1.200	3	3.600	0.000	0
Utoe 3 – Montemerano	5.700	3	18.500	0.000	0
Utoe 4 – Manciano	8.000	3	24.000	0.000	0
Utoe 5 - Marsiliana	3000	3	9.000	2.500*	0
TOTALE	8.500		61.100	2.500	0
Residuo di P.S per P.O.		61.100-2.500= 58.600 mc			

Utoe 1 – Saturnia*- L'area risulta soggetta a procedura di copianificazione

Utoe 5 Marsiliana*all'interno di una zona D2 consolidata si è concesso una volumetria di 2500 mc per la attività di uffici e amministrazione della ditta

Da TABELLA III – Strutture turistico-ricettive nell'ambito degli insediamenti - Le quantità utilizzate nel P.O.

	Piano Strutturale			Piano Operativo	
Sottosistemi insediativi	Posti letto (PL) da P.S.	Parametro Mc/PL	P.S. Volume (Mc)	PRIMO P.O. In Volume (mc) 30%	N° MC con P.C. rilasciati al 31/12/2019
Utoe 1 – Saturnia	10	100	1.000	000	0
Utoe 2 – Altocollinare	15	100	1.500	000	0
Utoe 3 – Montemerano	0	100	000	000	0
Utoe 4 – Manciano	0	100	000	000	0
Utoe 5 - Marsiliana	20	100	2.000	000	0
TOTALE	45		4.500	000	0
Residuo di P.S per primo P.O	45-00=45		4500-00=4500		

TABELLA IV – Attività artigianali Direzionale Commerciale (le superfici espresse in tabella sono riferite alla estensione dei terreni e non alla Superficie Coperta) le quantità utilizzate nel P.O.

	Piano Strutturale	Piano Operativo	
		PRIMO P.O. In Mq-50%	N° MC con P.C. rilasciati al 31/12/2019
Sottosistemi insediativi	Previsioni P.S Mq		
Utoe 1 – Saturnia	000	000	0
Utoe 2 – Altocollinare	2.400	000*	0
Utoe 3 – Montemerano	1.400	000*	0
Utoe 4 – Manciano*	23.400	4200+4890	0
Utoe 5 - Marsiliana	13.750	000	0
TOTALE	40.950	9.090	0
Residuo di P.S per primo P.O.	20475-9.090=11385		

Dall'Utoe di Manciano sono stati tolti 4.200 mq utilizzati per la variante relativa alla realizzazione del Polo Commerciale approvata nel 2013

TERRITORIO RURALE PREVISIONI CONTENUTE NEL P.S.

Tali previsioni sia nella fase di approvazione del Piano Operativo sia al 31/12/2019 sono da considerarsi non efficaci in quanto, asieguito dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 ognuna di esse necessità di procedura di copianificazione. Tabella di quantità sostenibili al 2011(Approvazione P.S)

TABELLA VIII - Dimensioni ammissibili nel territorio rurale

Sistema territoriale	Turistico ricettive		Attività commerciali e artigianali	Alberghi di campagna	Poli ricettivi		Fattoria didattica
	n° attività serv.agg.	posti letto			n° attività	alloggi	
Altocollinare dei villaggi aperti							
CP 3.2.1	10	30	1				
R 10.4.1	10	20		50	2	5	30
R 10.2	10	30	9				
RT 1							
RT 2	1	6					
Collinare dei centri murati							
R 10.4.2.1	10	15	3				
R 10.4.2.2	10	30	9		1	5	30
Dei castelli di confine							
R 10.4.3	5	40	1				
R 11.2.2	10	40			1	10	
CP 4	5	30			1	12	
Della riforma fondiaria							
CP 3.2.2	10	50	4		1	6	
R 11.2.1	5	10					
Del piano Alluvionale							
Pi 3	10	40					
TOTALE	96	351	27	50	*6	*38	60
* le sei attività indicate e i 38 alloggi vengono individuate esclusivamente attraverso il recupero di volumetria esistente							

Al fine della incidenza delle previsioni sui Sistemi Territoriali era stata predisposta una tabella riassuntiva dei posti letto aggiuntivi prevedendo un incremento turistico che poi non si è verificato. Infatti se si eccettuano alcuni ampliamenti del 20% di alcune attività (quota che non incide nel dimensionamento) che ancora non ha dato luogo a Permessi a Costruire (ci sono stati contatti senza esito), il mercato dell'offerta è sostanzialmente stagnante e potremmo dire anche un po' in crisi per eccedenza di offerta a prezzi non competitivi. I prezzi poco competitivi sono anche leggibili dal ruolo familiare delle imprese che, se possono tenere costanti i prezzi offerti, non possono scendere sotto una determinata soglia per mancanza di flusso certo e per obbligo di mantenimento delle strutture.

Tabella IX- Offerta turistica aggiuntiva per classi di attività

- Territorio rurale	Turistico ricettive Posti letto (PL)	Alberghi di campagna Posti letto (PL)	Poli Ricettivi (PL)	Fattoria didattica	
CP 3.2.1	30				
R 10.4.1	20	50	N.Q.	30	
R 10.2	30				
RT 1	00				
RT 2	6				
R 10.4.2.1	15				
R 10.4.2.2	30		N.Q.	30	
R 10.4.3	40				
R 11.2.2	40		N.Q.		
CP 4	30		N.Q.		
CP 3.2.2	50		N.Q.		
R 11.2.1	20				
Pi 3	40				
TOT. Territorio rurale	351	50		60	
TOT. offerta turist-ric. agg.	Posti letto (PL)	461 + Posti letto Poli Ricettivi (Rec. Fattorie Non Quantificabili-NQ-in quanto è da valutare la volumetria di interesse storico da destinare a tale funzione. Per la quota massima di ogni intervento di recupero si rimanda alla soglia degli Alberghi di Campagna			

Comune di Pitigliano – Comune di Sorano

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

PIANO STRUTTURALE COORDINATO “LA CITTA’ DEL TUFO”

Art. 15 Sistemi territoriali

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

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

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

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

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

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

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

Art. 16 I Sub-sistemi territoriali-paesaggistici

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

1. Descrizione

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

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

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

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

2. Obbiettivi di qualità paesaggistica

- 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;
- tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;
- tutela del sistema ambientale costituito dal corso del fiume Lente e dai suoi affluenti principali, i fossi Meleta e Procchio, nonché dai manufatti legati alla produzione di energia che ancora sono presenti lungo i corsi d'acqua;
- tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui si collocano i centri storici di San Valentino, Castell'Ottieri e Montorio;
- riqualificazione del tessuto edilizio novecentesco e contemporaneo dei centri maggiori (Pitigliano, Sorano) attraverso il recupero degli spazi pubblici e l'integrazione degli arredi;
- tutela delle visuali che si aprono verso i centri storici di Sorano, Pitigliano e Montorio dalle principali strade di collegamento come rappresentate nella "Tav. ST.2a I valori";
- recupero e qualificazione del patrimonio archeologico ai fini di una più ampia fruizione turistica e culturale;
- recupero e riqualificazione dei siti di cava dismessi anche attraverso la riconversione degli stessi per finalità culturali-didattiche e/o legate alla promozione del territorio;
- manutenzione della vegetazione sovrastante le vie cave (san Rocco e Castellaccio) al fine di evitare il rischio legato al distacco di materiale tufaceo;
- riqualificazione delle aree di accesso ai centri storici di Pitigliano e Sorano, connotate dalla presenza di funzioni di elevato impatto paesaggistico (attività artigianali, deposito della Rama, mattatoio) e da un diffuso degrado dovuto all'utilizzo delle cantine come depositi e garage che ne determina la chiusura con materiali eterogenei e talvolta precari.

3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- favorire un'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni nei centri storici di Pitigliano e Sorano, che per la consolidata presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato anche di interesse turistico costituiscono centri commerciali naturali, volta a sostenere il mantenimento di tali attività, ivi comprese quelle tradizionali e di tipicità, attraverso la definizione di regole che specifichino le destinazioni incompatibili ed i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;
- favorire la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso l'assunzione di misure per la circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l'individuazione di nuove aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico;
- assicurare la conservazione dell'impianto morfologico e tipologico, favorendo interventi volti al mantenimento ed all'eventuale recupero dei materiali originari, nella zona

residenziale di Viale Brigade Partigiane a Sorano uno riconosciuta come uno dei pochi esempi di pianificazione urbanistica e architettonica capace di interpretare con linguaggio stilistico contemporaneo i caratteri del tessuto edilizio storico di Sorano;

- disciplinare l'installazione di parabole e di stazioni radio base definendo ambiti nei quali escludere tale possibilità in considerazione dei possibili effetti negativi indotti dall'elettromagnetismo;
- assumere per i nuclei minori (S. Valentino, Castell'Ottieri, Montorio) le regole già definite all'art. 35 "Le invarianti relative alle risorse storico culturali" dello stesso PS, relative alla risorsa "centri storici del tufo";
- inibire l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici, entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto, nelle seguenti aree:
 - nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici di cui al punto 1 in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;
 - nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici di cui al punto , in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri;
- formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nella Tav. ST.2a e richiamati nella relativa scheda di paesaggio nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale, tenendo conto dei seguenti principi:
 - escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
 - escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
 - garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
 - prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi.
- *nuovi edifici rurali* ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali e annessi agricoli;
 - annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;

- serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;
- inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi edifici rurali garantendo localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali per le nuove residenze rurali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.
- tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere la permanenza della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli, per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attrezzature sportive pertinenziali*: realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;
- *potenziamento delle attività connesse ed integrative all'attività agricola*: nel rispetto delle seguenti condizioni favorire:
 - o agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - o realizzazione di impianti fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente al di fuori delle porzioni di territorio rurale caratterizzate dall'alternanza delle gole e dei pianori di tufo così come individuate dal Regolamento Urbanistico in base a quanto espresso nella Scheda relativa al presente sub-ambito di paesaggio;
 - o agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano.

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

1. Descrizione

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

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

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

- Nucleo antico di Pitigliano e zona circostante di cui al DM 01.07.1967;
- Zona dell'abitato di Sovana di cui al DM 18.05.1975;

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

2. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- individuare in prossimità di Sovana un'area da destinare a parcheggio per autovetture e sosta camper, dotata di servizi alla sosta e spazi espositivi, per conseguire una corretta gestione dei flussi di traffico privato, che assume in alcuni periodi dell'anno livelli di particolare intensità;
- assumere le risultanze progettuali del "Progetto Sovana", solo previa valutazione dell'efficacia e della coerenza di tale atto rispetto agli indirizzi del Piano Strutturale;
- non considerare il nucleo abitato di Sovana quale possibile ambito per l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia;
- definire regole per una progettazione degli spazi liberi, in relazione alla specificità dei caratteri del paesaggio, da realizzare nell'ambito del completamento del complesso termale del Tosteto;
- definire le regole per eliminare gli elementi che diminuiscono la qualità estetica percettiva delle visuali che si aprono dal centro storico di Pitigliano verso la Madonna delle Grazie attraverso la rilocalizzazione degli impianti di servizio all'agricoltura;
- formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nelle Tav. ST.2a "La struttura territoriale/paesaggistica: i valori" e richiamati nella relativa scheda di

paesaggio nonché nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale. Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- o escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
 - o escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
 - o garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
 - o prevedere una corretta l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.
- per garantire la riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione il Regolamento Urbanistico dovrà definire le regole per la realizzazione di nuovi impianti funzionali all'attività ovvero gli ampliamenti di quelli esistenti con particolare riferimento alla progettazione degli spazi e delle strade di servizio in modo da favorire il corretto inserimento paesaggistico di tali strutture, minimizzando quanto possibile l'impegno di nuovo suolo.

4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, le seguenti misure di conservazione:
 - interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
 - riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;
 - interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
 - interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
- *nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali la cui dimensione sarà definita entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda e annessi agricoli;
 - annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo di cui all'art. 5 c. 3 del Regolamento 5/R 2007, in considerazione del ruolo economicamente rilevante svolto dall'agricoltura in questo sub ambito. I nuovi impegni di suolo dovranno essere finalizzati allo svolgimento delle attività agricole nonché di quelle che ad esse concorrono in una logica di filiera;
 - serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

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

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

- rada maglia poderale che costituisce la struttura storica del territorio rurale intorno a Sovana;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
 - rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi con i limiti e con le modalità definiti dalla L.R. 01/2005 nonché nel rispetto dei principi della disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità poderale esistente;
 - *attrezzature sportive pertinenziali*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.
 - *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative definite all'articolo 9 comma 4 sono ammesse nel rispetto dei principi statuari così come integrati dalla disciplina di cui al Titolo III Capo III e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - opere e impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori:
 - delle aree caratterizzate dalla presenza di una struttura poderale rada e da colture tradizionali di vite e olivo;
 - negli ambiti di relazione territoriale e visuale di Sovana e Pitigliano;
 - agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale è consentita attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica;
 - commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli a condizione che concorrano a determinare un polo integrato anche con funzioni produttive;
 - attività didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano Strutturale.

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

1. Descrizione

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

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

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

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

2. Obbiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- tutela del nucleo di San Giovanni delle Contee assumendo le regole definite per la risorsa "centri storici del tufo";
- garantire la conservazione dell'impianto morfologico, il recupero delle condizioni di degrado degli edifici esistenti dovuto all'assenza o alla scarsa qualità degli interventi di manutenzione per il nucleo rurale di Pratolungo;
- tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nella Tav. ST.2a e richiamati nella relativa scheda di paesaggio, tenendo conto dei seguenti principi:
 - escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
 - escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
 - garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
 - prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti.

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

4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali che corrono in senso longitudinale sulla sommità dei pianori e lungo il minuto reticolo idrografico;
- *nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali e annessi agricoli;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;
 - serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero delle sole residenze rurali per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attrezzature sportive pertinenti*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali.
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dei ripiani tufacei che si allineano in direzione nord-sud delimitati da boschi;

Sub-sistema 4: Il pianoro di San Quirico

1. Descrizione

Il sub sistema è costituito dalla porzione più occidentale del Comune di Pitigliano, in cui ricadono i nuclei del Casone e La Rotta, e dai territori circostanti il nucleo di San Quirico, frazione del Comune di Sorano. L'ambito si configura come un ampio Pianoro di tufo circoscritto dal sistema delle forre. Il PS individua per questo sub sistema i seguenti immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

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

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

2. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- tutela del complesso storico di Vitozza garantendo adeguate condizioni di manutenzione e sorveglianza dell'intera area anche ai fini di una migliore fruizione turistico-culturale, incentivando:
 - interventi volti all'eliminazione degli usi impropri che caratterizzano le grotte poste lungo il percorso di accesso;
 - manutenzione della vegetazione spontanea;
 - creazione di un centro informazione da localizzare anche in prossimità dell'area.
 - escludere all'interno degli ambiti che costituiscono risorsa archeologica, così come perimetrati sulle tavole delle strategie locali contraddistinte dalle sigle SSL, qualsiasi intervento di nuova edificazione.
- riqualificare gli insediamenti esistenti ed incrementare la qualità urbana e architettonica attraverso:
 - consolidamento della frazione del Casone con particolare riferimento alla dotazione dei servizi;

- riorganizzazione e riqualificazione delle aree produttive presenti alla Rotta attraverso interventi rivolti in particolare alle aree di deposito e vendita a cielo aperto;
- consolidamento della frazione di S. Quirico attraverso la ricucitura dei margini urbani e la valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente;
- eliminazione delle condizioni di degrado nelle aree agricole di frangia intorno a S. Quirico connesse alla presenza di manufatti precari a servizio dell'attività agricola amatoriale spesso realizzati sfruttando i dislivelli delle balze di tufo;
- consolidamento e rifunionalizzazione dell'area artigianale de La Valle;

4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali presenti nelle profonde valli incise nel tufo;
- *nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali e annessi agricoli;
 - annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiare inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;
 - serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e non determinino la perdita dei caratteri architettonici originari degli edifici, con particolare riferimento a quelli indicati nella scheda di paesaggio n. 4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attrezzature sportive pertinenti*: è 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;
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutori e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente

- installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dell'area di interesse archeologico di Vitozza e del relativo ambito di relazione territoriale e visuale così come individuato dal Regolamento Urbanistico;

Sub-sistema 5: I territori di Manciano

1. Descrizione

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

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

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

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

2. Obbiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- nelle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m):
 - è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine;
 - gli edifici esistenti potranno essere recuperati quali strutture di supporto alle funzioni didattico-informative e documentaristiche per la fruizione dell'area archeologica nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi";
 - gli interventi finalizzati alla fruizione pubblica delle aree archeologiche dovranno salvaguardare la rete della viabilità interna esistente che non potrà essere in ogni caso asfaltata;
 - a servizio della fruizione turistico culturale dell'area archeologica potrà essere realizzato un parcheggio con caratteristiche di elevata compatibilità ambientale;

4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate sulle pendici circostanti Poggio Buco e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, attraverso le seguenti misure di conservazione:
 - interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
 - riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;
 - interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
 - interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
- *nuovi edifici rurali*: ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali ed annessi agricoli al di fuori delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m);
 - serre fisse ad esclusione dei beni paesaggistici;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: in base alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, sugli edifici esistenti saranno consentiti interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso, esclusivamente verso funzioni compatibili con gli obiettivi di qualità paesaggistica e legate alla valorizzazione dell'area archeologica nel suo complesso. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità poderal esistente.
- *attrezzature sportive pertinenti*: 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 pertinente per le residenze e le eventuali altre attività volte alla valorizzazione dell'area;
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse ad esclusione delle zone di interesse archeologico di "Poggio Buco" di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 1° comma lettera m), nel rispetto dei principi statuari e delle seguenti condizioni:
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi per attività integrative di supporto all'attività agricola;
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente;

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

1. Descrizione

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

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

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

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

2. Obbiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- garantire la conservazione dei caratteri degli edifici;
- garantire la morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi nella realizzazione delle eventuali addizioni;
- al fine di limitare la dispersione edilizia che caratterizza il sistema insediativo, rappresentato da case sparse e dalla loro aggregazione (Querciolaia di sotto, La Dispensa, La Casina, Case Coppi), lungo la strada provinciale per Selvena fino a Montebuono, le eventuali addizioni ammesse dovranno essere localizzate secondo il principio del consolidamento edilizio degli aggregati già esistenti e dei nuclei di Montebuono e Poggio Montone;
- la progettazione di nuove strutture finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione culturale, sociale e didattica della Miniera del Morone nonchè gli interventi di adeguamento della viabilità e degli spazi per la sosta dovranno rispondere a requisiti di elevata compatibilità ambientale;
- l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto non è consentita nelle seguenti aree:
 - nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;

- nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri;
- installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;
- tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:
 - escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti che ricadano nelle aree interessate da varchi visuali;
 - escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
 - garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
 - prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;

4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela e conservazione degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora nonché della conservazione della tradizionale struttura a campi chiusi rappresentati dalle formazioni vegetali presenti nelle profonde valli incise nel tufo assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti misure di conservazione:
 - interventi di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
 - riduzione delle aree coltivate a favore delle aree golenali;
 - interventi di mantenimento del mosaico vegetazionale costituito dalle specie tipiche delle garighe, delle boscaglie e dei greti;
 - mantenimento dell'integrità degli eco-sistemi forestali in termini qualitativi e quantitativi, favorendone la diversificazione ecologica e l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione;
 - interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
 - mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;
 - inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%;
- *nuovi edifici rurali*: all'esterno del perimetro del SIR-ZPS "Alto corso del Fiora" è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali e annessi agricoli;
 - annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;
 - serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attrezzature sportive pertinenti*: è 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;
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori delle porzioni di territorio rurale caratterizzate dalla tradizionale struttura a campi chiusi con presenza di seminativi ed oliveti delimitati da siepi e filari di alberi;
 - realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora";

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

1. Descrizione

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

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

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

nochè le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

2. Obbiettivi di qualità paesaggistica

- tutela delle emergenze naturalistico-ambientali presenti all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120;
- riqualificazione dell'abitato di Castell'Azzara;
- ricomposizione della struttura urbanistica di Selvena;
- tutela degli edifici di servizio alla popolazione realizzati dalle compagnie minerarie in quanto elementi di forte valore identitario;
- valorizzazione culturale e turistica del patrimonio di archeologia industriale legato alla presenza delle miniere;
- recupero delle aree agricole di margine dell'abitato di Castell'Azzara e di Selvena connotate dalla presenza di piccoli manufatti per l'agricoltura amatoriale;
- tutela dell'elevato valore panoramico espresso dalle attuali infrastrutture di maggior percorrenza che corrispondono a percorsi storici;
- mantenimento dei varchi pubblici di accesso all'area pinetata;
- tutela delle numerose visuali panoramiche dalle quali si apprezza la pineta come sfondo dell'abitato, sia dai percorsi stradali che dall'interno del paese.

3. Obbiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- la ricomposizione del tessuto urbano lungo le principali direttrici di crescita storicamente determinatesi;
- la riorganizzazione e la riqualificazione degli spazi pubblici attraverso interventi che concorrono ad eliminare le condizioni di degrado presenti; in particolare per l'abitato di Castell'Azzara si dovrà promuovere:
 - il recupero dell'area interessata dalla presenza dell'ex mattatoio in coerenza con quanto stabilito dal PIT per le aree produttive dismesse;
 - la riqualificazione dell'area produttiva attraverso la progettazione degli spazi liberi.
- inibire l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici entro i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto, nelle seguenti aree:
 - nuclei storici, o porzioni di essi, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione della possibile incidenza sui valori estetico-percettivi;
 - nelle aree contigue ai centri storici principali, non compresi nei beni paesaggistici, in considerazione delle possibili interferenze con le visuali che si aprono sul paesaggio dai centri.
- tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali dell'Amiata (Poggio delle Vecchie, Querciolaia di sopra), nonché della relazione visuale con gli spazi rurali e di margine;
- valorizzazione culturale e turistica della Miniera del Cornacchino a seguito della bonifica dei siti minerari;
- tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:
 - escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
 - escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;

- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
- prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;
- realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 - 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione a condizione che siano localizzati in prossimità dei centri abitati e che non interessino i beni paesaggistici nonché le aree incluse nella Riserva Naturale del Monte Penna.

4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *tutela degli habitat naturali*: tutela dei valori naturalistici della Riserva Naturale del Monte Penna e valorizzazione ai fini didattico-scientifici e turistico-ricreativi, sviluppando gli Indirizzi contenuti nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Grosseto e nel relativo Piano di Gestione;
- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e delle praterie secondarie, compresi nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della fonte e Monte Civitella, assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti misure:
 - conservazione e recupero delle praterie secondarie anche attraverso una razionale gestione del pascolo;
 - interventi di gestione forestale finalizzati alla progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
 - tutela e manutenzione delle formazioni di latifoglie;
- *nuovi edifici rurali*: all'esterno del perimetro della Riserva naturale del Monte Penna e del SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella è ammessa la realizzazione di:
 - residenze rurali e annessi agricoli;
 - annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007;
 - annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007;
 - serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;

- *attrezzature sportive pertinenziali*: è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a carattere pertinenziale per le residenze e le attività ricettive nei limiti e con le modalità stabilite dalla disciplina e strategie locali;
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori dei beni paesaggistici e delle aree incluse nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella e nella Riserva naturale del Monte Penna;

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

1. Descrizione

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

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

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

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

2. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

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

- garantire la conservazione dei caratteri storici degli edifici;
- la realizzazione delle addizioni volumetriche dovranno tener conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi;
- ai fini della tutela della struttura insediativa originaria dei nuclei rurali di Elmo, Case Marcelli, Cerretino, Ronzinami dovranno essere conservati i caratteri storici degli edifici e degli spazi comuni che ne connotano l'impianto;
- per i centri ed i nuclei abitati le regole per la localizzazione delle nuove previsioni insediative dovranno prioritariamente essere rappresentate dagli interventi di completamento nelle

aree residue disponibili anche ai fini della tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui tali nuclei si collocano;

- l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa, dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzione architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;
- tutela della panoramicità e mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità tenendo conto dei seguenti principi:
 - escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
 - escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
 - garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;
 - prevedere una corretta installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità dei tratti;

4. Obbiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza della tradizionale struttura a campi chiusi, assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti opere:
 - mantenimento di tutte le specie arboree ed arbustive (siepi e filari di alberi) che costituiscono delimitazione dei fondi agricoli;
 - inerbimento di seminativi e colture arboree dei terreni con pendenza superiore al 20%;
- *nuovi edifici rurali*: è ammessa la realizzazione di:
 - *residenze rurali e annessi agricoli*;
 - *annessi agricoli a servizio di aziende con superfici fondiari inferiori ai minimi di cui all'art. 5 del Regolamento 5/R 2007*;
 - *annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 6 del Regolamento 5/R 2007*;
 - *serre fisse ad esclusione degli ambiti paesaggistici*;

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- ricorso, per le nuove residenze rurali, a tipologie compatte riferibili ai modelli locali;
- rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attrezzature sportive pertinenti*: è 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;

- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutari e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia, sono ammessi al di fuori delle porzioni di territorio rurale ancora caratterizzate da un mosaico agrario diversificato in prossimità dei nuclei, individuate in base a quanto espresso nella Scheda relativa al presente sub-ambito di paesaggio;
 - realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza fino a 3 Mwt ad esclusione dei corsi d'acqua e delle formazioni boschive;

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

1. Descrizione

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

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

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

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

2. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela della qualità naturalistica e paesaggistica propria della formazione calanchiva;
- conservazione dei caratteri storici ancora presenti nella Villa Sforzesca e valorizzazione del rapporto tra l'edificio e le aree rurali contigue;

3. Obiettivi e regole per la gestione degli insediamenti

Il PS oltre a dettare indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici, al fine garantire gli interventi di recupero e valorizzazione della Villa Sforzesca, previsti dalla parte strategica del Piano, definisce i seguenti obiettivi:

- impiego di materiali e soluzioni progettuali innovative che dovranno comunque relazionarsi con i caratteri storico stilistici dell'edificio;
- l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, laddove ammessa, dovrà adottare tecniche e materiali volti ad assicurare soluzioni architettoniche ottimali unitamente alla massima efficienza energetica;

4. Obiettivi e regole per la gestione del territorio rurale

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

- *conservazione e miglioramento del paesaggio*: tutela del valore paesaggistico e naturalistico del territorio rurale connotato dalla successione di prati, pascoli e seminativi, a cui si associano le aree calanchive ed il sistema della vegetazione lungo gli impluvi collinari,

assumendo come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole le seguenti opere:

- manutenzione del sistema delle fasce boscate e cespugliate lungo gli impluvi collinari;
- *trasformazione del patrimonio edilizio esistente*: al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere alterata la rete della viabilità podereale esistente;
- *attività connesse ed integrative all'attività agricola*: le attività connesse e integrative sono ammesse nel rispetto dei principi statutori e nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale;
 - impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo ed aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici che superano i limiti di potenza per usufruire dello scambio sul posto in base alla normativa vigente in materia non è consentita al fine di tutelare i caratteri naturalistici ed estetici percettivi del sub-ambito caratterizzato dalla presenza di calanchi e riconosciuto quale invariante strutturale dalla disciplina;

16. Invarianti

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

a) per il sistema territoriale Tufo:

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

b) per il sistema territoriale Amiata:

- i centri storici dell'Amiata;
- i nuclei rurali dell'Amiata;
- i luoghi dell'attività mineraria;
- la riserva naturale del M. Penna;
- l'area carsica, le grotte, i geotipi;
- i calanchi di Castell'Azzara;
- il corso del fiume Fiora.

Le invarianti relative alle risorse storico-culturali

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

Prestazione

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

Regole d’uso

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

Prestazione

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

Regole d’uso

- a) nei centri storici di Pitigliano e Sorano i regolamenti urbanistici, nel definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente, in base a quanto evidenziato nelle analisi dei centri abitati e nella schedatura degli edifici esistenti di cui al quadro conoscitivo, dovranno individuare in particolare:
 - per il centro storico di Pitigliano gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico dovuto ad interventi impropri che potranno anche essere promossi attraverso azioni di riqualificazione degli spazi pubblici;
 - per il centro storico di Sorano gli interventi di recupero del tessuto storico diruto;
- b) ai fini di un complessivo miglioramento della qualità urbanistica dei centri storici le discipline di settore devono garantire:
 - una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni nei centri storici di Pitigliano e Sorano volta a sostenere il mantenimento delle attività commerciali di vicinato, di quelle tradizionali e di tipicità, anche attraverso la definizione di regole per i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili;
 - la compatibilità delle destinazioni d’uso indicando per settori le attività e le relative modalità di uso compatibili con quella prevalente;
 - la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso misure stagionali legate alla circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l’individuazione di aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico stagionale.

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

Prestazioni

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

Regole d’uso

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare:

- gli interventi necessari per recupero del degrado architettonico indotto da recenti ristrutturazioni (uso di materiali impropri);
- gli interventi necessari per il recupero del degrado urbanistico attraverso la disciplina dei vuoti urbani;
- le azioni necessarie a limitare il congestionamento nei periodi di maggior flusso turistico attraverso misure di limitazione alla circolazione e alla sosta dei veicoli privati, ed in particolare camper e autobus, e la individuazione di un'area di sosta attrezzata. La localizzazione di tale attrezzatura, oltre a rispondere a criteri di sicurezza della circolazione, non dovrà in alcun modo pregiudicare il rapporto visivo tra il nucleo di Sovana e il contesto rurale.

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

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

Prestazione

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

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

Regole d'uso

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

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

Prestazioni

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

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

Regole d’uso

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

- la disciplina del patrimonio edilizio esistente al fine di garantire la conservazione dei caratteri di ruralità degli edifici esistenti;
- gli indirizzi per la realizzazione delle eventuali addizioni che tengano conto della morfologia dei nuclei e dei caratteri edilizi da documentare mediante la puntuale schedature del patrimonio edilizio esistente nei tre nuclei. Dovrà essere garantita attraverso la definizione di regole per la localizzazione delle eventuali nuove previsioni.

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

Prestazioni

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

Regole d’uso

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

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

Prestazioni

Esprimere testimonianza storica e culturale;

Contribuire a rafforzare l’offerta turistica del comune.

Regole d’uso

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

Al fine di assicurare continuità alle attività di manutenzione, restauro e consolidamento del patrimonio monumentale nonché di valorizzazione museale del complesso delle necropoli etrusche,

il Regolamento Urbanistico dovrà assicurare, attraverso un programma di monitoraggio, l'aggiornamento periodico e costante delle informazioni sul patrimonio archeologico contenute negli studi di dettaglio che costituiscono parte integrante del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

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

Prestazioni

a) per il ghetto di Pitigliano

- Mantenere il valore di testimonianza storica e culturale ed esprimere il senso di appartenenza del luogo alle comunità locali.
- Contribuire a rafforzare l'offerta turistica del comune.

b) per le testimonianze della presenza ebraica a Sorano

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

Regola d'uso

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

- la promozione di tali spazi nell'ambito delle attività e delle manifestazioni culturali;
- l'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni attraverso la disciplina dei cambi di destinazione d'uso.

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

Le invarianti relative alle risorse naturalistico-ambientali

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

Prestazioni

Garantire il ruolo di corridoio ecologico;

Contribuire al mantenimento dei caratteri paesaggistici del territorio del tufo.

Regole d'uso

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

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

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

Prestazione

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

Regole d'uso

In ragione del pregio naturalistico dell'area e della presenza di habitat significativi dovrà essere predisposto un Piano di gestione del sito al fine di coordinare le misure di conservazione volte alla tutela degli ecosistemi.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere accompagnati da una relazione di incidenza che dia conto degli effetti prodotti dalle trasformazioni sugli habitat presenti.

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

Prestazioni

Contribuire a mantenere gli attuali livelli di biodiversità;

Assicurare un valore aggiunto alle attività economiche.

Regole d'uso

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

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

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

Prestazioni

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

Contribuire ad arricchire l'offerta turistica del Comune.

Regole d'uso

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

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

Prestazioni

Garantire il ruolo di corridoio ecologico assicurato dalle connessioni e dal sistema dei fondi rurali.

Continuare ad esprimere valori estetico-percettivi associati ai caratteri paesaggistici.

Regole d'uso

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito della disciplina del territorio rurale, garantirà la tutela ed il mantenimento dei caratteri paesaggistici dei calanchi attraverso la dettagliata definizione delle

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

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

Prestazione

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

Regole d'uso

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

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

Prestazioni

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

Contribuire a rafforzare le qualità paesaggistiche del territorio del tufo.

Regole d'uso

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

COMUNE DI PITIGLIANO: REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

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

Tabella riepilogativa delle dimensioni massime stabilite dal Piano Strutturale

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

Dimensionamento del REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

- **residenziale** che trova soddisfacimento attraverso le seguenti previsioni:
 - alloggi da realizzare all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2) attraverso interventi di nuova costruzione nei lotti liberi, oppure di ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento una tantum;
 - alloggi da realizzare nelle aree di completamento urbana (C) attraverso lo strumento degli ambiti a progettazione unitaria (cfr. Appendice B4 delle Norme);
 - alloggi da realizzare all'interno del tessuto urbano prevalentemente produttivo all'interno degli edifici produttivi esistenti o di nuova realizzazione, nel limite di un alloggio per lotto artigianale per il conducente dell'attività;
 - alloggi da realizzare nel territorio rurale e aperto: nuova costruzione attraverso il piano di miglioramento agricolo ambientale limitata agli imprenditori agricoli professionali oppure recupero edilizio di volumi deruralizzati.

Dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico

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

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

- **attività di produzione di beni e servizi** che trova soddisfacimento attraverso le seguenti previsioni:
 - interventi di ristrutturazione con ampliamento all'interno dei tessuti urbani prevalentemente produttivi consolidati (D1);

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

Dimensionamento produttivo del regolamento urbanistico

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

	ATTIVITA' [mq Slp]					
	Previsioni residue del piano strutturale					
	località	agricola	artigianale	commerc.	servizi	totale
Sub. 1	Pitigliano	-	-	0	1.000	1.000
	Il Piano	-	220	-	1.500	1.720
Sub. 2	Terr. rur.	8.250	-	-	-	8.250
Sub. 4	La Rotta	-	4.600	-	-	4.600
totale		8.250	4.820	0	2.500	15.570

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

Dimensionamento turistico-ricettivo del regolamento urbanistico

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

	POSTI LETTO [n.]	
	Previsioni residue del piano strutturale	
	ricettivo	sanitario
Subsistema 1	85	115
Subsistema 2	60	-
Subsistema 4	5	-
Totale	150	115

Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 06 del 24.02.2015

Previsioni residue del regolamento urbanistico: residenziale

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

Previsioni residue del regolamento urbanistico: produttivo

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

Previsioni residue del regolamento urbanistico: turistico-ricettivo

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

COMUNE DI SORANO – PIANO OPERATIVO

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Le quantità previste nel piano per ogni singola UTOE e per ogni destinazione d'uso sono riportate nelle tabelle successive.

Le quantità inserite nelle colonne “*residui del P.R.G.*” sono una parte delle quantità dichiarate compatibili e coerenti con le regole e le previsioni del Piano Strutturale nelle “*Schede di valutazione*” di valutazione degli interventi residuali del vecchio piano prodotte dai redattori del Piano Strutturale e già citate sopra.

RESIDENZA	RESIDUI P.R.G.		PREVISIONI PS		TOTALI	
	SUL mq	Alloggi n.	SUL mq	Alloggi n.	SUL mq	Alloggi n.
UTOE 1 - SORANO	2.827	20 ⁽¹⁾	13.000	136	15.827	156
UTOE 2 - S. QUIRICO	700	5 ⁽¹⁾	11.200	118	11.900	123
UTOE 3 - SOVANA	0	0	1.500	16	1.500	16
UTOE 4 - MONTEBUONO	2.700	17	7.900	83	10.600	100
UTOE 5 - MONTEVITTOZZO	4.100	26	4.500	47	8.600	73
TOTALE	10.327	68	38.100	400	48.427	468

Ai sensi dell'art. 60 comma 3 della Disciplina di Piano almeno il 35% degli alloggi riferiti alle nuove previsioni dovranno essere realizzati attraverso il **recupero di volumetrie esistenti**.

⁽¹⁾Il numero degli alloggi riferito alle colonne “*residui P.R.G.*” delle UTOE 1 e 2 non è presente nelle tabelle di cui all'artt. 60bis e 60ter del P.S.; il loro calcolo è stato fatto prendendo come riferimento la dimensione dell'alloggio medio desunta dalle UTOE 4 e 5.

ATTIVITA' RICETTIVA	RESIDUI P.R.G.		RECUPERO EDILIZIO		NUOVE PREVISIONI PS		TOTALI	
	p.l.	attività di servizio mq	p.l.	attività di servizio mq	p.l.	attività di servizio mq	p.l.	attività di servizio mq
UTOE 1 - SORANO	80 ⁽²⁾			500	160	2.200	240	2.700
UTOE 2 - S. QUIRICO			55		45	2.000	100	2.000
UTOE 3 - SOVANA					50	200	50	200
UTOE 4 - MONTEBUONO					25		25	0
UTOE 5 - MONTEVITTOZZO					20		20	0
TOTALE	80	0	55	500	300	4.400	435	4.900

Ai sensi dell'art. 57 comma 8 della Disciplina di Piano alla ospitalità in strutture agrituristiche è attribuita una quota massima pari al 16% del totale dei posti letto previsti dal piano. Fanno eccezione i posti letto ricavati dal recupero di residenze rurali esistenti

⁽²⁾ Gli 80 posti letto inseriti nei residui del P.R.G. vigente “*traducono*” in posti letto gli 8.000 mc della Scheda di valutazione dei residui di piano riferita alle Terme in località Santa Maria dell'Aquila.

ATTIVITA' AGRICOLA	RESIDUI P.R.G.		RECUPERO EDILIZIO		NUOVE PREVISIONI PS		TOTALI	
	attiv. integrat iva mq	attiv. agricola mq	attiv. integrat iva mq	attiv. agricola mq	attiv. integrat iva mq	attiv. agricola mq	attiv. integrat iva mq	attiv. agricola mq
UTOE 1 - SORANO					500	500	500	500
UTOE 2 - S. QUIRICO					500	1.000	500	1.000
UTOE 3 - SOVANA			1.500		1.000	2.000	2.500	2.000
UTOE 4 - MONTEBUONO					500	1.000	500	1.000
UTOE 5 - MONTEVITTOZZO					1.000	1.000	1.000	1.000
TOTALE	0	0	1.500	0	3.500	5.500	5.000	5.500

ATTIVITA' PRODUTTIVA - COMMERCIALE	RESIDUI P.R.G.		RECUPERO EDILIZIO		NUOVE PREVISIONI PS		TOTALI	
	attività commerciale mq	attività produttiva mq	attività commerciale mq	attività produttiva mq	attività commerciale mq	attività produttiva mq	attività commerciale mq	attività produttiva mq
UTOE 1 - SORANO			2.300	1.500	500	2.000	2.800	3.500
UTOE 2 - S. QUIRICO		3.600			1.000	5.000	1.000	8.600
UTOE 3 - SOVANA					600		600	0
UTOE 4 - MONTEBUONO				1.000	500	1.100	500	2.100
UTOE 5 - MONTEVITTOZZO					500	1.000	500	1.000
TOTALE	0	3.600	2.300	2.500	3.100	9.100	5.400	15.200

SERVIZI PUBBLICI	RECUPERO EDILIZIO			NUOVE PREVISIONI PS			TOTALI		
	servizi e attrezzature pubbliche mq	servizi di interesse pubblico mq	attrezzature sportive di interesse pubblico mq	servizi e attrezzature pubbliche mq	servizi di interesse pubblico mq	attrezzature sportive di interesse pubblico mq	servizi e attrezzature pubbliche mq	servizi di interesse pubblico mq	attrezzature sportive di interesse pubblico mq
UTOE 1 - SORANO				1.000	500	500	1.000	500	500
UTOE 2 - S. QUIRICO		500		1.000	500	500	1.000	1.000	500
UTOE 3 - SOVANA				20.500	500	500	20.500	500	500
UTOE 4 - MONTEBUONO				500	1.000	500	500	1.000	500
UTOE 5 - MONTEVITTOZZO		1.000		1.000	500	500	1.000	1.500	500
TOTALE	0	1.500	0	24.000	3.000	2.500	24.000	4.500	2.500

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Le tabelle sotto riportate partono dalle tabelle di dimensionamento del Piano Strutturale e rappresentano una prima allocazione delle quantità previste dal P.S. secondo i criteri sotto specificati

Residenza

Per costruire la tabella del dimensionamento residenziale sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) le *nuove previsioni* contenute nel P.S. (alloggi e SUL) sono state attribuite per un terzo al primo Piano Operativo;
- b) i *residui del vecchio P.R.G.* contenute nel P.S. (alloggi e SUL) sono state attribuiti tutti al primo Piano Operativo;
- c) il 50% del totale è stato attribuito al recupero (cambi di destinazione)

	Alloggi (n°)		SUL (mq)		TOTALE		RECUPERO (50% del totale)	
	Residui P.R.G.	Nuove previs.	Residui P.R.G.	Nuove previs.	Alloggi	SUL	Alloggi	SUL
UTOE 1 Sorano	19	46	2.827	4.370	65	7.197	32	3.598
UTOE 2S,Quirico	5	40	700	3.800	45	4.500	22	2.250
UTOE 3 Sovana	0	6	0	570	6	570	3	285
UTOE 4 Monteburone	17	28	2.700	2.660	45	5.360	22	2.680
UTOE 5 Montevituzzo	26	16	4.100	1.520	42	5.620	21	2.810
TOTALE	67	136	10.327	12.920	203	23.247	100	11.623

Attività produttiva

	Residui P.R.G. SUL (mq)	Recupero edilizio SUL (mq)	Nuove previsioni SUL (mq)	TOTALE SUL (mq)
UTOE 1	0	800	1.000	1.800
UTOE 2	3.600	0	0	3.600
UTOE 3	0	0	0	0
UTOE 4	0	500	500	1.000
UTOE 5	0	0	500	500
TOTALE	3.600	1.300	2.000	6.900

Attività commerciale

	Residui P.R.G. SUL (mq)	Recupero edilizio SUL (mq)	Nuove previsioni SUL (mq)	TOTALE SUL (mq)
UTOE 1	0	900	300	1.200
UTOE 2	0	0	500	500
UTOE 3	0	300	300	600
UTOE 4	0	250	250	500
UTOE 5	0	0	250	250
TOTALE	3.600	1.450	1.600	3.050

Attività Ricettiva (posti letto)

	Residui P.R.G.	Recupero edilizio	Nuove previsioni	TOTALI	P.I. per <u>agriturismo</u> (20% del totale; non si conteggiano i p.l. da recupero)
UTOE 1	80	0	60	140	28
UTOE 2	0	25	20	45	9
UTOE 3	0	0	25	25	5
UTOE 4	0	0	15	15	3
UTOE 5	0	0	15	15	3
TOTALE	80	25	135	240	48

Attività Ricettiva (attività di servizio)

	RESIDUI P.R.G. (mq)	RECUPERO EDILIZIO (mq)	NUOVE PREVISIONI (mq)	TOTALI
UTOE 1	0	200	2.200	2.400
UTOE 2	0	0	600	600
UTOE 3	0	0	100	100
UTOE 4	0	0	0	0
UTOE 5	0	0	0	0
TOTALE	0	200	2.900	3.100

Attività agricola

	RECUPERO EDILIZIO		NUOVE PREVISIONI		TOTALI	
	Attività integrativa	Attività agricola	Attività integrativa	Attività agricola	Attività integrativa	Attività agricola
UTOE 1	0	0	200	200	200	200
UTOE 2	0	0	200	400	200	400
UTOE 3	600	0	400	800	1.000	800
UTOE 4	0	0	200	400	200	400
UTOE 5	0	0	400	400	400	400
TOTALE	600	0	1.400	2.200	2.000	2.200

servizi pubblici

	RECUPERO EDILIZIO			NUOVE PREVISIONI			TOTALI		
	Servizi pubblici	Servizi di interes. pubblico	Attrezz. sportive	Servizi pubblici	Servizi di interes. pubblico	Attrezz. sportive	Servizi pubblici	Servizi di interes. pubblico	Attrezz. sportive
UTOE 1	0	0	0	300	200	200	300	200	200
UTOE 2	0	200	0	300	200	200	300	400	200
UTOE 3	0	0	0	300	200	200	300	200	200
UTOE 4	0	0	0	200	300	200	200	300	200
UTOE 5	0	300	0	300	200	200	300	500	200
TOTALE	0	500	0	1.400	1.100	1.000	1.400	1.600	1.000

N.B.: AL 31/12/2019 NON E' STATO RILASCIATO DAL COMUNE ALCUN PERMESSO A COSTRUIRE CHE POSSA AVERE MODIFICATO IL DIMENSIONAMENTO DEL P.O.

3.2 Gli elaborati del Piano Strutturale

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**

ST1_Invariante I PIT/PPR scala 1:50.000

ST2_Invariante II PIT/PPR scala 1:50.000

ST3_Invariante III PIT/PPR scala 1:50.000

ST4_Invariante IV PIT/PPR scala 1:50.000

ST5_PTCP e Sistemi territoriali P.S.I. scala 1:50.000

ST6_Struttura insediativa scala 1:50.000

ST7_Struttura agro-forestale scala 1:50.000

ST8_Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale scala 1: 50.000

ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Nord scala 1:25.000

ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Sud scala 1:25.000

ST9_2 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Pitigliano scala 1:20.000

ST9_3 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Sorano scala 1:25.000

ST10a_Territorio urbanizzato (album A4)

ST10b Territorio rurale (album A3)

- **STRATEGIE**

STR1_U.T.O.E. Scala 1:50.000

STR2a_Strategie ecologico-ambientali scala 1:50.000

STR2b_Strategie urbanistico-insediative scala 1:50.000

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

- 1) Carta geologica
 - 2) Carta litologico-tecnica e dei dati di base
 - 3) Carta geomorfologica
 - 4) Carta idrogeologica
 - 5) Carta delle pendenze
 - 6) Carta della Pericolosità geologica
 - 7) Carta della Pericolosità idraulica – redatta da ing. Moretti
 - 8) Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche
 - 10) Carta della MOPS
 - 11) Carta della Pericolosità sismica
 - 12) RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI SUPPORTO AL PSI, con i seguenti allegati
- ALLEGATO 1: INDAGINI SISMICHE HVSR e TAVOLE A3
- ALLEGATO 2: SCHEDE GROTTI
- ALLEGATO 3: INDAGINI SISMICHE PREGRESSE
- ALLEGATO 4: UNITA' MOPS
- ALLEGATO 5: SCHEDE DI FATTIBILITA' territorio esterno al TU

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI

- Tavola I.01 Battenti idraulici scenario per alluvioni frequenti (Tr 30 anni)
- Tavola I.02 Battenti idraulici scenario per alluvioni poco frequenti (Tr 200 anni)
- Tavola I.03 Battenti idraulici scenario per alluvioni con Tr 500 anni
- Tavola I.04 Velocità scenario per alluvioni frequenti (Tr 30 anni)
- Tavola I.05 Velocità scenario per alluvioni poco frequenti (Tr 200 anni)
- Tavola I.06 Velocità scenario per alluvioni con Tr 500 anni
- Tavola I.07 Magnitudo idraulica scenario per alluvioni frequenti (Tr 30 anni)
- Tavola I.08 Magnitudo idraulica scenario per alluvioni poco frequenti (Tr 200 anni)
- RII Relazione Idrologica e Idraulica a supporto degli studi idraulici
- A13 Carta della pericolosità idraulica;
- A14 Carta della pericolosità idraulica;

4 Statuto del PS

4.1 la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP

IL NUOVO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), mentre con la Delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della Disciplina del Piano, il PIT/PPR comprende in particolare:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresses dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;
- c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
- d) l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;
- e) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;
- f) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- g) l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.

La disciplina del Piano regionale è articolata in disposizioni riguardanti lo **Statuto del Territorio** toscano e la **Strategia** dello sviluppo territoriale.

In particolare, la disciplina relativa allo **Statuto del Territorio** è articolata in:

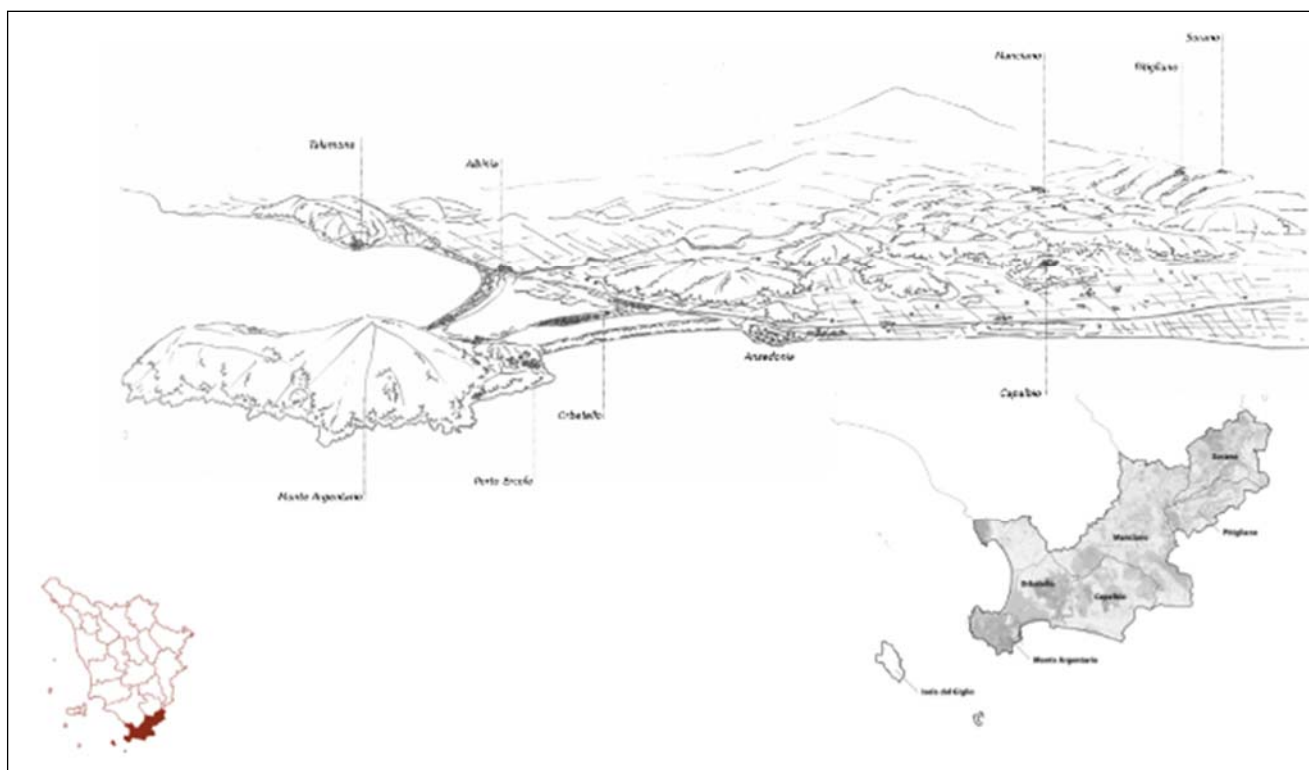
- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- Disciplina degli ambiti di paesaggio (disciplina contenuta delle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;
- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;
- Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica, conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, individuazione delle aree di cui all'art.143, comma 4, lettere a) e b) del Codice, Disposizioni transitorie).

La **Strategia dello sviluppo territoriale**, invece, è articolata in:

- Disposizioni generali (l'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale, la presenza industriale in Toscana, pianificazione territoriale in materia di commercio, pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita, infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica, infrastrutture di interesse unitario regionale, valutazione e monitoraggio);
- Progetti di paesaggio

Ambito di paesaggio n.20 Bassa Maremma e ripiani tufacei.

Inoltre conviene riportare in sintesi i contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito di paesaggio al quale appartiene il territorio dei comuni del PSI: **Ambito n.20 Bassa Maremma e ripiani tufacei**. L'ambito comprende i comuni di Capalbio, Isola Del Giglio, Manciano, Monte Argentario, Orbetello, Pitigliano, Sorano.



La Scheda dell'Ambito contiene:

- il Profilo dell'ambito;
- la Descrizione interpretativa:
 - Strutturazione geologica e geomorfologica,
 - Processi storici di territorializzazione,
 - Caratteri del paesaggio,
 - Iconografia del paesaggio;

- le Invarianti strutturali:

- I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

- l'Interpretazione di sintesi:

- Patrimonio territoriale e paesaggistico
- Criticità

- gli Indirizzi per le politiche:

- Indirizzi per le politiche

- la Disciplina d'uso:

- Obiettivi di qualità e direttive

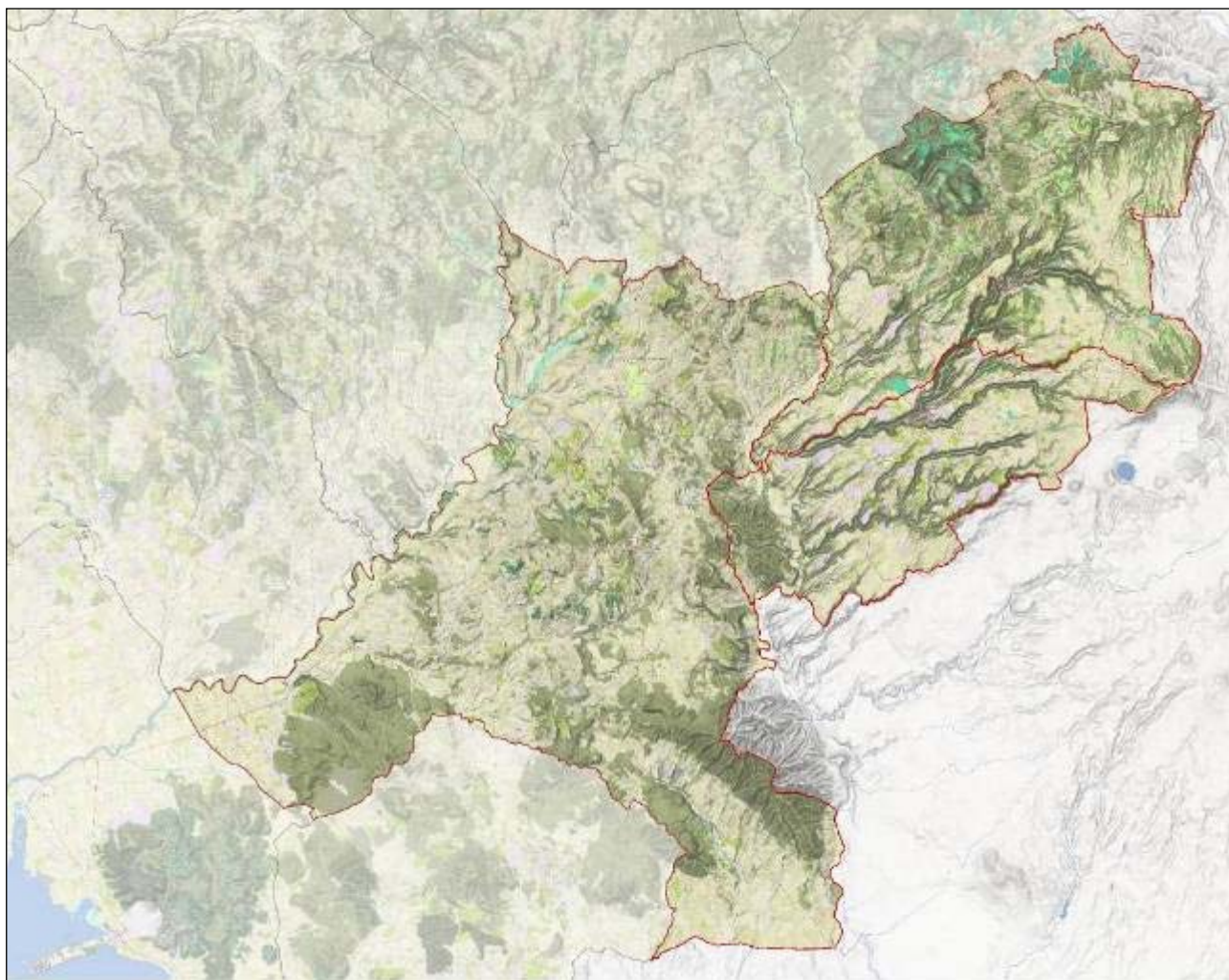
La scheda d'ambito, della quale si riportano i contenuti di interesse per il territorio dei comuni di Manciano Pitigliano e Sorano uniti nell'elaborazione del PSI, è introdotta da un breve profilo sintetico:

*L'ambito **Bassa Maremma e ripiani tufacei** presenta, con il suo andamento perpendicolare alla linea di costa, una successione di paesaggi fisiograficamente diversificati: dalle propaggini meridionali del Monte Amiata, ai ripiani tufacei (unici in tutta la Toscana), al paesaggio collinare complesso formato da rilievi isolati, brevi successioni di rilievi e piccoli altopiani, fino al paesaggio agrario di fondovalle e della bonifica, e ai rilievi costieri e insulari. L'intero ambito è straordinariamente ricco di biodiversità (dal Monte Argentario agli ambienti lagunari, dalle gole tufacee ai paesaggi agro-silvo-pastorali tradizionali di collina e montagna) e al tempo stesso di testimonianze antropiche di lunga durata. Il sistema insediativo si è storicamente strutturato a partire dalle due direttrici trasversali di origine etrusca, che collegavano la costa con l'entroterra: l'Amiatina da Talamone all'entroterra senese e alla corona dei centri di mezza costa del monte Amiata; la Maremmana dall'Argentario a Orvieto attraverso le città del tufo. Questo sistema è intersecato dall'Aurelia, antica strada consolare romana, e completato dal sistema delle fortezze costiere. Dal XIX secolo, con il ripristino della piena funzionalità della via Aurelia e la realizzazione della ferrovia tirrenica si assiste (con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni '50 del secolo scorso) a una crescente importanza del corridoio costiero a scapito delle colline interne. Gli insediamenti produttivi e residenziali si sviluppano a valle, verso le pianure costiere, mentre gli insediamenti turistici si collocano a ridosso con la costa. Le specifiche componenti morfotipologiche che caratterizzano ciascuno dei sistemi insediativi storici sono contraddette da gran parte delle espansioni recenti. La zona costiera nonostante situazioni idrauliche precarie e carenza di risorse idriche si distingue per la portata naturalistica e paesaggistica degli ecosistemi (coste sabbiose e rocciose, sistemi dunali, lagune), confermata dalla presenza di numerose Aree protette, Riserve e Siti Natura 2000. Il promontorio del Monte Argentario, sistema geomorfologico e paesistico a sé, completa il profilo dell'ambito.*

Pare opportuno evidenziare che il territorio del PSI dei comuni di Manciano, Pitigliano e Sorano, privi di sbocco al mare, costituisce l'**entroterra collinare e pedemontano** dell'ambito Bassa Maremma e ripiani tufacei.

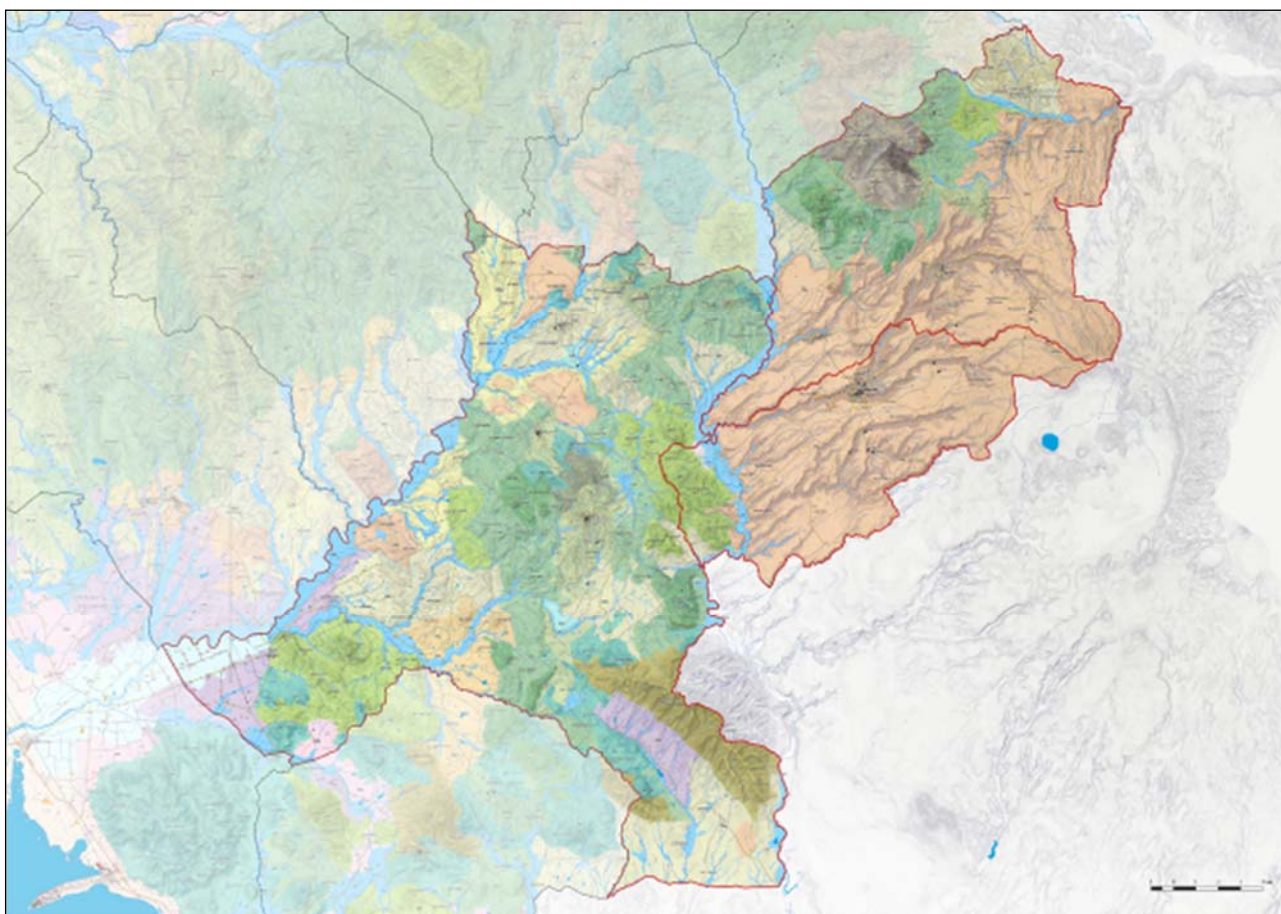


PIT/PPR: Ambito 20 Bassa Maremma e ripiani



PIT/PPR: Carta dei Caratteri del Paesaggio – estratto sul territorio dei comuni del PSI

Invariante I: I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici



PIT/PPR Invariante 1: Carta dei Sistemi Morfogenetici – estratto sul territorio dei comuni del PSI

Descrizione strutturale: 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, e include la parte meridionale del massiccio di Castell'Azzara, dai caratteri prevalenti di Montagna calcarea, con aree minori di Montagna silicoclastica. I fianchi di questo massiccio e di quello adiacente di Roccalbegna 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-quaternari 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 Quaternario, dalle spinte endogene provenienti dalle due provincie 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-quaternari 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 valleciole, 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-quaternari, in particolare per l’ampiezza degli orizzonti. Alcune aree di Collina su depositi neo-quaternari 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-quaternari, 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-quaternari a litologie alternate, importante anche in destra idrografica del Paglia. Aree importanti di Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti sono presenti nel medio bacino dell’Albegna, mentre la Collina dei bacini neo-quaternari a argille dominanti è ben rappresentata più a monte nello stesso bacino. Verso la costa [...]

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 quaternaria 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. Gli ambienti costieri [...]

Dinamiche di trasformazione: L’ambito è un delicato insieme di naturalità e testimonianze dell’azione dell’uomo. Questo insieme è soggetto a dinamiche strutturali naturali e ad interventi artificiali. Il paesaggio dei depositi piroclastici è un esempio specifico di paesaggio umano antico, esposto alla naturale usura del tempo. L’espansione di insediamenti ed infrastrutture lungo la costa ha raggiunto livelli notevoli nella zona Orbetello – Monte Argentario e lungo gli assi infrastrutturali, con chiare prospettive di ulteriore incremento. Nel complesso, però, il territorio sembra ancora più condizionato dalla fase dello spopolamento rurale delle zone montane e collinari. I fenomeni recenti, come l’espansione della coltura viticola, non sono ancora visibili. È in effetti notevole il fatto che la produzione viticola della zona di Pitigliano non abbia attraversato alcuna vera espansione.

Valori: Nell’ambito sono presenti importanti acquiferi. Le formazioni calcaree rappresentano l’area di ricarica degli acquiferi carbonatici dell’Argentario - Orbetello (CISS 31OM030), dell’area di Capalbio (CISS 31OM040) e dei Monti dell’Uccellina (CISS 31OM060). L’area dei Monti di Orbetello alimenta in acqua dolce la Laguna e la sorgente del Chiarone, dalla portata media di circa 300 litri al secondo. Le vulcaniti alimentano, invece, 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 “Città 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 sia sulla terraferma che sulle isole, come la Cala dell’Allume sull’isola del Giglio, le miniere di

antimonio nei pressi di San Martino sul Fiora e del Tafone, 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.

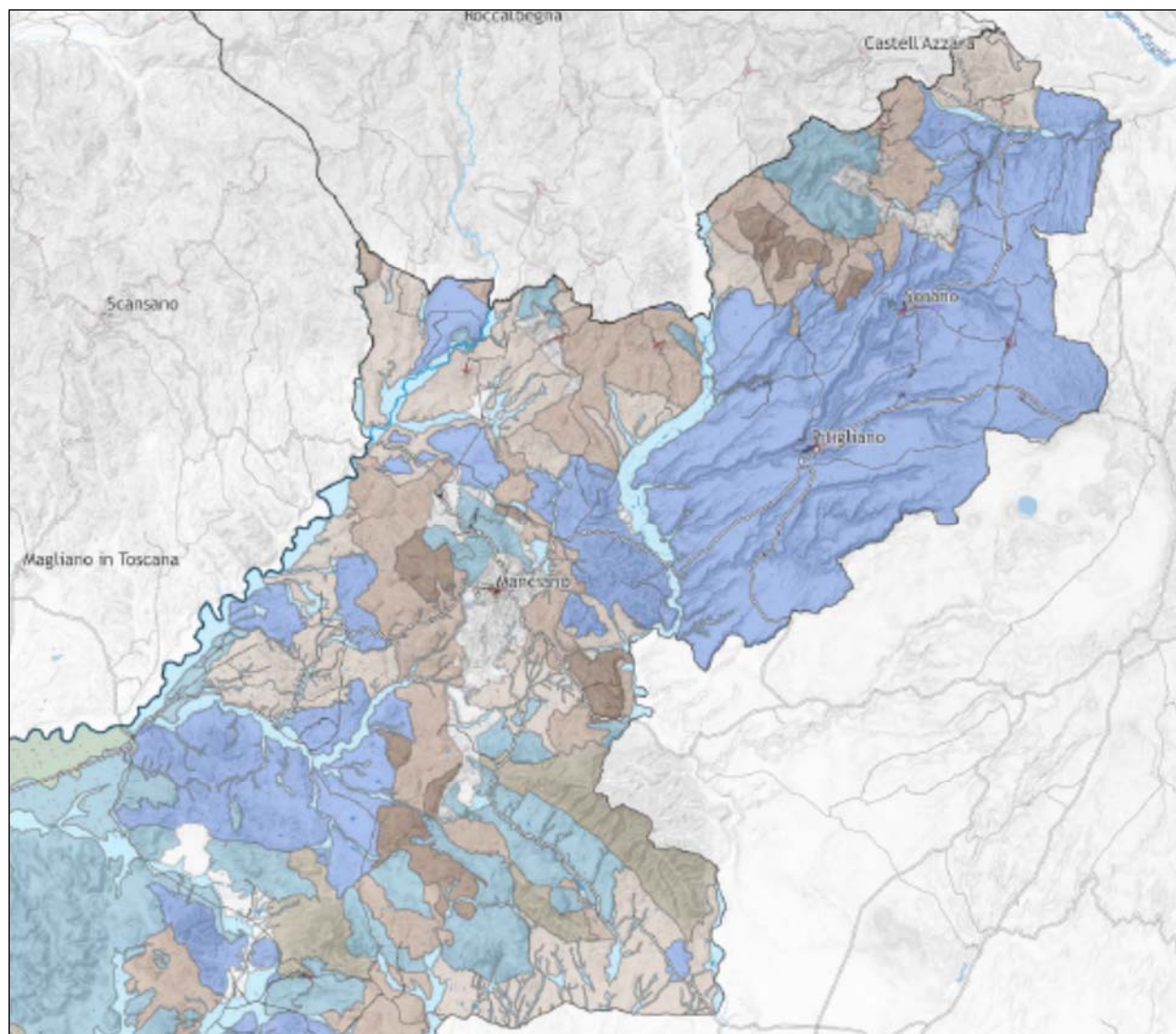
[...]Sulla costa [...]

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 (SIR-ZPS 119 Alto corso del Fiume Fiora). 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 (Bagnacci dell'Osa/Talamonaccio e Saline; 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.

Criticità: 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. Critica anche la situazione delle piane bonificate intorno al Lago di Burano e alle spalle di Talamone: anche in questi casi, il sistema di drenaggio della bonifica si è dimostrato sottodimensionato. Tale sistema raccoglie comunque le acque da quasi l'intera pianura, con relativo rischio di trasporto di inquinanti verso le aree umide. 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.

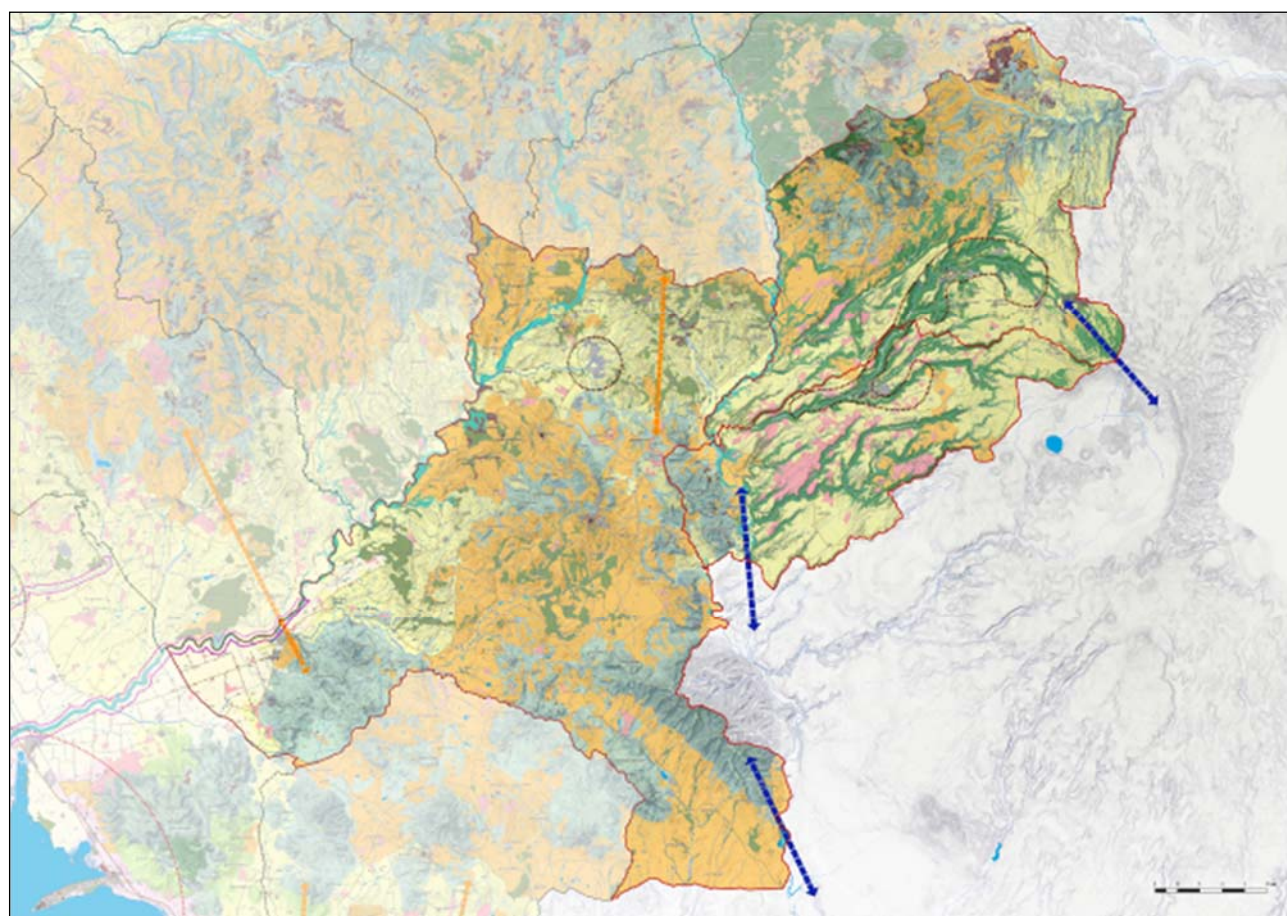
[...] L'ambito è ricco di aree soggette ad elevato rischio di erosione del suolo; il fenomeno è contenuto dalla bassa intensità di insediamento e attività agricole, ma la sensibilità dei versanti è dimostrata dalla risposta agli eventi meteorici intensi, che aumenta la criticità idraulica a valle. I 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.

Per quanto si può desumere dalla **Carta di sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche**, 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.



PIT/PPR Invariante 1: Carta di sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche

Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

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
- corridoio ripariale

rete degli ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

ecosistemi palustri e fluviali

- zone umide
- corridoi fluviali

ecosistemi costieri

- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

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 ricostruire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

PIT/PPR Invariante 2: Carta della Rete Ecologica – estratto sul territorio dei comuni del PSI

Descrizione strutturale: 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 particolare le dune di Burano e quelle del Tombolo della Feniglia) e rocciosi (Monti dell'Uccellina, costa dell'Argentario, isole del Giglio e di Giannutri), in parte caratterizzati da

elevati carichi turistici, in stretto rapporto con lagune costiere di valore internazionale (laguna di Orbetello e lago di Burano). 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.

Dinamiche di trasformazione: 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. Le zone costiere [...]

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.

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 di Capalbio e Orbetello (Poggio del Leccio, P.gio Capalbiaccio, M.te Cavallo, P.gio Monteti, ecc.). 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 anche 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 e quelli della parte meridionale dei Monti dell'Uccellina. 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 (Boschi misti a cerro e farnetto di Capalbio). 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 due importanti sistemi di nodi forestali secondari: i boschi del M.te Argentario e del Tombolo della Feniglia, e i boschi di forra dell'area del tufo. [...] A questi due nodi secondari si associa il caratteristico sistema di nodi 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 rupestri 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), presenti con importanti habitat di interesse comunitario nelle pendici del M.te Argentario o di Talamone, dai nuclei di connessione e dagli elementi forestali isolati immersi nelle matrici agricole con importanti funzioni di mantenimento di direttrici

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 di Albinia, della bassa valle dell'Albegna e di Capalbio 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) di connettività ecologica tra le matrici forestali più estese (ad esempio 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 [...] Ulteriori emergenze naturalistiche legate agli elementi forestali isolati della rete ecologica sono rappresentati 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, 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, nei bassi versanti orientali dei Monti dell'Uccellina (oliveti in mosaico con macchie e prati aridi) e in alcuni tratti di pianura costiera, con particolare riferimento alla pianura di Burano e Macchiatonda, con terreni agricoli stagionalmente allagati e con elevata densità del reticolo idrografico minore. 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 di Albinia, della bassa valle dell'Albegna e di Capalbio 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). La naturalità degli ambienti fluviali ha portato alla individuazione dei Siti Natura 2000 Medio corso del Fiume Albegna e Alto corso del Fiume Fiora, e della Riserva Naturale Provinciale di Montauto, lungo il corso del Fiume Fiora.

[...]

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.

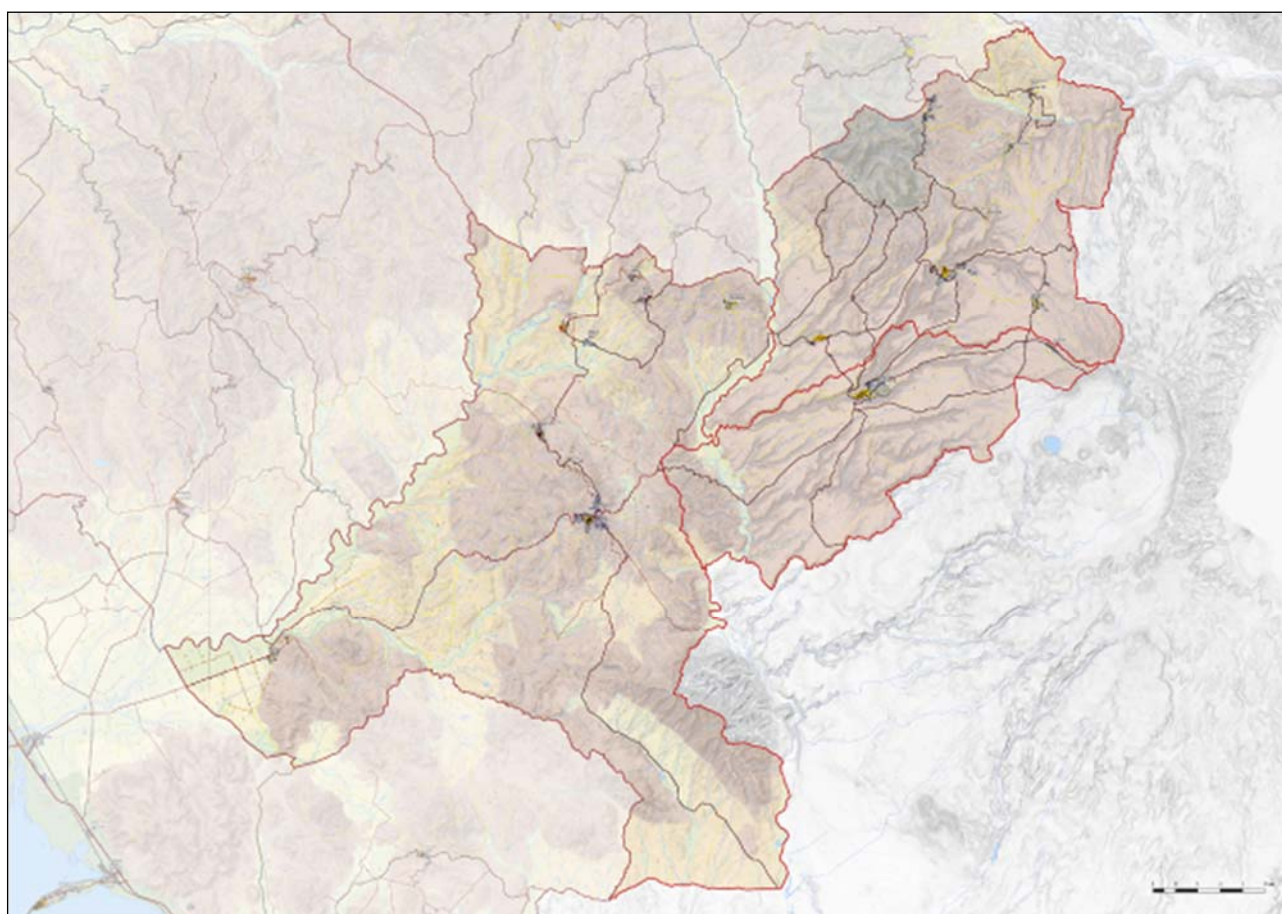
Ecosistemi rupestri e calanchivi: Tale elemento della rete ecologica comprende i target regionali relativi agli Ambienti rocciosi montani e collinari e quello degli Ambienti ipogei, grotte e cavità artificiali, campi di lava, sorgenti termali e sistemi di falda. Gli ambienti rupestri ospitano ecosistemi a forte determinismo edafico, presenti in stazioni puntuali nell'ambito in oggetto, come ad esempio negli ambienti rupestri calcarei del Monte Argentario (con importanti specie vegetali quali la rara felce *Phyllitis sagittata* su affioramenti rupestri con stillicidi o *Centaurea paniculata* var. *litigiosa* endemismo esclusivo delle rupi del M.te Argentario), del Monte Vitozzo e M.te Elmo, o del Poggio di Bagno Santo, in quelli rupestri tufacei delle gole di Pitigliano, Sorano e Sovana, o in quelli granitici dell'Isola del Giglio (con specie vegetali endemiche quali *Linaria capraria*). [...] Ulteriori elementi di interesse naturalistico sono associati alle formazioni calanchive di San Giovanni delle Contee, ai travertini di Scarceta, alle risorser 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 dei Boschi delle Colline di Capalbio, dell'Alto corso del Fiume Fiora e del Medio corso del Fiume Albegna, Lago Acquato e di San Floriano 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: Gli elementi di criticità più significativi dell'ambito sono presenti nella fascia costiera, ove si concentrano sia i maggiori valori ecosistemici che le più intense pressioni antropiche. In particolare sono rilevanti i carichi turistici estivi, i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, e i 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 edificio 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 costieri di Poggio del Leccio, Poggio Capalbiaccio, M.te Nebbiello, Poggio Monteti e Monte Maggiore o nei rilievi di M.te Bellino e Poggio Costone, al confine con il Lazio. Negativi risultano i processi di frammentazione delle superfici forestali, di abbandono delle sugherete, da un elevato disturbo turistico e dalla presenza di fitopatologie e di incendi estivi. Per le matrici forestali una elevata criticità è legata alla eccessiva densità di daini e cinghiali. 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 (soprattutto nella bassa valle dell'Albegna e dell'Osa), nella pianura costiera di Capalbio e Orbetello 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. [...] 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'edificio 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. [...]

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



Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

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

confini dell'urbanizzato

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

infrastrutture viarie

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

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

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

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

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

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

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

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

TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

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

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

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

A partire dal Novecento le bonifiche hanno dettato le precise regole e ritmi dell'insediamento rurale, con le rete ordinata dei poderi e dei nuclei agricoli, pianificata geometricamente e scandita dal ricorrere di specifiche tipologie insediative ed edilizie, con alcuni servizi comunitari (scuole, parrocchie, uffici postali) e produttivi (cantina sociale, silos del consorzio agrario, officine meccaniche) che si concentravano nei nodi maggiori della rete, costituiti dai borghi rurali principali. Le bonifiche degli anni '30 e ancora di più degli anni '50 hanno significato il passaggio dal paesaggio della Maremma Amara storica - paesaggio di butteri e briganti, braccianti e carbonai, cavalli e mandrie di vacche allo stato brado, latifondi incolti con paludi e macchie malariche – al paesaggio dell'agricoltura irrigua estensiva e meccanizzata – paesaggio con una nuova popolazione di contadini veneti e abruzzesi e di pastori sardi, trattori e pesticidi, canali e pompe idrovore. Inoltrandosi verso le colline, lungo le due penetranti storiche che corrono sui crinali che delimitano la piana del fiume Albegna, si incontrano i castelli medievali a controllo delle strade antiche, borghi fortificati a mezzacosta o sulla sommità dei colli, che hanno originato gli attuali maggiori centri collinari o sono decaduti, fortezze in rovina immerse nella macchia. Il paesaggio si fa più movimentato e l'insediamento più rarefatto, le vallecole sono coperte da fitta vegetazione, gli appezzamenti di dimensione ridotta, le colture orientate principalmente all'olivo e alla vite; le strade strette e tortuose che ripercorrono i sentieri della transumanza offrono visuali suggestive, dalle alte colline boscate alla costa e alle isole dell'Arcipelago; dai torrioni e dalle mura medievali di Montiano e di Magliano, di Marsiliana e di Manciano, nelle giornate terse si intravede basso sul mare il profilo frastagliato delle montagne della Corsica. Fino al più interno Altopiano dei Tufi, le cui caratteristiche geomorfologiche hanno plasmato un paesaggio insediativo particolare e specifico, le cui peculiarità morfotipologiche di matrice etrusca si ritrovano in molti centri di questa zona, a cavallo tra Toscana meridionale, alto Lazio, Umbria. Gli altipiani tufacei sono solcati da forre profonde e angusti canyons, scavati dai corsi d'acqua secondo una tipica conformazione a ventaglio, sugli alti speroni del quale si attestano i centri fortificati: Pitigliano, Sovana, Sorano, cittadine di valore paesistico spettacolare, sospese

sul paesaggio dall'alto delle rocche tufacee, nelle quali sono scavate direttamente le cantine e le fondazioni degli edifici millenari (le necropoli etrusche venivano invece scavate lungo il fianco a strapiombo dei costoni). Questo schema insediativo, tipico della conformazione geologica dei vulcani laziali, caratterizza le terre dei tufi intorno al Lago di Bolsena, e impronta di sé l'evidenza materiale della cultura architettonica, parimenti vernacolare e monumentale. Anche le strade di collegamento tra i nuclei più antichi sono scavate nel tufo e rappresentano elementi di forte caratterizzazione paesaggistica. Il ricchissimo patrimonio archeologico etrusco si è arricchito con importanti emergenze architettoniche medievali (periodo degli Aldobrandeschi) e cinque-seicentesche (Orsini), periodo caratterizzato a Pitigliano anche dallo sviluppo di un'importante comunità ebraica, che valse alla cittadina il soprannome di Piccola Gerusalemme.

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

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

possono costituire elementi di impatto paesaggistico, in particolare per le visuali panoramiche dalla strada Maremmana e dagli altri assi viari principali, che riguardano spettacolarmente i centri e i nuclei storici e le emergenze archeologiche etrusche e medievali.

Valori

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

[...]

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

[...]

- il sistema dei castelli e borghi fortificati delle Colline d’Albegna, quali i centri di Manciano, Montemerano, Saturnia con le mura di origine etrusca, i castelli di Marsiliana, Scarceta, Scerpena, Stachilagi, Campigliola, Montauto;
- le importantissime vestigia etrusche dell’entroterra (Heba, Doganella, Palmule e Puntone intorno a Saturnia, ecc.) e soprattutto dell’Altipiano dei Tufi, costituite dall’insieme delle necropoli (Poggio Buco, San Giuseppe a Pitigliano; Folonia, Sopraripa, Felceto e Poggio Prisca a Sovana; i colombari intorno a Sorano), le tombe, resti di città, e dalle singolari “vie cave”: di San Rocco, case Rocchi, San Valentino, Cavone, San Sebastiano e Poggio Prisca poste in prossimità dei nuclei di Sorano e Sovana, e quelle del Gradone, S. Giuseppe, Fratenuti nei pressi di Pitigliano;
- il sistema di siti termali (le strutture ricettive e anche le aree di balneazione pubblica) dell’area di Saturnia;
- L’insediamento rupestre medievale di Vitozza e i nuclei medievali fortificati di Montevitozzo, Castell’Ottieri e Montorio della Contea degli Ottieri, nei pressi di Sorano;
- le testimonianze architettoniche e culturali della comunità ebraica come la Via del Ghetto a Sorano e soprattutto il quartiere del Vecchio Ghetto e la Sinagoga a Pitigliano (la “Piccola Gerusalemme”) e il Cimitero Ebraico sulla Maremmana;
- La viabilità principale corre lungo gli altopiani tufacei ed in prossimità dei centri attraversa le gole: in corrispondenza di questi tratti si aprono viste di eccezionale valore paesaggistico; in particolare per quanto riguarda Pitigliano dalla strada n.74 Maremmana in località Madonna delle Grazie, per Sorano e Montorio dalla strada provinciale che collega la Sforzesca a Pitigliano; il tratto di strada provinciale di Pitigliano-Santa Fiora presenta tratti di elevata panoramicità con visuali aperte verso il monte Elmo e i territori rurali dell’altopiano tufaceo. Le strade intorno ai nuclei più antichi sono scavate nel tufo e rappresentano elementi di forte caratterizzazione paesaggistica.

Criticità

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

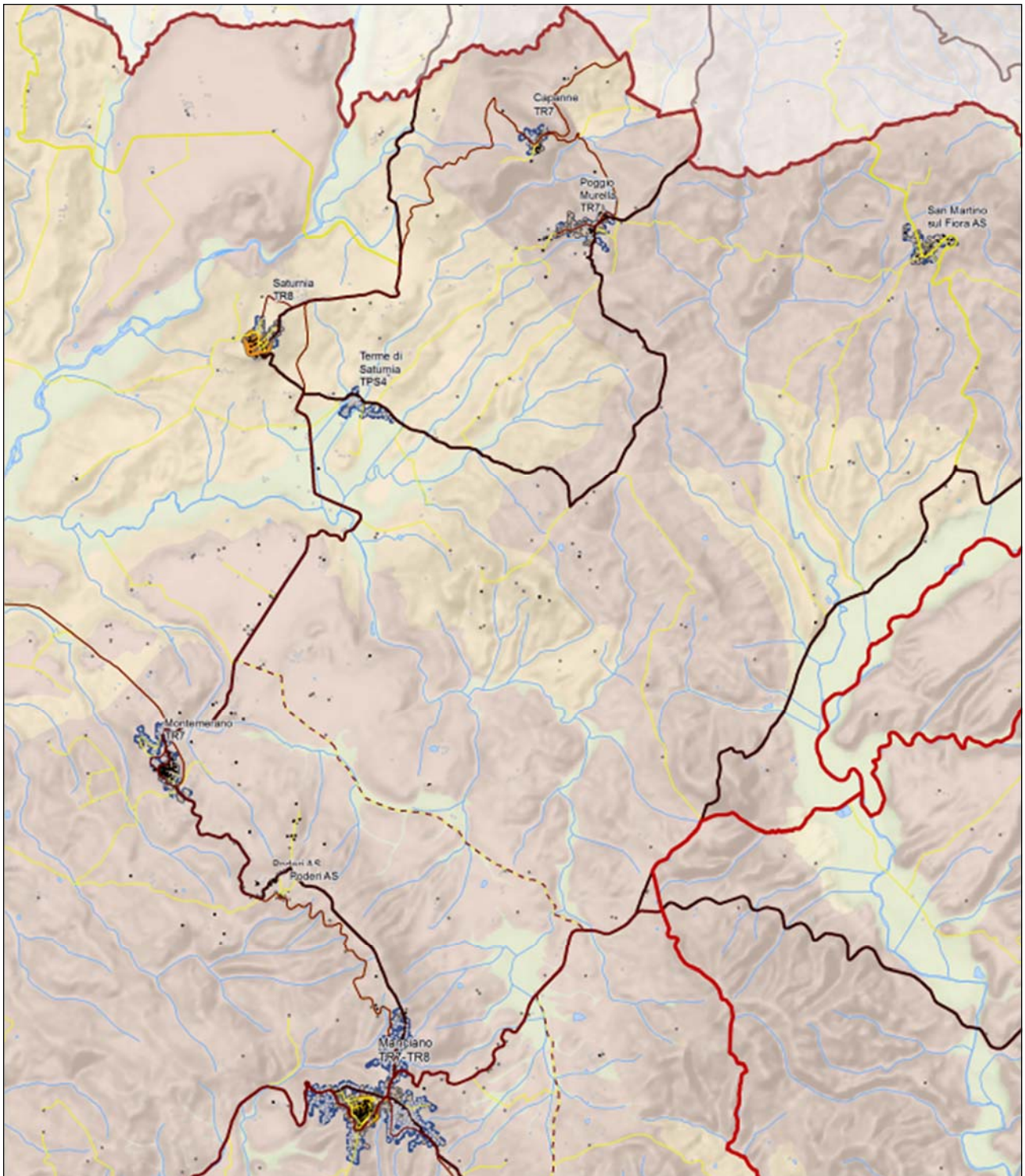
- Semplificazione e contrazione del sistema infrastrutturale, con impermeabilizzazione e velocizzazione del sistema di trasporti su gomma, indebolimento del ruolo strutturante a livello locale della via Aurelia e riduzione dei legami con il reticolo del sistema poderale storico della piana (in particolare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

Ansedonia), congestione e frammentazione del territorio agricolo (con creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e limitazione delle possibilità di sviluppo di agricoltura biologica). Le moderne infrastrutture viarie esistenti, in corso di realizzazione e anche previste, gravando pesantemente sul tratto terminale del fiume Albegna, risultano peraltro di particolare impegno idrogeologico per la piana intorno ad Albinia: i terrapieni della Ferrovia e della Variante Aurelia, la nuova bretella 'lungofiume' di collegamento fra l'Aurelia e la Maremmana, il ponte della SP Amiatina hanno costituito un aggravio della piena del dicembre 2012, con tragici effetti devastanti su tutta la circostante piana alluvionale.

- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri [...]
- Diffusione recente in territorio rurale sub-costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni artigianali. Si tratta di tessuti a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare con funzione residenziale o di seconda casa ai fini turistici, principalmente sparsi nelle piane e nel pedecollina capalbiese e della valle dell'Albegna, talvolta raccolte in lottizzazioni consistenti (come ad es. a Marsiliana) o in piccole zone industriali/artigianali (intorno a Albinia), che per giacitura della nuova edificazione e/o per superfetazione di annessi incongrui (in numerosissimi casi forniti di piscina) risultano incongruenti con la struttura insediativa del paesaggio delle bonifiche e in contrasto con i non facili equilibri idraulici delle piane maremmane umide [...]
- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari, caratterizzati da espansioni edilizie moderne non controllate, di dimensione più ridotte rispetto ai centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi; assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani, rappresentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito, in particolare: sotto le mura del borgo medievale di Capalbio, lungo la viabilità di crinale che si diparte da Manciano, sullo sprone tufaceo a diniego dell'omogeneità materica e paesistica del centro storico di Pitigliano.

Tessuti della urbanizzazione contemporanea

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

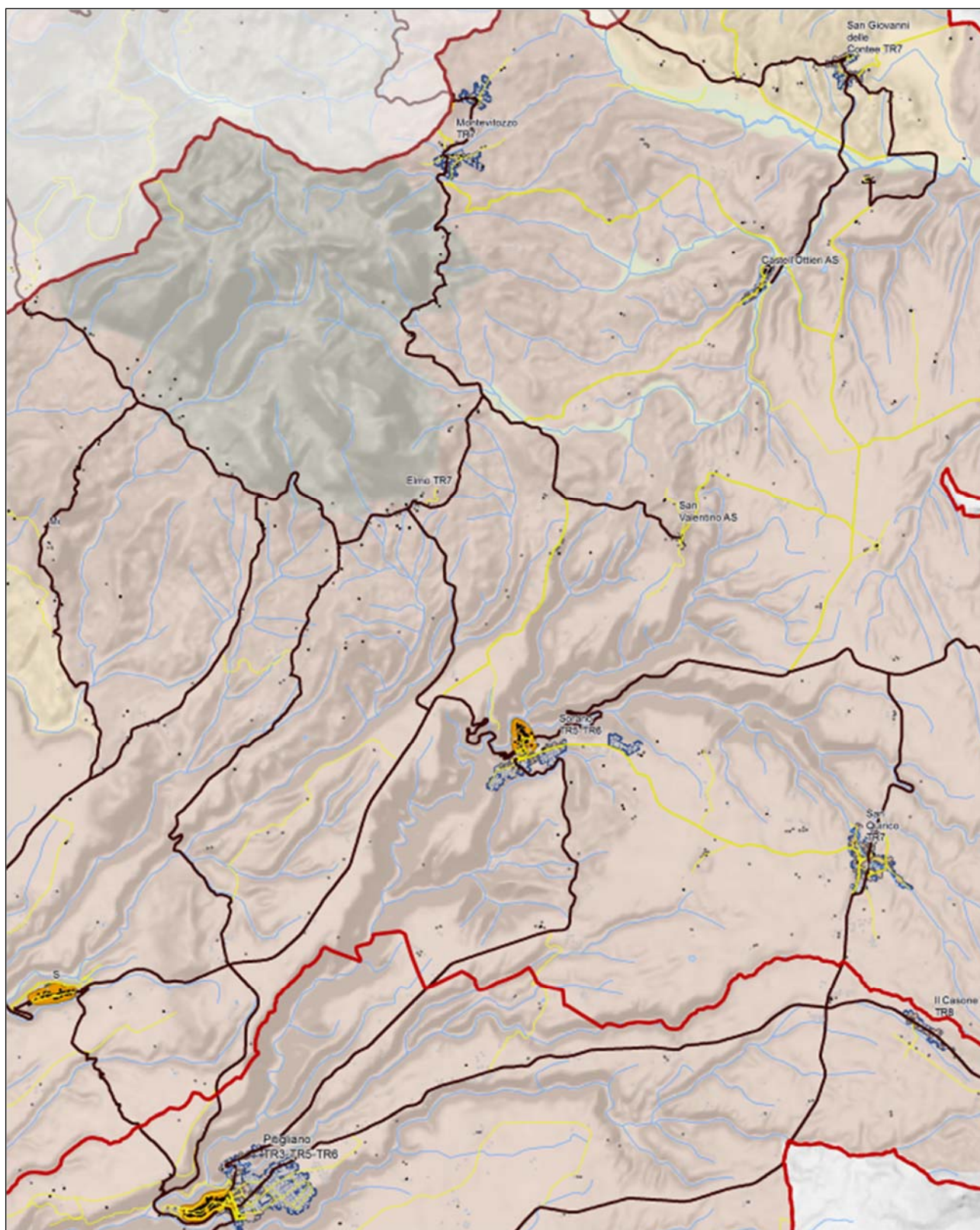


PIT/PPR: Carta del Territorio Urbanizzato con individuazione dei tessuti delle urbanizzazioni contemporanee – estratto sui centri di Manciano, Montemerano, Saturnia, San martino sul Fiora

Comune di Manciano

- **Manciano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
 - o T.R.8. Tessuto lineare
- **Capanne:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **Marsiliana:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.5. Tessuto pavillonaire
 - o T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- **Montemerano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o A.S.: T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **Poderi Montemerano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o A.S.: Addizioni Singole
- **Poggio Murella:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **San Martino sul Fiora:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o A.S.: Addizioni Singole
- **Saturnia:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.8. Tessuto lineare
- **Terme di Saturnia:** TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.P.S.8. Tessuto lineare

Nota: in alcuni casi all'interno del poligono riguardante i "Confini dell'urbanizzato" sono presenti quasi esclusivamente edifici periodizzati al 1954, salvo sporadiche addizioni successive, per lo più lottizzazioni singole localizzate ai margini della città storica, che per caratteristiche di unicità non rientrano all'interno di alcun tessuto e non sono tipizzabili. In tali casi si segnala la presenza di "Addizioni Singole" con la sigla AS.



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

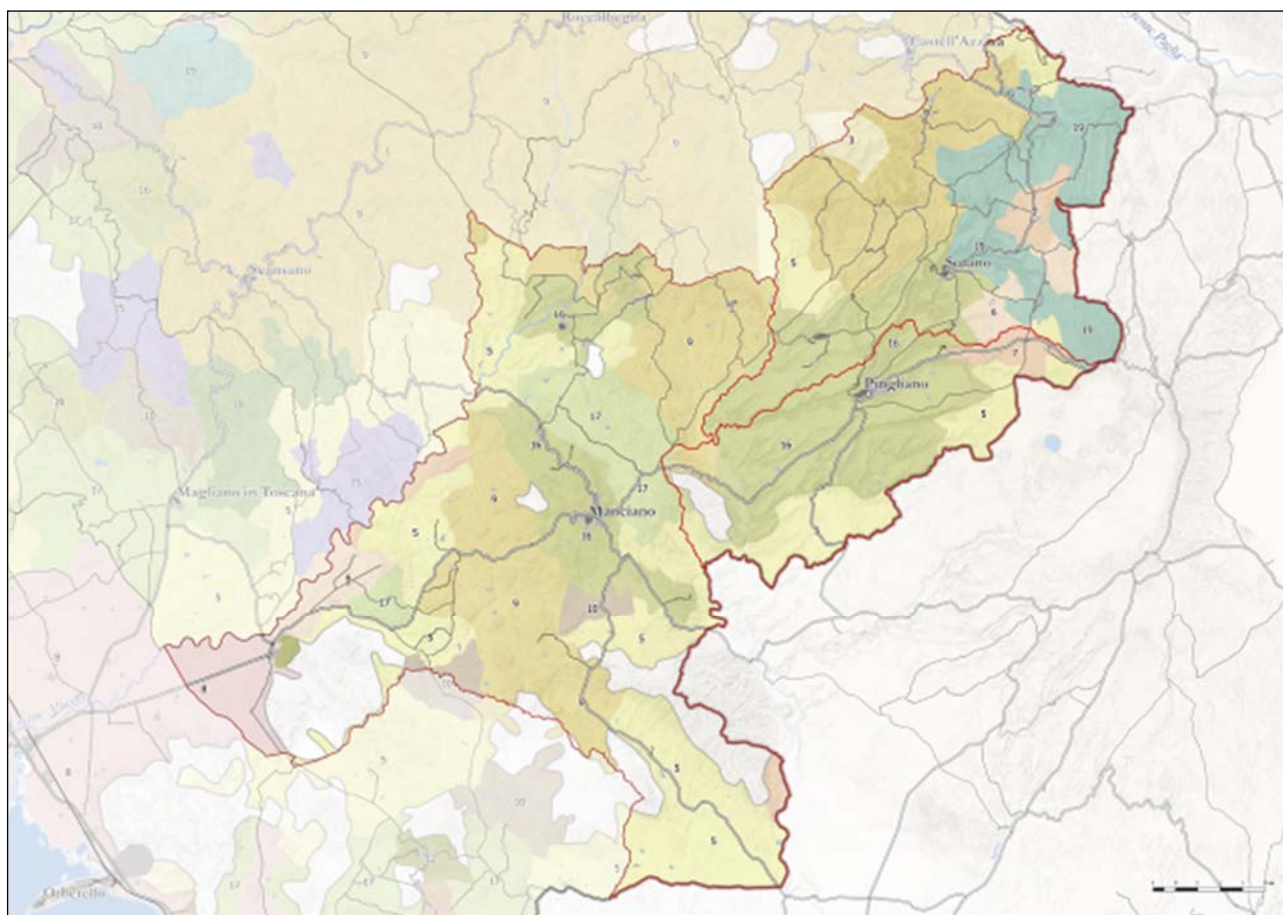
Comune di Pitigliano

- **Pitigliano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - o T.R.5. Tessuto pavillonaire
 - o T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- **Il Casone:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.8. Tessuto lineare

Comune di Sorano

- **Sorano:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.5. Tessuto pavillonaire
 - o T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- **Castell'Ottieri:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o A.S.: Addizioni Singole
- **Elmo:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **Montevitozzo:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **San Giovanni delle Contee:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **San Quirico:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- **San Valentino:** TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
 - o A.S.: Addizioni Singole

Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



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

Descrizione strutturale: L'ambito comprende un territorio dai caratteri paesistici complessi e differenziati. All'interno della parte collinare, molto estesa e articolata, si riconoscono le strutture paesistiche dei rilievi tufacei di Pitigliano e Sorano, e delle colline dei fiumi Fiora e Albegna, mentre la porzione pianeggiante coincide con le piane agricole di Albinia e Capalbio (oltre che con le fasce costiere a carattere marcatamente naturale). Il promontorio del Monte Argentario, unito alla terraferma dai tomboli della Feniglia e della Giannella, costituisce un sistema geomorfologico e paesistico autonomo. I rilievi tufacei sono caratterizzati da una struttura geomorfologica che vede l'alternanza di valloni tufacei profondamente incisi dai corsi d'acqua nei quali dominano formazioni boschive e di vegetazione igrofila (salici, pioppi, ontani, olmi), e pianori alluvionali occupati dai coltivi. Sulle sommità degli speroni di tufo, i principali insediamenti di Sorano e Pitigliano. Tra Sorano e il fondovalle del Fiora, le colture prevalenti sono seminativi e pascoli alternati a oliveti di impronta tradizionale e a piccoli vigneti (morfotipo 16). In certi casi gli olivi possono assumere dimensioni rilevanti e formare filari di notevole valore paesistico. All'interno di questa tessitura agricola con buone caratteristiche di permanenza e integrità di segni e relazioni storiche, si registrano modificazioni talvolta incoerenti, come quelle indotte dalla realizzazione di nuovi impianti di vigneto specializzato. A nord di Sorano – grossomodo fino al confine con il territorio dell'alto Lazio – il mosaico agrario si semplifica dal punto di vista della varietà 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 Poggio Capalbiaccio. Dove le morfologie si fanno più addolcite, prevalgono i seminativi estensivi d'impronta tradizionale (morfotipo 5), a maglia generalmente medio-ampia e più o meno infrastrutturati da vegetazione non 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). [...]

Dinamiche di trasformazione: Nelle aree collinari si osservano dinamiche di trasformazione differenziate. Sui rilievi tufacei di Pitigliano e Sorano il mosaico agrario storico mostra un buon grado di integrità, dato dalla presenza di una maglia agraria fitta o mediofitta, di una rete di infrastrutturazione rurale costituita dal sistema della viabilità podereale e interpodereale e dal reticolo della vegetazione non 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). [...]

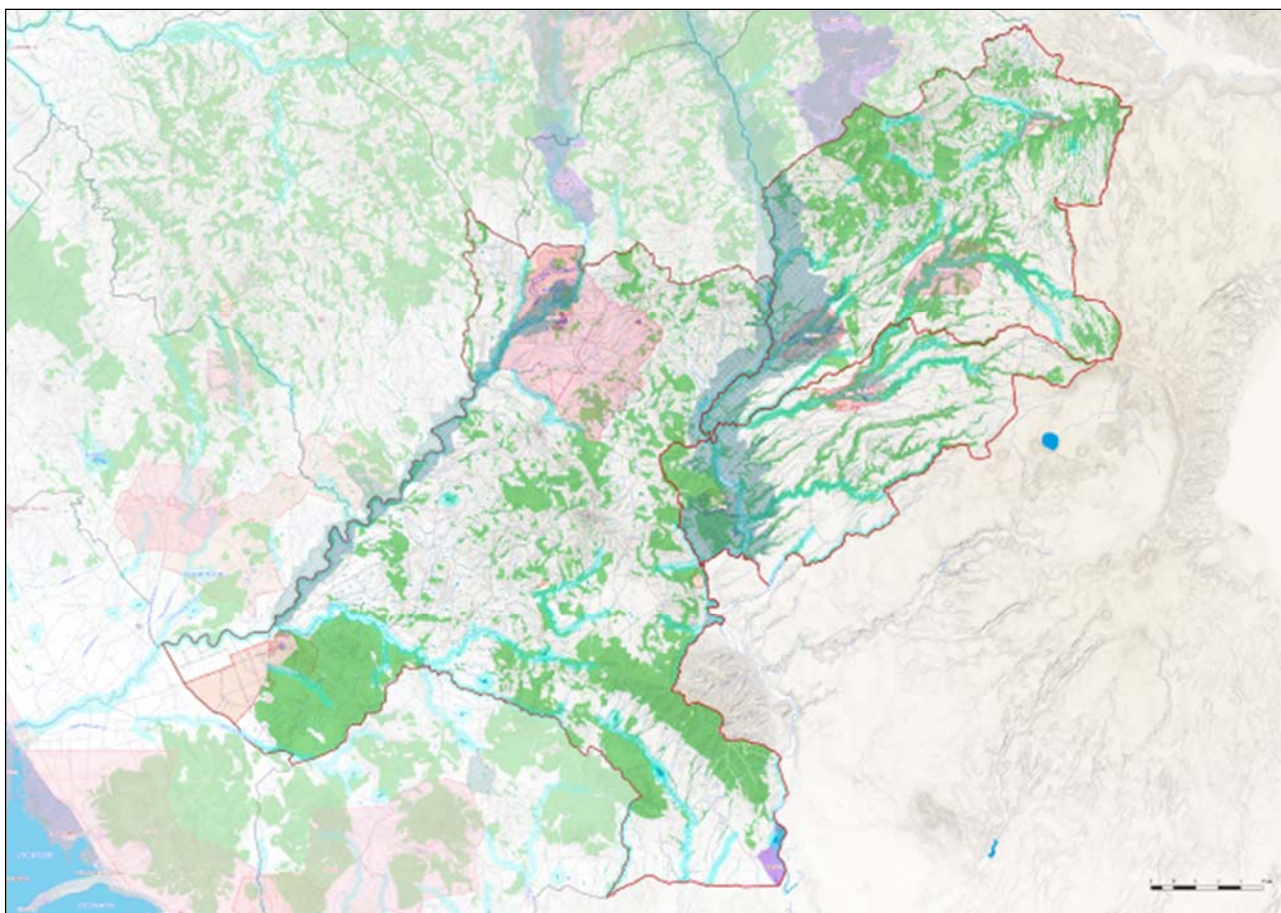
Valori: Principali aspetti di valore per il territorio dell'ambito sono:

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

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

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

Beni paesaggistici e aree a disciplina speciale



PIT/PPR Beni Paesaggistici e aree a disciplina speciale – estratto sul territorio dei comuni del PSI

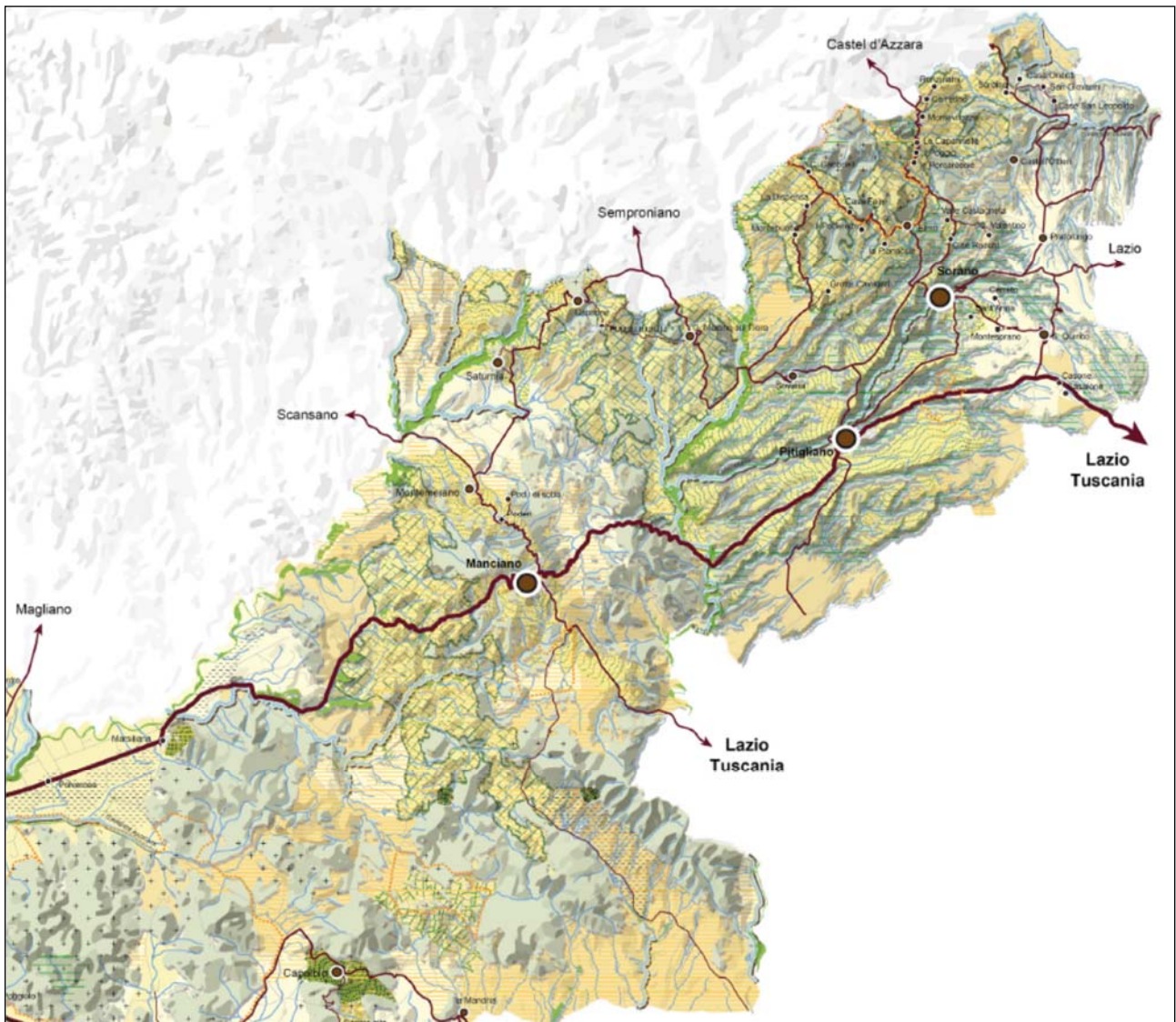
Beni Paesaggistici

- Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice:
 - o FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA (art.142, co.1, lett. c, del Codice)
 - o PARCHI E RISERVE NAZIONALI O REGIONALI (art.142, co.1, lett. f, del Codice)
 - o FORESTE BOSCHI (art.142, co.1, lett. g, del Codice)
 - o ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (art.142. co.1, lett. m, del Codice)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136
- Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
- Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)

Conservazione della natura e protezione della biodiversità

- Siti Natura 2000 - Zone a Conservazione Speciale
- [ex] Siti di Interesse Regionale (SIR)

Interpretazione di sintesi: *Patrimonio territoriale e paesaggistico*



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale

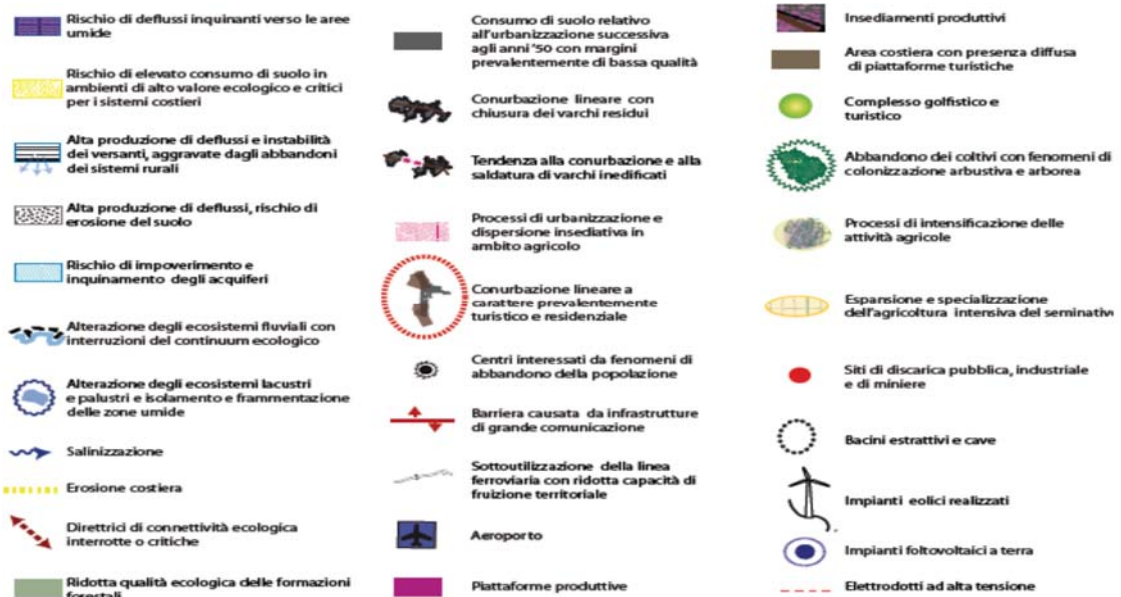
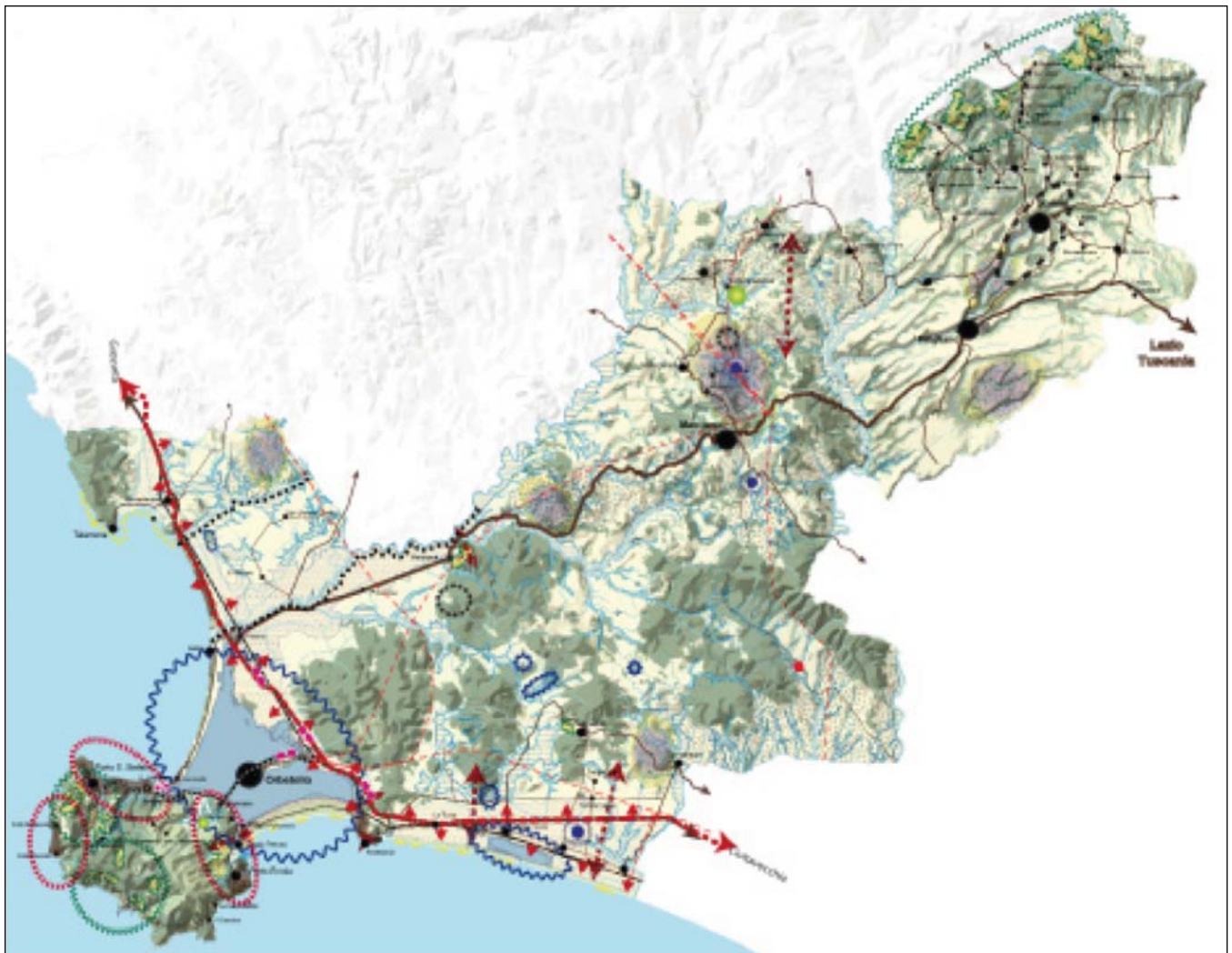
- Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie storiche secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Zone umide
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi

- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Coste rocciose
- Campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna

- Sugherete
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Castagno da frutto
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Interpretazione di sintesi: *Criticità*



Le **criticità** maggiori dell'ambito sono dovute alle diffuse trasformazioni edilizie e urbanistiche e agli elevati carichi turistici stagionali che insistono nelle zone costiere. Seppur più contenute come dimensione, analoghe criticità, ascrivibili in questo caso in primo luogo alla prevalenza delle presenze turistiche sul presidio umano stabile, sono riscontrabili anche nelle isole. A partire dalla metà del secolo scorso, i nuovi insediamenti si sono concentrati nelle pianure costiere, in particolare quelle più prossime al Monte Argentario. Conseguentemente, i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici specifici del sistema costiero, quali cordoni dunali, aree umide, pinete, foci fluviali, sono stati alterati in modo più o meno significativo, a opera di nuove residenze stanziali e stagionali, villaggi turistici e relative attrezzature balneari e non. L'effetto barriera costituito dal corridoio infrastrutturale dell'Aurelia e della ferrovia, di per se 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. Gli effetti dell'intensa urbanizzazione delle aree contermini alla costa hanno interessato anche le due principali lagune - Orbetello e Burano – in particolare per quanto riguarda l'inquinamento e l'eutrofizzazione delle acque. 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.

Indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine:

1. favorire la gestione sostenibile del patrimonio forestale;
2. favorire la conservazione dei paesaggi agro-pastorali tradizionali frenando, anche attraverso adeguati sostegni, i processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche tradizionali (e delle successive dinamiche di ricolonizzazione arbustiva) e limitando e mitigando i processi di artificializzazione dei paesaggi agricoli (ad es., per la realizzazione di strutture golfistiche, di impianti fotovoltaici o per la diffusione di monoculture intensive);
3. promuovere politiche di gestione integrata dei bacini idrografici volte a ridurre il rischio idrogeologico dell'ambito;
4. promuovere azioni volte a:
 - contenere l'impermeabilizzazione delle aree - collinari e di Margine - di assorbimento dei deflussi e di ricarica degli acquiferi;
 - ridurre l'afflusso di inquinanti alle falde acquifere per garantire la qualità delle risorse idriche;
 - mantenere le condizioni idrauliche necessarie alla conservazione delle aree umide;
 - indirizzare, nelle aree a elevata produzione di deflusso, la gestione agricola verso pratiche che favoriscano una maggiore copertura del suolo e un efficace drenaggio delle acque superficiali;
5. promuovere azioni volte al miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, attraverso:
 - il miglioramento della compatibilità ecologica e paesaggistica delle utilizzazioni;
 - il controllo degli incendi estivi;
 - la corretta utilizzazione e coltivazione delle sugherete e delle pinete costiere, quest'ultime caratterizzate anche da scarsa rinnovazione;
 - la riduzione del carico di ungulati, con particolare riferimento ai daini e ai cinghiali per i boschi dei Monti dell'Uccellina;
6. favorire la valorizzazione del ruolo delle Aree protette e siti Natura 2000, che oggi tutelano importanti emergenze naturalistiche;
7. promuovere azioni e misure volte alla tutela delle "rupi" quale elemento identitario del paesaggio delle "Città del Tufo";
8. tutelare gli ambiti delle gole tufacee, quando ospitano formazioni forestali di grande interesse conservazionistico e biogeografico come quelle attorno a Sorano e Pitigliano;
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 altipiani 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;

10. promuovere il mantenimento del mosaico agroforestale dei rilievi tufacei, la diversificazione colturale (seminativi alternati a oliveti e a piccoli vigneti), e, ove possibile, la preservazione delle colture tradizionali (come alcuni oliveti di notevole valore paesaggistico);

11. promuovere azioni volte a salvaguardare e valorizzare le emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali i borghi collinari, i complessi religiosi, le torri, il sistema dei castelli e i borghi fortificati delle colline dell'Albegna, le fattorie lungo gli antichi percorsi della transumanza, le zone termali, anche nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere;

12. realizzare azioni volte a contrastare, anche attraverso adeguati sostegni, i processi di abbandono dei paesaggi agricoli e pascolivi con particolare attenzione ai tessuti a campi chiusi delle porzioni di territorio più marginali;

13. nei nuovi impianti di colture specializzate arboree privilegiare soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica;

14. promuovere il mantenimento degli oliveti d'impronta tradizionale a corona dei centri storici di Montemerano, Poggio Capalbiaccio e Capalbio anche attraverso forme di incentivo.

Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle e della Costa:

15. avviare azioni volte ad aumentare la capacità di smaltimento dei maggiori eventi di piena nei Bacini di esondazione e nelle Depressioni retrodunali:

- promuovendo il recupero delle naturali fasce di pertinenza fluviale dei fiumi principali;
- indirizzando la pianificazione infrastrutturale in modo da garantire vie di drenaggio capaci di proteggere gli insediamenti e ridurre le aree allagabili;

21. promuovere, nelle aree agricole, interventi di miglioramento della permeabilità ecologica e delle dotazioni verdi (siepi, filari alberati); la realizzazione di fasce tampone non coltivate, alberate o arbustate, lungo il reticolo idrografico; la diffusione di attività agricole di qualità o biologiche; un razionale uso delle risorse idriche;

22. evitare ulteriori processi di frammentazione e marginalizzazione dei sistemi dunali e agro-ambientali a opera di infrastrutture e urbanizzazioni continue (con particolare attenzione alla piana del Fiora e dell'Albegna e all'entroterra dell'Argentario). A tal fine è necessario garantire che le nuove infrastrutture non accentuino l'effetto barriera del corridoio "Aurelia vecchia - ferrovia" e realizzino la migliore integrazione paesaggistica dei tracciati con la trama consolidata della rete viaria storica e con la maglia agraria della bonifica;

26. promuovere la destagionalizzazione e differenziazione della ricettività turistica, integrando il turismo balneare con gli altri segmenti - storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità; integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa e recuperando e valorizzando (anche a tal fine) il patrimonio abitativo dell'entroterra;

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

30. recuperare e valorizzare le relazioni costa-entroterra, promuovendo il recupero del ruolo connettivo dell'Albegna e del Fiora come corridoi ecologici multifunzionali e la tutela dei tracciati di interesse storico e/o paesaggistico che collegano il sistema insediativo costiero a quello delle aree più interne, anche attraverso modalità multimodali integrate e sostenibili, con particolare riferimento alla via Maremmana e agli antichi percorsi della transumanza;

31. promuovere azioni volte al miglioramento della qualità delle acque e della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e torrentizi e del loro grado di continuità ecologica, attraverso:

- interventi di riqualificazione complessiva delle fasce ripariali (Corridoi ecologici fluviali da riqualificare);
- l'individuazione e la tutela di idonee fasce di mobilità fluviale (soprattutto per alcuni tratti del Fiume Albegna e del Fiume Fiora);
- il miglioramento della gestione della vegetazione ripariale;
- la riduzione dei livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, evitando in tali aree la realizzazione di nuovi siti estrattivi, riqualificando i siti estrattivi abbandonati e le eventuali aree degradate. In particolare, migliorare i livelli di sostenibilità delle attività estrattive situate nell'ambito delle gole tufacee del Fiume Lente (Pitigliano e Sorano), fonte di elevati impatti sugli habitat e gli importanti ecosistemi fluviali;

32. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, e a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Obiettivi di qualità e direttive

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, a:

1.1 [...]

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 podereale 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, 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) nonché 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.

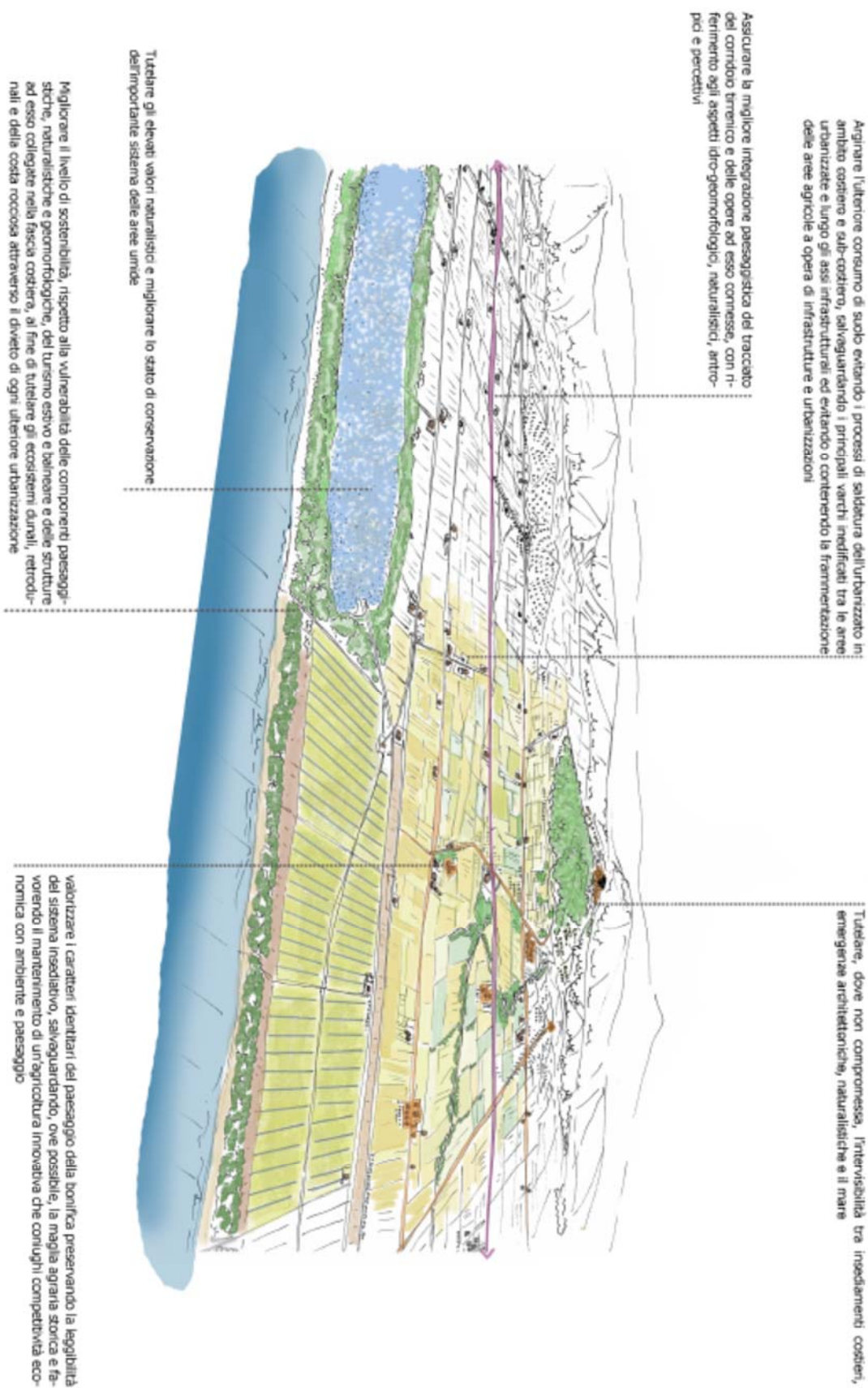
4.14 preservare il mosaico agrario diversificato dei rilievi tufacei caratterizzato dall'alternanza tra le gole dominate dalle formazioni boschive e gli altopiani coltivati a oliveti, seminativi e vigneti;

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.

Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica



IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

La Provincia di Grosseto è in procinto di avviare la formazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento; attualmente è vigente il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTCP) approvato con deliberazione D.G.P n. 20 del 11/06/2010.

Ai tre tematismi di partenza del PTC precedente (1999) risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche, il PTCP 2010 ha aggiunto un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la vision, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l'assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato: Tavola 1 - Vision Grosseto 2031: territorio, innovazione e qualità.

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

- **Carta dei Principi:**

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

- **Codice:**

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

- **Programma:**

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

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

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

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

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

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

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

- A1. Rafforzamento del modello insediativo policentrico e dei sistemi a rete
- A2. Valorizzazione dei centri storici e dei tessuti insediativi di pregio
- A3. Estensione e qualificazione dell'offerta turistica
- A4. Specializzazione del sistema produttivo
- A5. Adeguamento del sistema infrastrutturale a misura di territorio.

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

- B1. Riqualificazione del rapporto fra insediamenti e ambiente nell'area costiera
- B2. Promozione di uno sviluppo rurale integrato nella sua accezione più ampia
- B3. Potenziamento della mobilità trasversale e dell'accessibilità alle aree marginali
- B4. Disciplina territoriale di riequilibrio delle tendenze alla congestione e alla crescita improduttiva sulla costa e all'abbandono dell'entroterra
- B5. Disciplina urbanistico-territoriale tesa a eliminare le situazioni di frangia
- B6. Sviluppo dei servizi e delle attrezzature di supporto alla vitalità dei centri e delle aree marginali

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

- C1. Salvaguardia e promozione dell'abbondanza di spazi non insediati
- C2. Ripristino e messa in sicurezza dei suoli degradati o a rischio
- C3. Potenziamento della disponibilità idrica e razionalizzazione degli usi
- C4. Tutela e valorizzazione degli ecosistemi e delle emergenze floro-faunistiche
- C5. Accentuazione dell'indirizzo morfologico degli interventi
- C6. Mantenimento e incentivazione del presidio territoriale
- C7. Disciplina territoriale fondata sull'estensione del concetto di paesaggio.

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

1. La gestione efficiente delle risorse necessarie e il mantenimento degli assetti caratteristici dell'agricoltura sono considerati essenziali alla vitalità e all'identità della provincia.
2. La manutenzione del territorio rurale, la conservazione degli assetti esistenti e il perseguimento di quelli auspicati costituiscono per il governo del territorio degli obiettivi primari da perseguire con atteggiamento realistico e flessibile, costantemente sintonizzato con le mutevoli esigenze dei processi produttivi agricoli, nonché delle attività e funzioni integrative compatibili.
3. In relazione ai suoi significati e alle sue potenzialità d'uso, il territorio rurale è soggetto a regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse agroambientali, degli assetti culturali e dei valori morfologici.

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

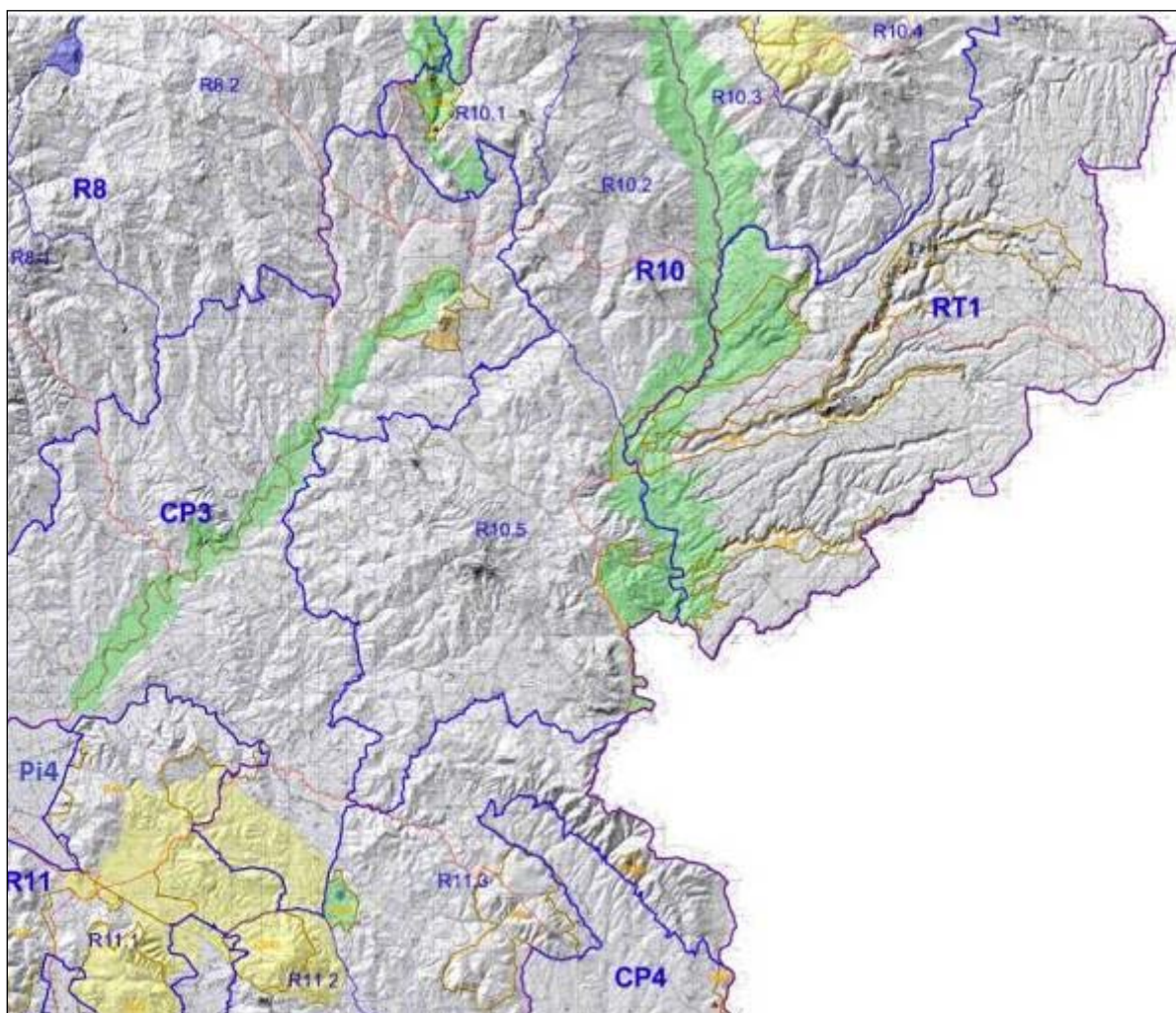
Per quanto riguarda il governo dello sviluppo insediativo "l'aspetto caratteristico del modello maremmano, quindi la crescita concentrata, è affidato alla distinzione fra insediamenti densi e territorio rurale. L'idea è ancora quella di sviluppare l'analogia con le antiche mura, ritagliando entro fasce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

Morfologia territoriale ed Emergenze morfo-ambientali (Tavola 3)

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

Sistemi Territoriali

- CP3 - Valle del Medio Albegna
- CP4 - Colline di Montauto
- R10.2 - Versante di S. Martino (T.E.R.A.)
- R10.3 - Versante di Selvena (T.E.R.A.)
- R10.4 - Poggi di Castell'Azzara (T.E.R.A.)
- R10.5 - Agro di Manciano
- R11.1 - Colline di Orbetello
- R11.3 - Colline di Tiburzi
- RT1 - L'Altopiano del Tufo (T.E.R.A.)
- Pi4 - Piana dell'Osa-Albegna (T.E.T.I.)



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

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

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

Vari Ambiti a Tutela Specifica, fra **Siti Natura2000** [ex] S.I.R. già soggetti a specifica disciplina, e le seguenti **Aree a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.)**:

Siti Natura2000:

- **ZSC/ZPS IT51A0019 Alto corso del Fiume Fiora**
- **ZSC/ZPS IT51A0021 Medio corso del Fiume Albegna**

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

- IG26 - Poggi di Saturnia
- IG29 - Valle del Lente
- IG30 - Poggio Buco e Moranaccio
- G40 - Colline della Marsiliana
- G45 - Poggio della Capita
- IG48 - Valle del Fiora
- GV46 - Poggi di Montauto

Vision e Strategie

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



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

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

4.2 il patrimonio territoriale del P.S.I. e le invarianti strutturali

Il PSI, dopo aver dettato le Disposizioni generali, parte dalla definizione di un adeguato e approfondito Quadro Conoscitivo e si articola poi in una parte Statutaria, che comprende la definizione delle invarianti strutturali e del patrimonio territoriale e che si connette alla successiva parte relativa al quadro delle tutele ambientali e tutele relative al patrimonio edilizio di valore storico e al paesaggio rurale, per passare alla parte Strategica, dove vengono individuati alcuni progetti di valenza paesistico-territoriali e alcuni progetti locali, comprese le azioni strategiche di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, nonché la individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE e i parametri e le quantità relative al dimensionamento massimo previsto all'interno del territorio urbanizzato (per il territorio rurale il P.S.I. riporta delle stime puramente indicative del consumo di suolo). Chiudono il PSI le norme transitorie e finali, comprese le misure di salvaguardia. In particolare la Disciplina del P.S.I. si articola secondo la seguente struttura:

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME GENERALI

TITOLO II - QUADRO CONOSCITIVO

TITOLO III - STATUTO

Art. 11 - Contenuti generali dello Statuto

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

Art. 13 - Ricognizione delle regole statutarie del PTCP

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

Art. 15 - Le Invarianti Strutturali dei PS

Art. 16 - Struttura idro-geomorfologica (*Invariante I del PIT/PPR*)

Art. 17 - Struttura eco-sistemica (*Invariante II del PIT/PPR*)

Art. 18 - Struttura insediativa (*Invariante III del PIT/PPR*)

Art. 19 - Struttura agro-forestale (*Invariante IV del PIT/PPR*)

Art. 20 - Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale

Art. 21 - Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

TITOLO IV - TUTELA AMBIENTALE E SOSTENIBILITA'

che comprende: Indirizzi, direttive e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale e dallo Studio di Incidenza, regole per il risparmio energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili nonché per Edilizia sostenibile ed efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici

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

che comprende: Tutela degli edifici storici, dei tessuti edilizi consolidati e della viabilità storica e Tutela del paesaggio rurale, con disciplina specifica per Nuclei rurali, ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e ambiti periurbani

TITOLO VI - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

con Strategie generali del P.S.I. ed obiettivi da perseguire nel governo del territorio/Indirizzi per i P.O.C., Aree di trasformazione esterne all'urbanizzato oggetto della Conferenza di Copianificazione e con le Condizioni alla trasformazione e norme di Tutela del patrimonio territoriale e delle risorse essenziali del territorio

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

Modalità di individuazione ed UTOE, Parametri e modalità per il dimensionamento del P.S.I. totale UC, per Comune e per U.T.O.E. nonché il dimensionamento degli standard urbanistici

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Le cartografie che illustrano e costituiscono parte integrante dello **Statuto del Territorio dell'Unione dei Comuni montani delle Colline del Fiora** sono dunque le seguenti:

- o ST1 Invariante I PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST2 Invariante II PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST3 Invariante III PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST4 Invariante IV PIT/PPR scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST5 PTCP e Sistemi territoriali P.S.I. scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST6 Struttura insediativa scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST7 Struttura agro-forestale scala 1:50.000 (tavola A0)
- o ST8 Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale scala 1: 50.000 (tavola A0)
- o ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Nord scala 1:25.000 (tavola A0)
- o ST9_1 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Manciano Sud scala 1:25.000 (tavola A0)
- o ST9_2 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Pitigliano scala 1:20.000 (tavola A0)
- o ST9_3 Struttura insediativa e patrimonio locale Comune di Sorano scala 1:25.000 (tavola A0)
- o ST10a Territorio urbanizzato (album A4)
- o ST10b Territorio rurale (album A3)

Il PSI recepisce le Invarianti Strutturali definite dal PIT/PPR negli elaborati cartografici, negli abachi regionali e nella scheda d'ambito paesaggistico n. 20 *Bassa Maremma e altipiani tufacei*, come specificate nella Relazione d'avvio del procedimento di formazione del PSI e nelle tavv. ST1, ST2, ST3 e ST4, riferite alle quattro invarianti, dello statuto.

Il PSI assume come statuto del territorio e dunque come invarianti strutturali gli obiettivi specifici riferiti alla conservazione e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio come individuate dal quadro conoscitivo e come definite nella visione per il futuro del PTCP e nei sistemi territoriali (tavv. ST5, ST6, ST7).

In particolare considera invarianti strutturali di carattere generale:

- la tutela attiva di aree e beni di elevata qualità ambientale, paesaggistica e culturale, già oggetto di specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia nonché di quelle ulteriori individuate dal quadro conoscitivo del piano;
- la messa in sicurezza delle zone esposte ad un elevato rischio ambientale, con particolare riferimento ai contesti di elevato valore paesaggistico, alle aree abitate, alle aree produttive e alle aree attraversate dalle principali infrastrutture;
- la individuazione dei sistemi territoriali, dei loro sottosistemi e delle UTOE come elencati agli artt. 13, 14 e 41 delle norme della Disciplina del PSI;
- la assunzione come concetto basilare del piano del ricorso all'impegno di suolo per nuovi insediamenti e infrastrutture soltanto dopo che si sia accertata la impossibilità di risolvere la domanda di trasformazione attraverso il recupero prioritario delle strutture idonee preesistenti.

In particolare la **parte statutaria** comprende:

- la definizione dei **Sistemi territoriali del P.S.I.**, mappati nelle tavv. ST5, ST7 e ST9, articolata 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 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

- **Le Invarianti Strutturali del PSI**, di cui alle tavv. ST1-ST4, articolate come segue:

Struttura idro-geomorfologica – Invariante I del PIT/PPR “I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” (tav. ST1) che comprende anche:

Aree estrattive e minerarie – Siti da riqualificare

Geositi

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

Invasi collinari

Struttura eco-sistemica - Invariante II del PIT/PPR “Caratteri ecosistemici del paesaggio” (tav. ST2)

Struttura insediativa - Invariante III del PIT/PPR (tav. ST3)

Struttura agro-forestale - Invariante IV del PIT/PPR “Caratteri morfo-tipologici paesaggi rurali” (tav. ST4)

- **Il Patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale** individuato nelle tavv. ST6-ST9, costituito da:

O Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2014 (vincolo diretto – tav.ST8)

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

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

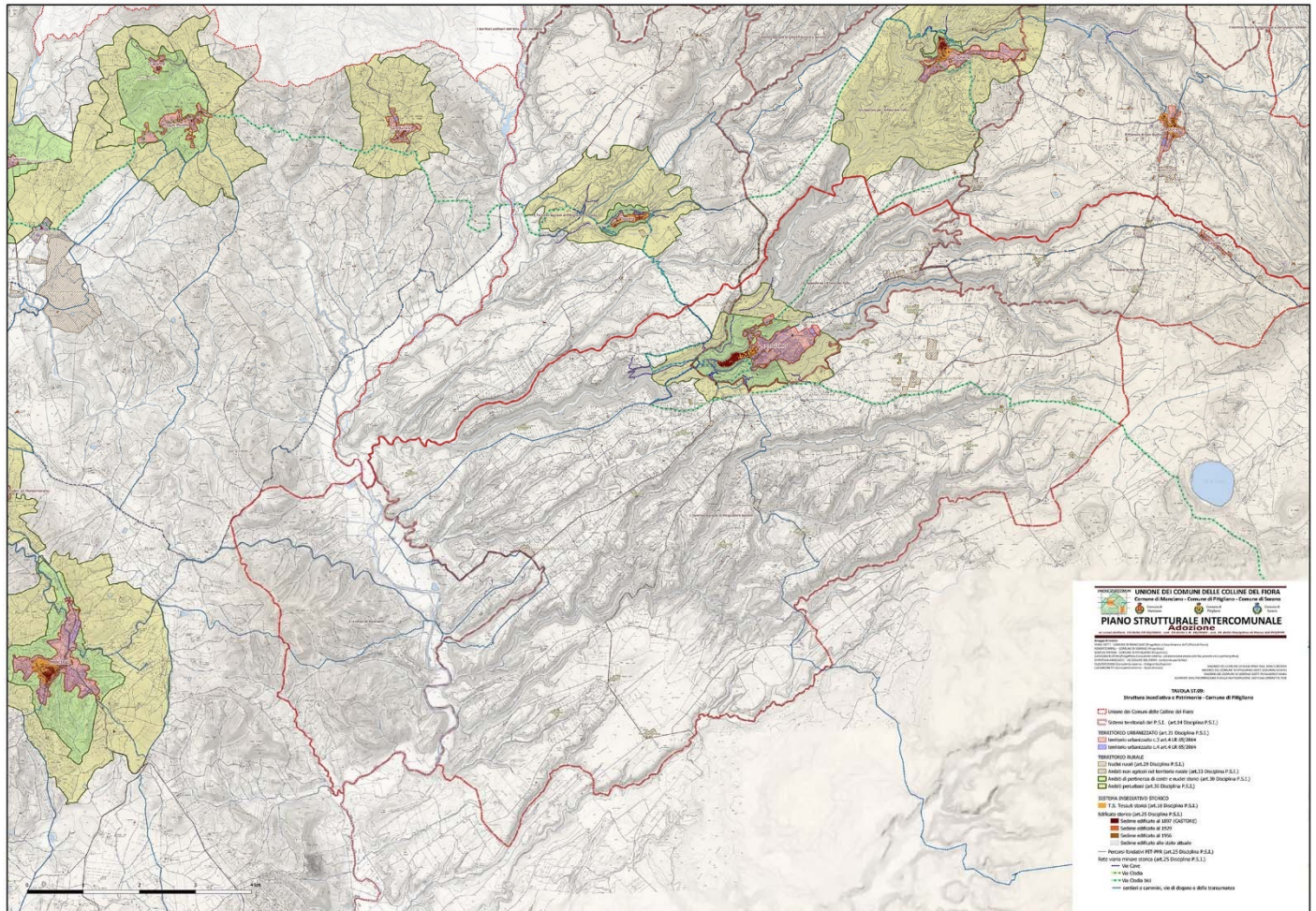
O Beni Culturali

O Zone di interesse archeologico (tav.ST8)

O Aree protette (tav.ST8) e Siti “Natura 2000” (tavv.ST2, ST7, ST8)

Inoltre il P.S.I. individua (tavv. ST6, ST9, ST10b) e tutela quali elementi costitutivi del patrimonio territoriale locale anche:

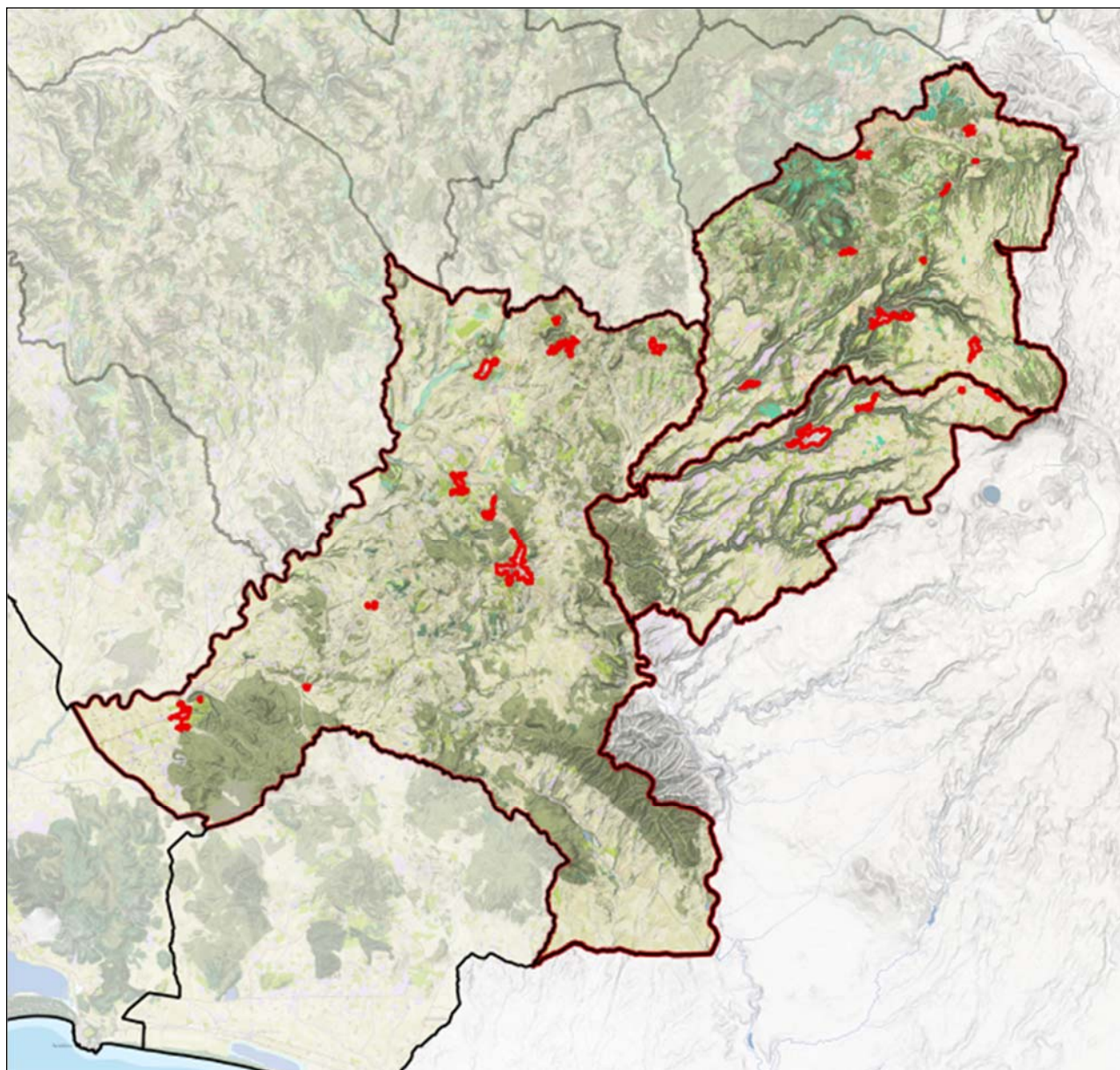
- o ***i tessuti storici***
- o ***la viabilità storica***
- o ***i nuclei rurali***
- o ***gli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici***
- o ***gli ambiti periurbani***



Riduzione Tav. ST9 STRUTTURA insediativa e patrimonio Pitigliano 20K

Infine, elemento fondamentale dello Statuto del Territorio dell'Unione dei Comuni montani delle Colline del Fiora definito dal Piano Strutturale Intercomunale è la perimetrazione del territorio urbanizzato, di cui al seguente cap. 4.4 della presente relazione e all'elaborato cartografico ST10a.

4.3 perimetrazione del territorio urbanizzato



4.3a 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».*

4.3b Metodologia e criteri di definizione del perimetro del territorio urbanizzato nel P.S.I.

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.

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 sedimenti 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.

4.3c 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.*

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-Lorenese 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- BORCHI MURATI

Manciano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste ○ T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine ○ T.R.8 Tessuto lineare TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA ○ T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare	Montemerano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Manciano
Pitigliano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste		Comune di Pitigliano
Sorano: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ T.R.5. Tessuto puntiforme ○ T.R.6 Tessuto a tipologie miste TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA ○ T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali	Castell'Ottieri: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA ○ T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine ○ T.R.8. Tessuto lineare Montorio: Centro storico	Comune di Sorano

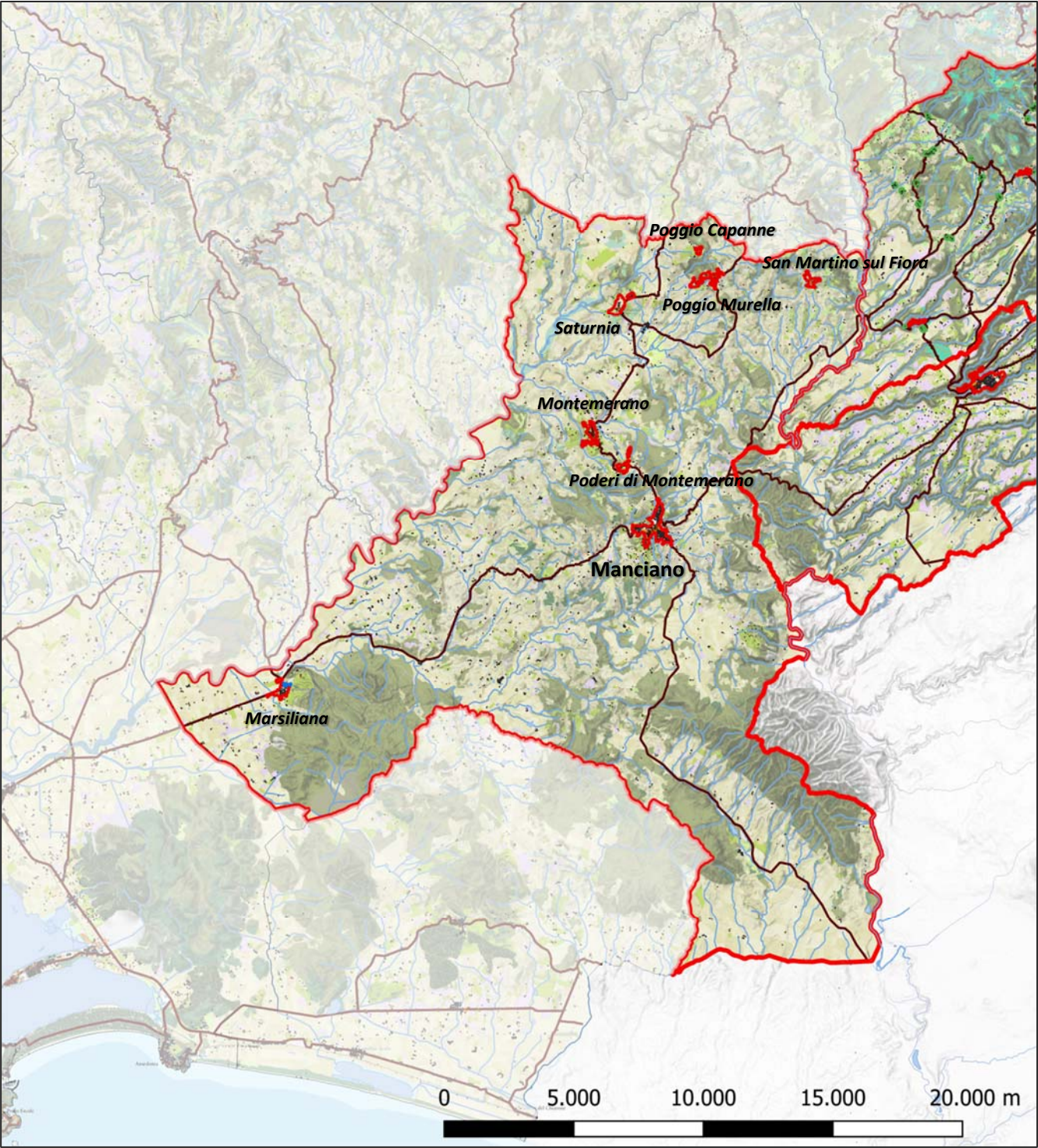
INSEDIAMENTI TIPOLOGIA -B- BORGHİ APERTI

Poderi di Montemerano: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine O T.R.8 Tessuto lineare	Comune di Manciano
Poggio Murella: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
Capanne: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
San Martino sul Fiora: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Manciano
Marsiliana: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.5. Tessuto puntiforme O T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA O T.P.S.3 Insule specializzate	Comune di Manciano
Il Casone: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O T.R.8. Tessuto lineare	Comune di Pitigliano
Elmo: TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O 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
Montevitotzzo: Centro storico TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA O 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 O T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine	Comune di Sorano

INSEDIAMENTI TIPOLOGIA -C- BORGHİ MURATI CON AMPI SPAZI INEDIFICATI INTERNI ALLA CINTA MURARIA

Saturnia: <i>Centro storico</i> TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA o <i>T.R.8. Tessuto lineare</i>	Comune di Manciano
Sovana: <i>Centro storico</i> TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA o <i>T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine</i>	Comune di Sorano

Comune di Manciano



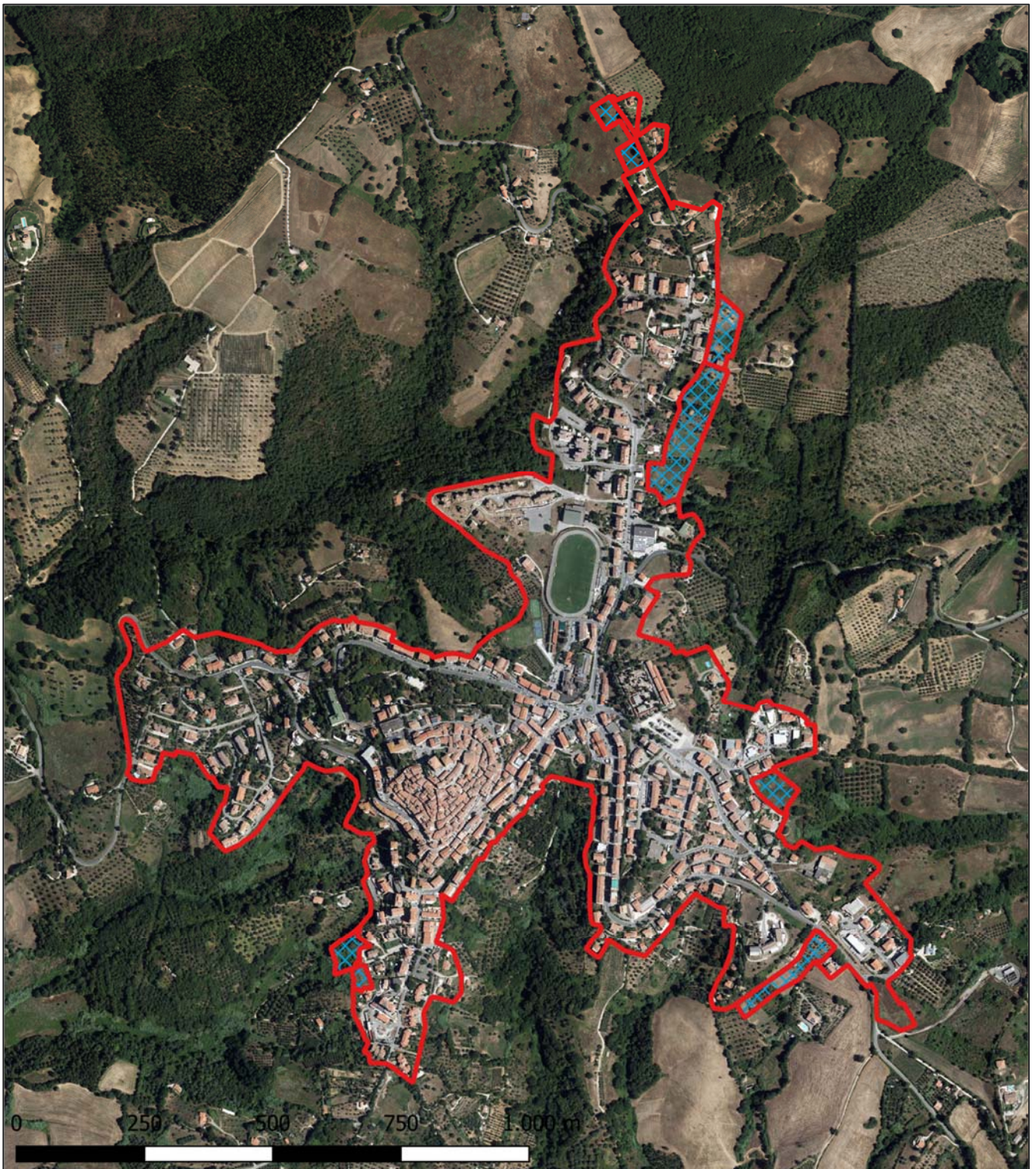
Centro storico

- ***T.R.5. Tessuto puntiforme***
- ***T.R.6 Tessuto a tipologie miste***
- ***T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine***

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- ***T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare***



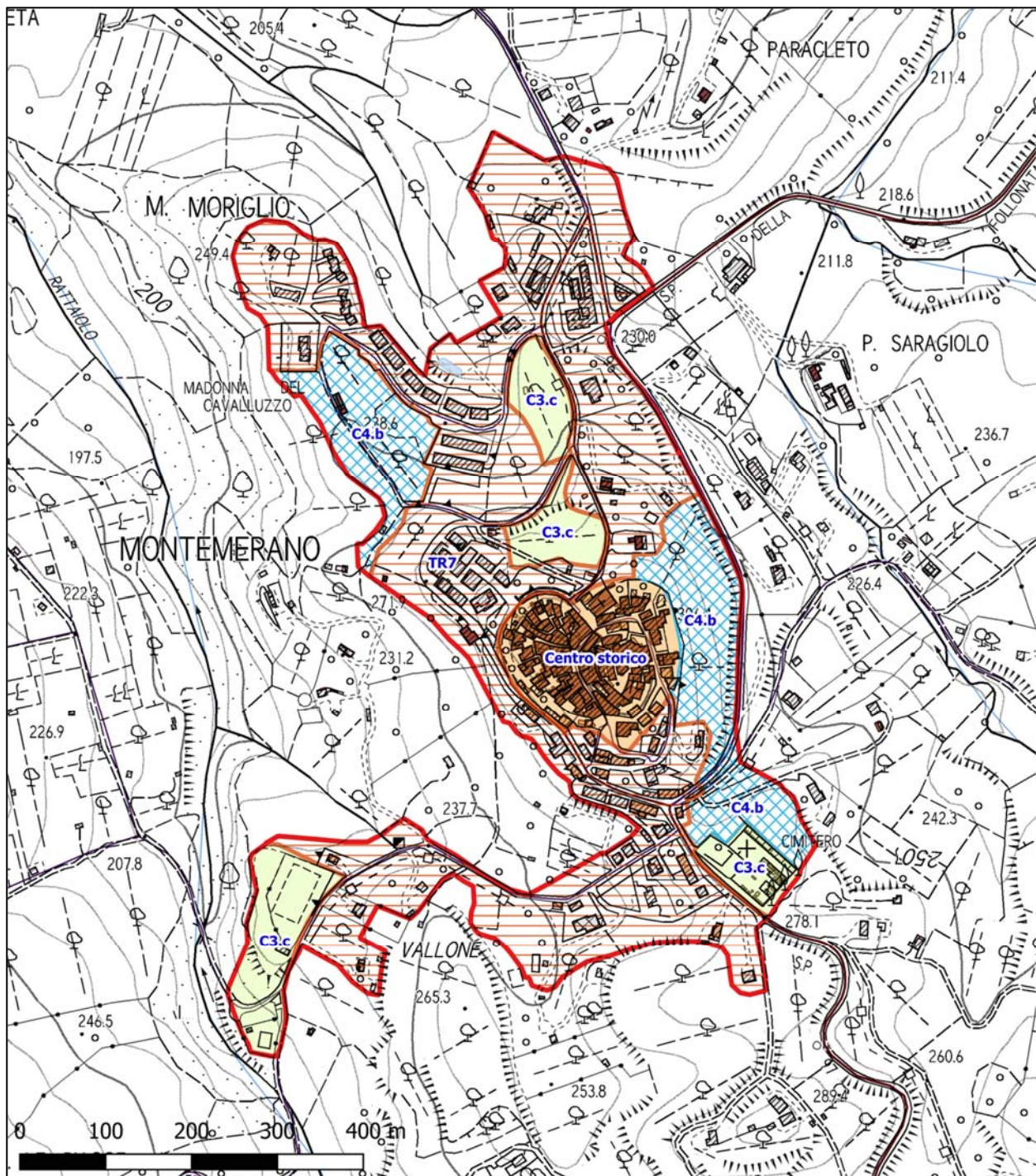


UTOE M1 - sistema insediativo Montemerano: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o **T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine**

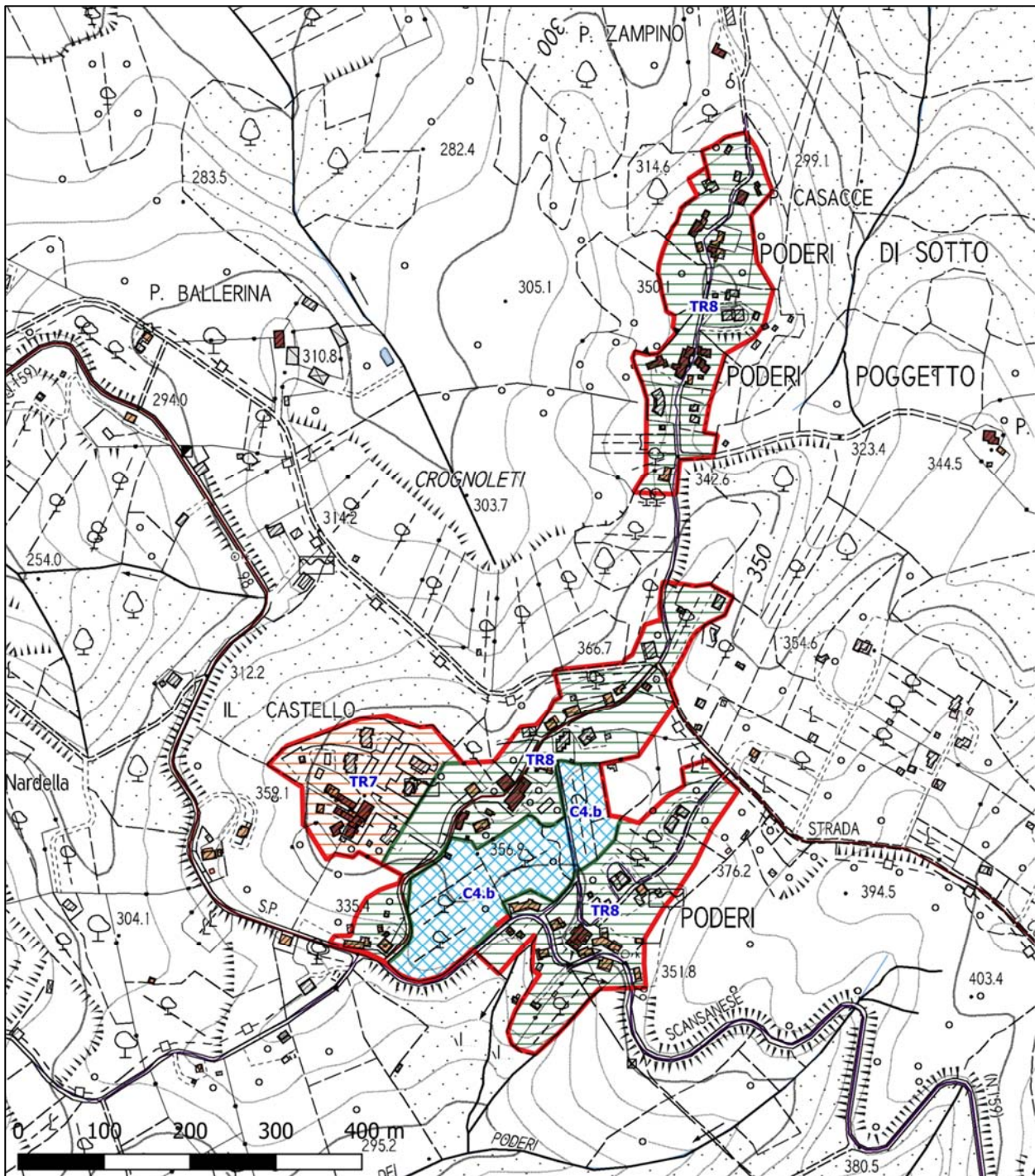




UTOE M1 - sistema insediativo Poderi di Montemerano: tessuti urbani

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- o **T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine**
- o **T.R.8 Tessuto lineare**



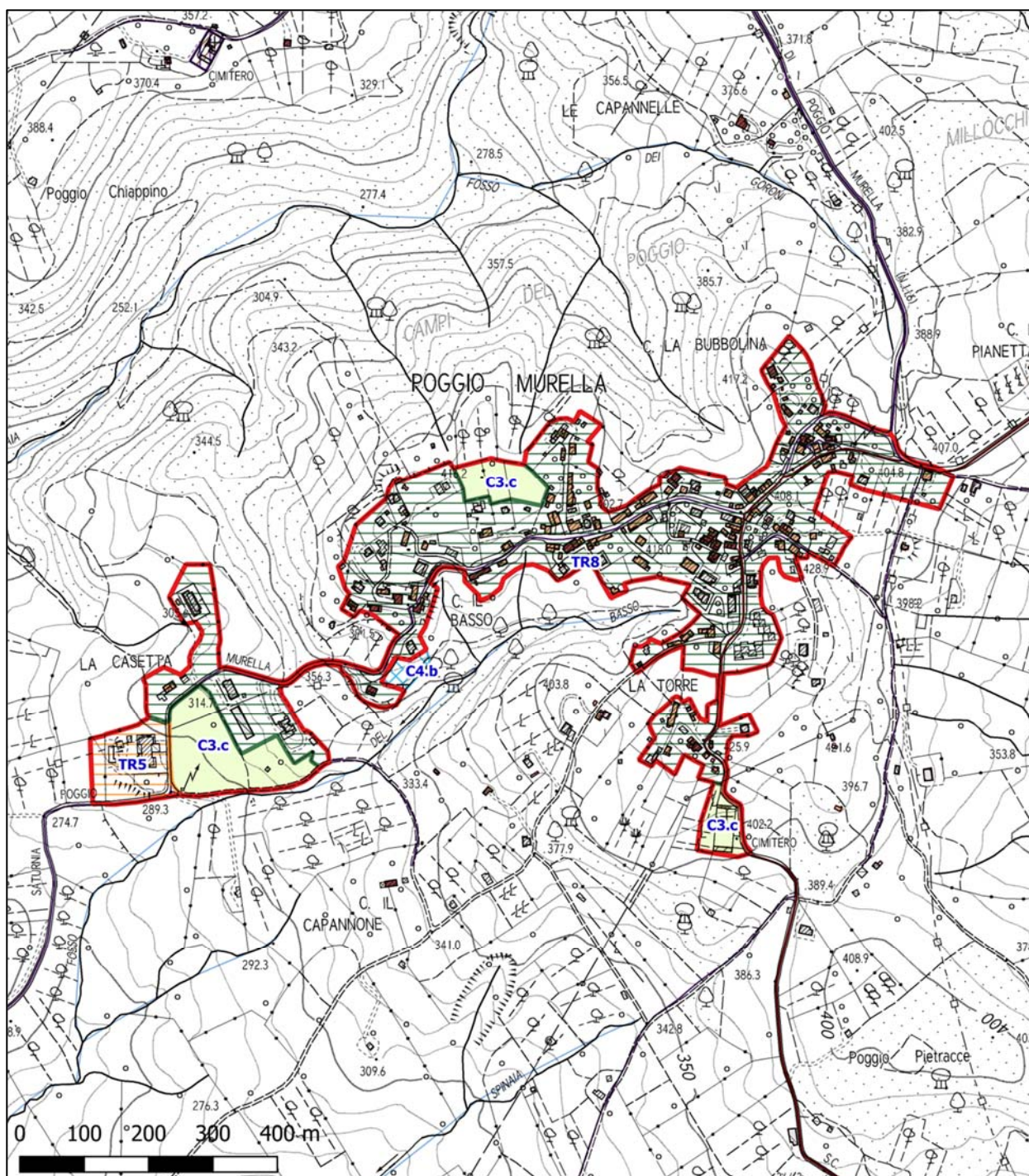


0 ***T.R.8. Tessuto lineare***





0 ***T.R.8. Tessuto lineare***



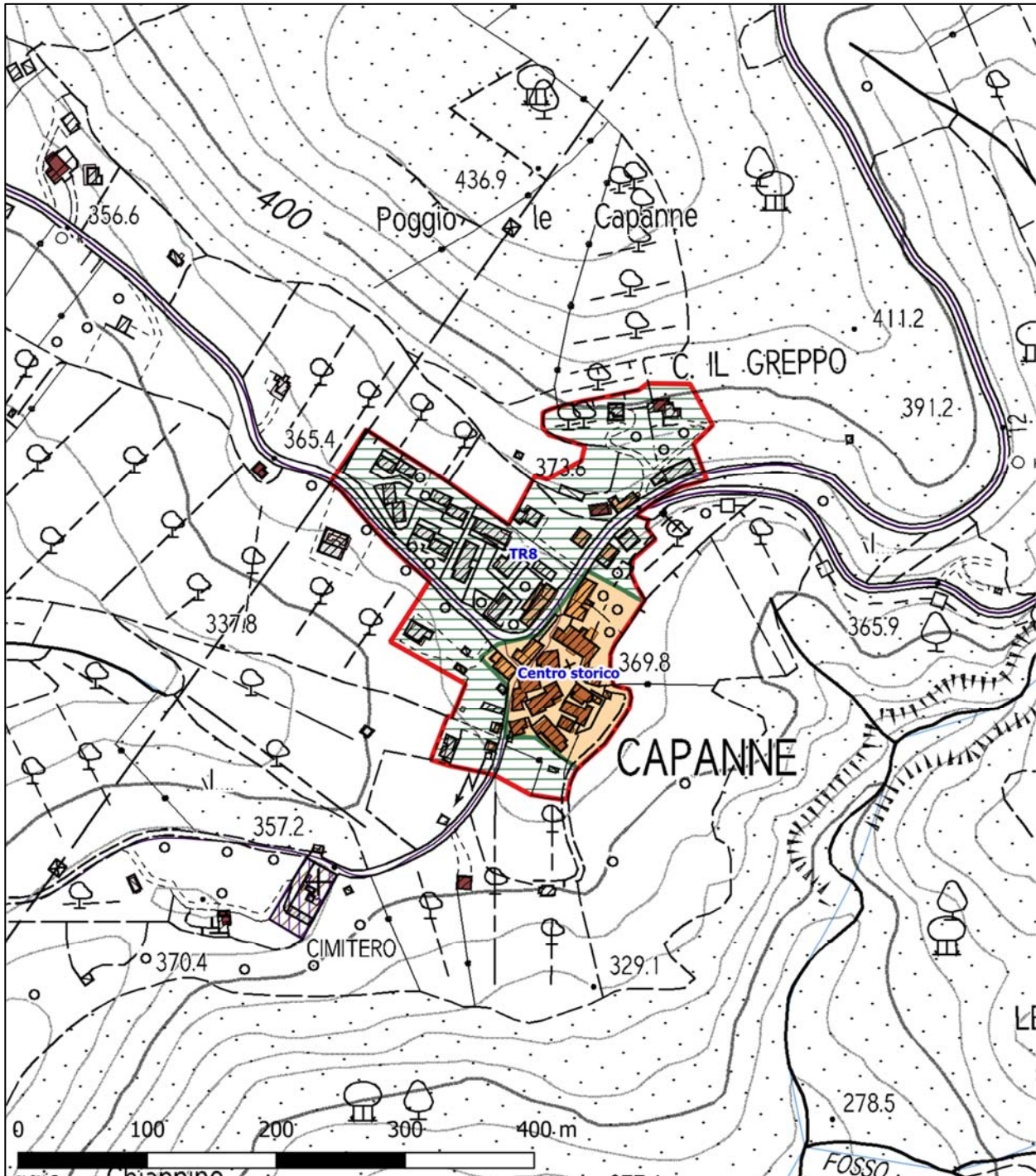


UOTE M2 Sistema insediativo Poggio Capanne:

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o ***T.R.8. Tessuto lineare***



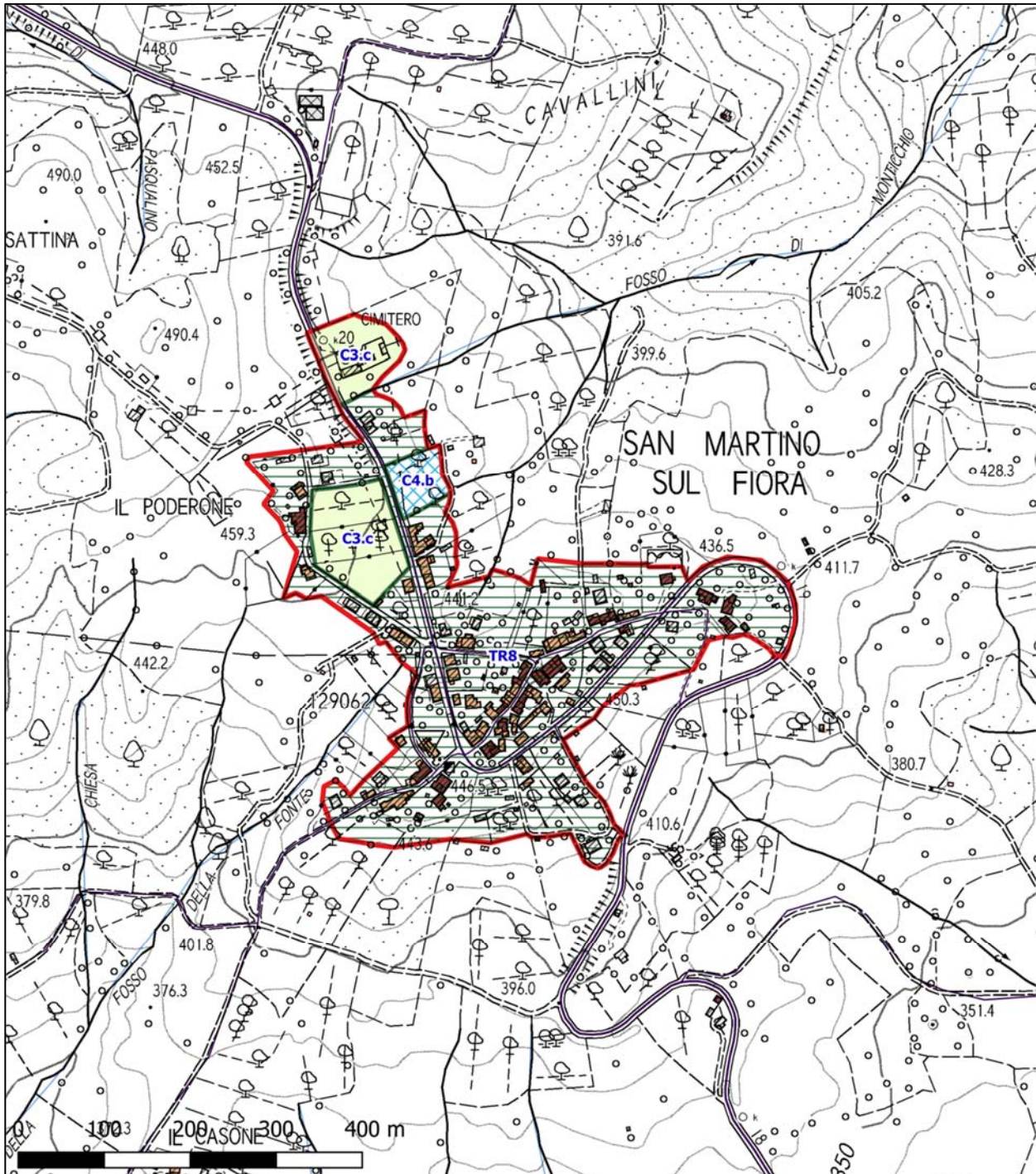


UTOE M2 Sistema insediativo San Martino sul Fiora:

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o *T.R.8. Tessuto lineare*





UTOE M3: Sistema insediativo Marsiliana:

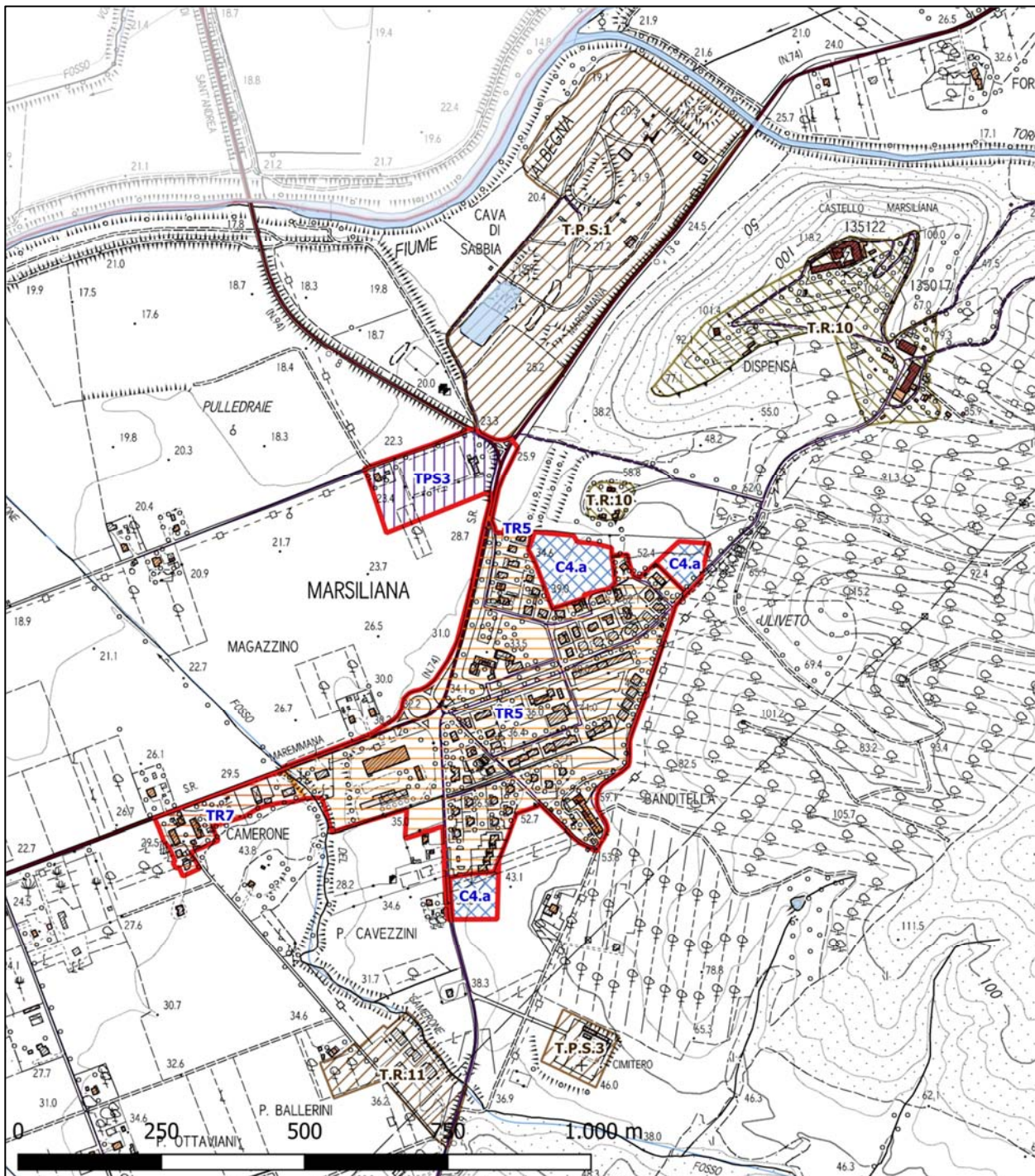
Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- o **T.R.5. Tessuto puntiforme**
- o **T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine**

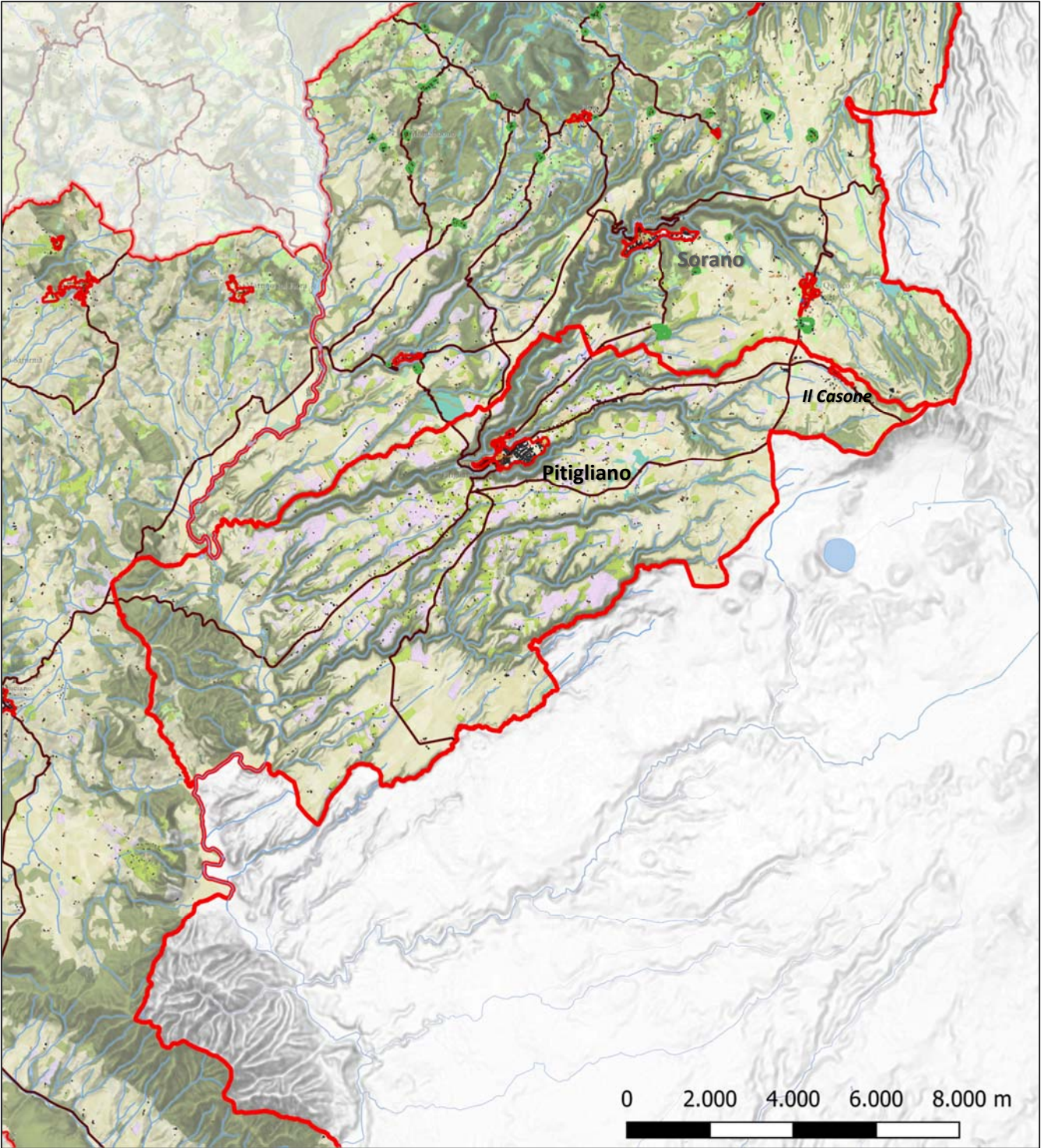
TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- o **T.P.S.3 Insule specializzate**





Comune di Pitigliano

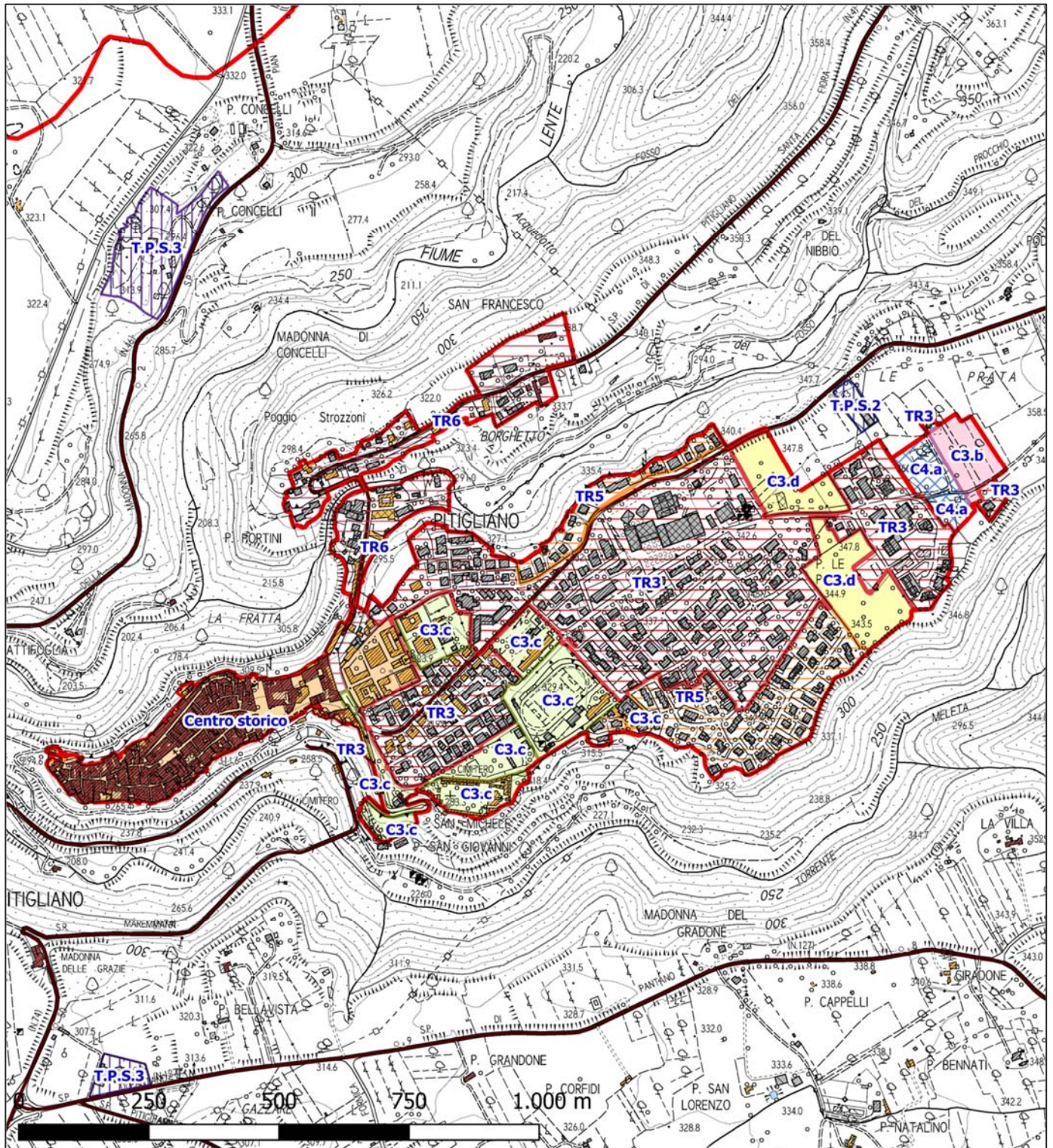


UTOE P1 - sistema insediativo_Pitigliano: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

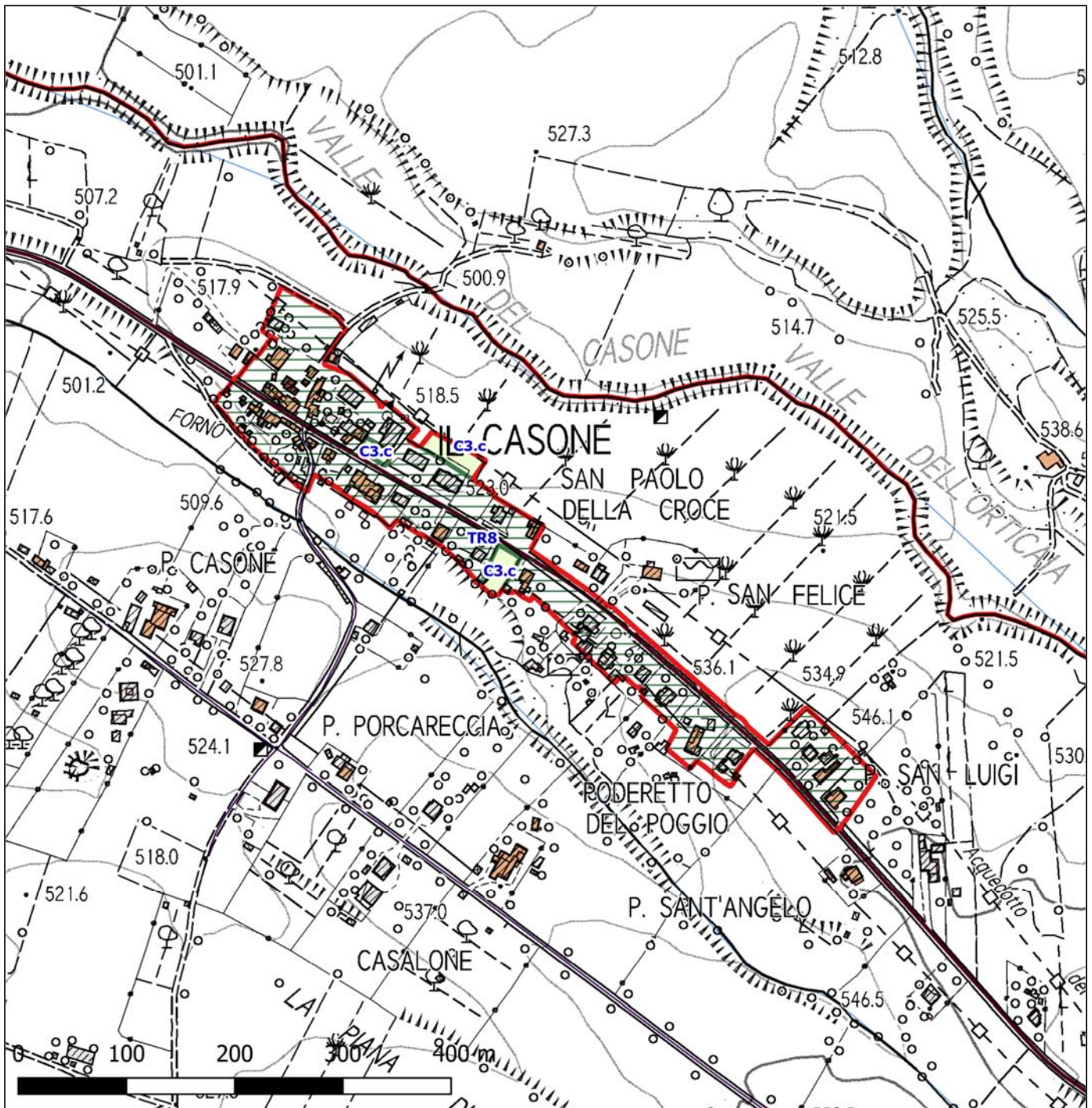
- **T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**
- **T.R.5. Tessuto puntiforme**
- **T.R.6 Tessuto a tipologie miste**

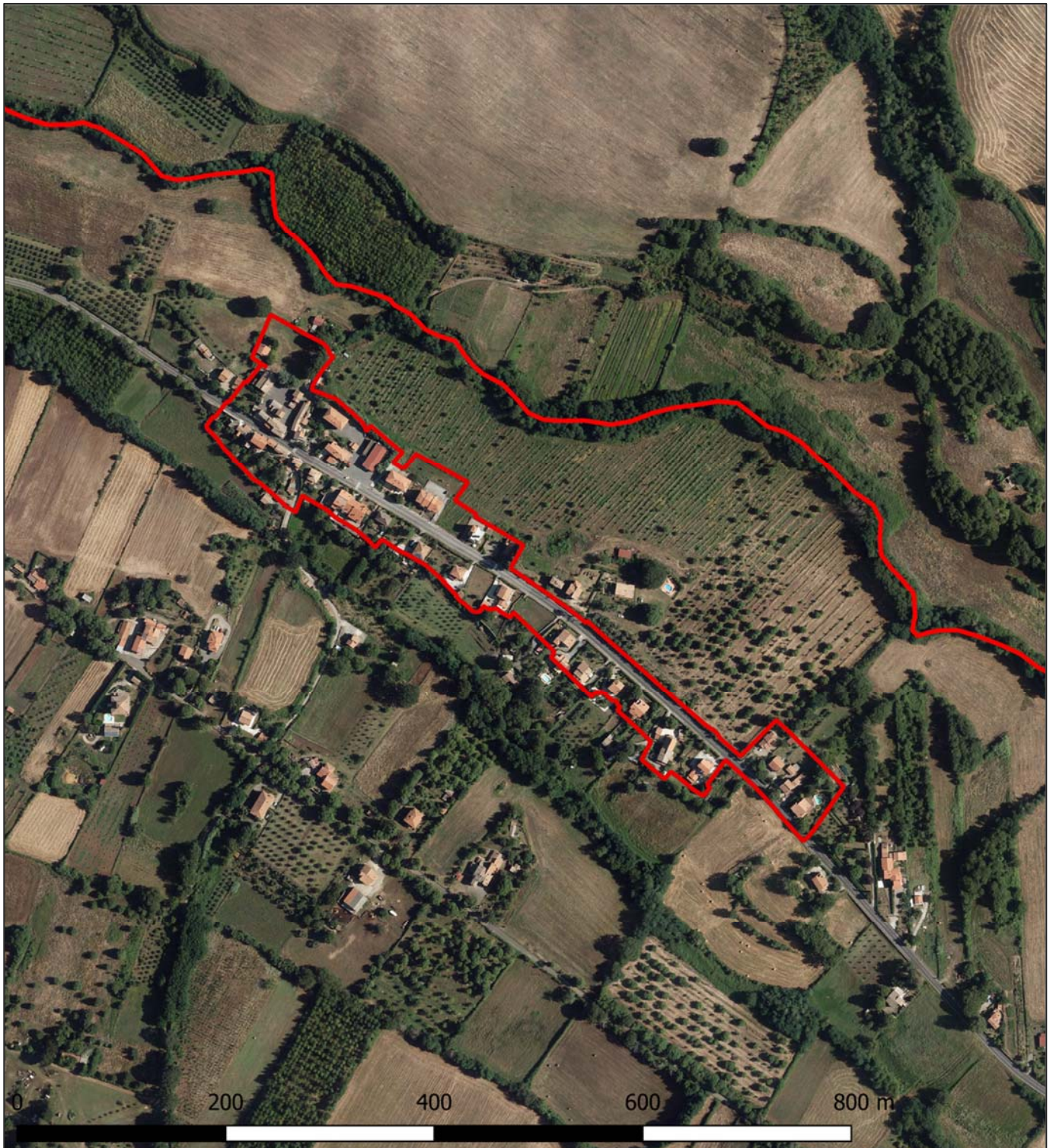




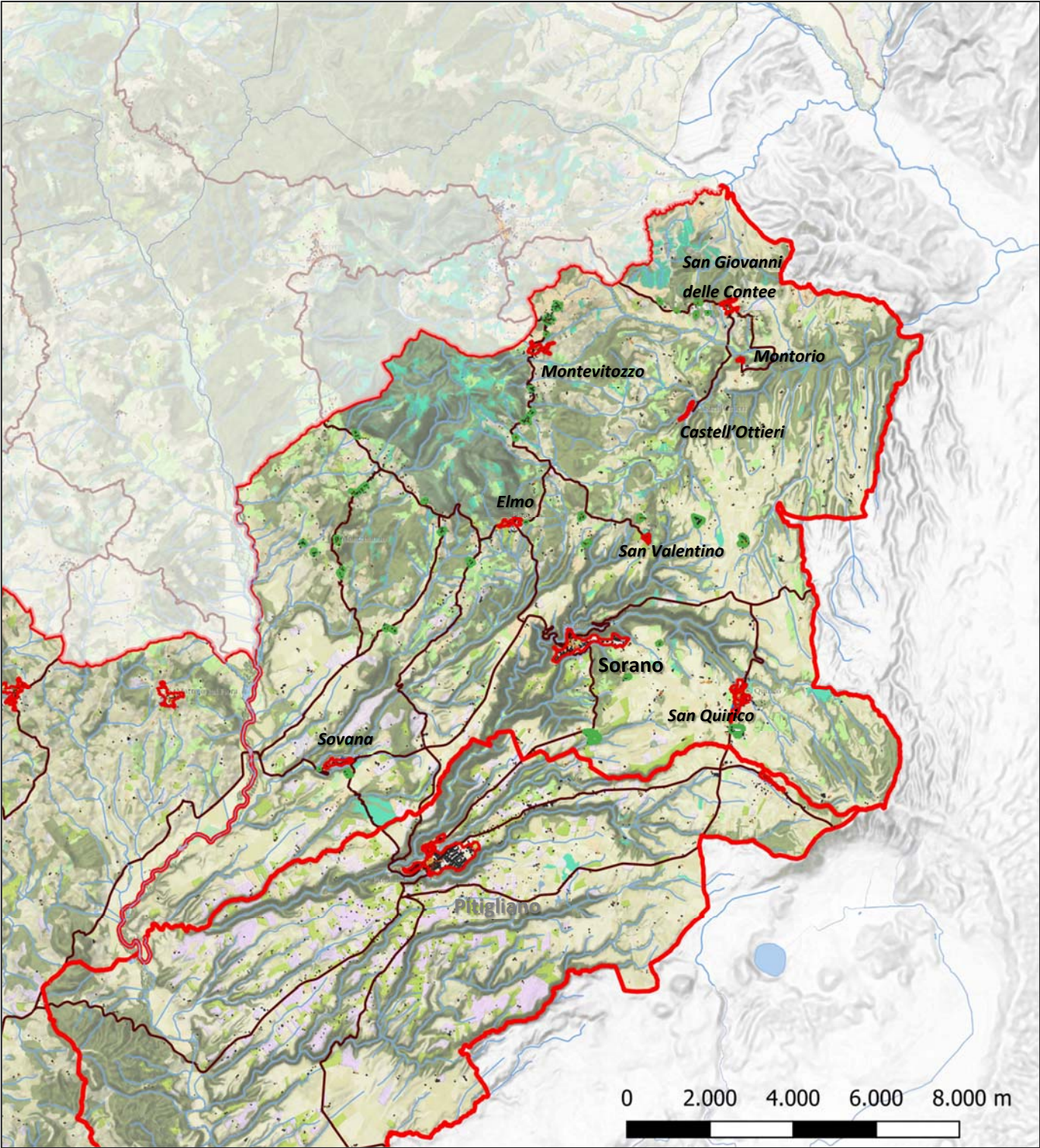
UTOE P1 - sistema insediativo Il Casone: tessuti urbani

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: **T.R.8 Tessuto lineare**





Comune di Sorano



UTOE S1 - sistema insediativo_Sorano: tessuti urbani

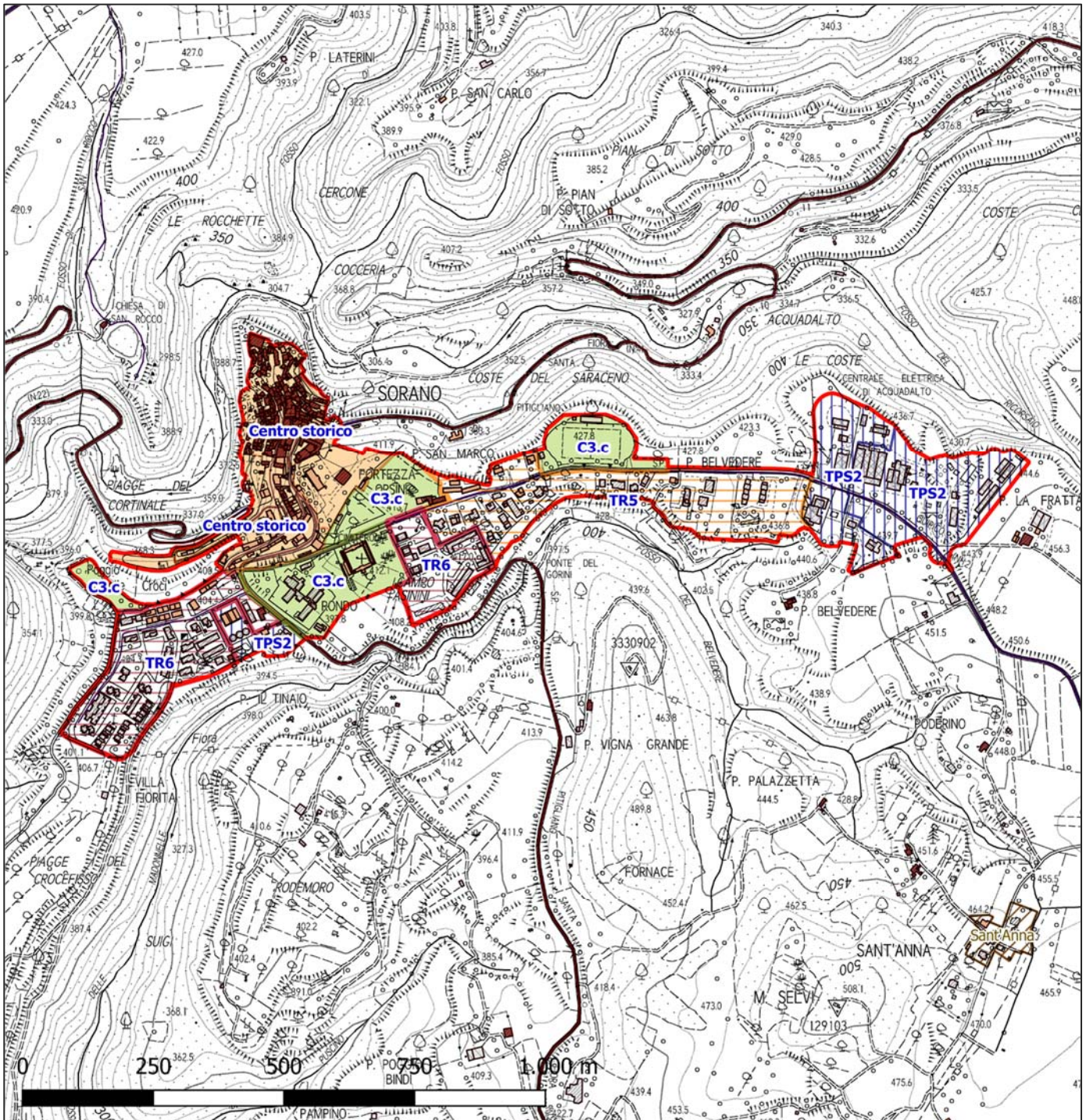
Centro storico

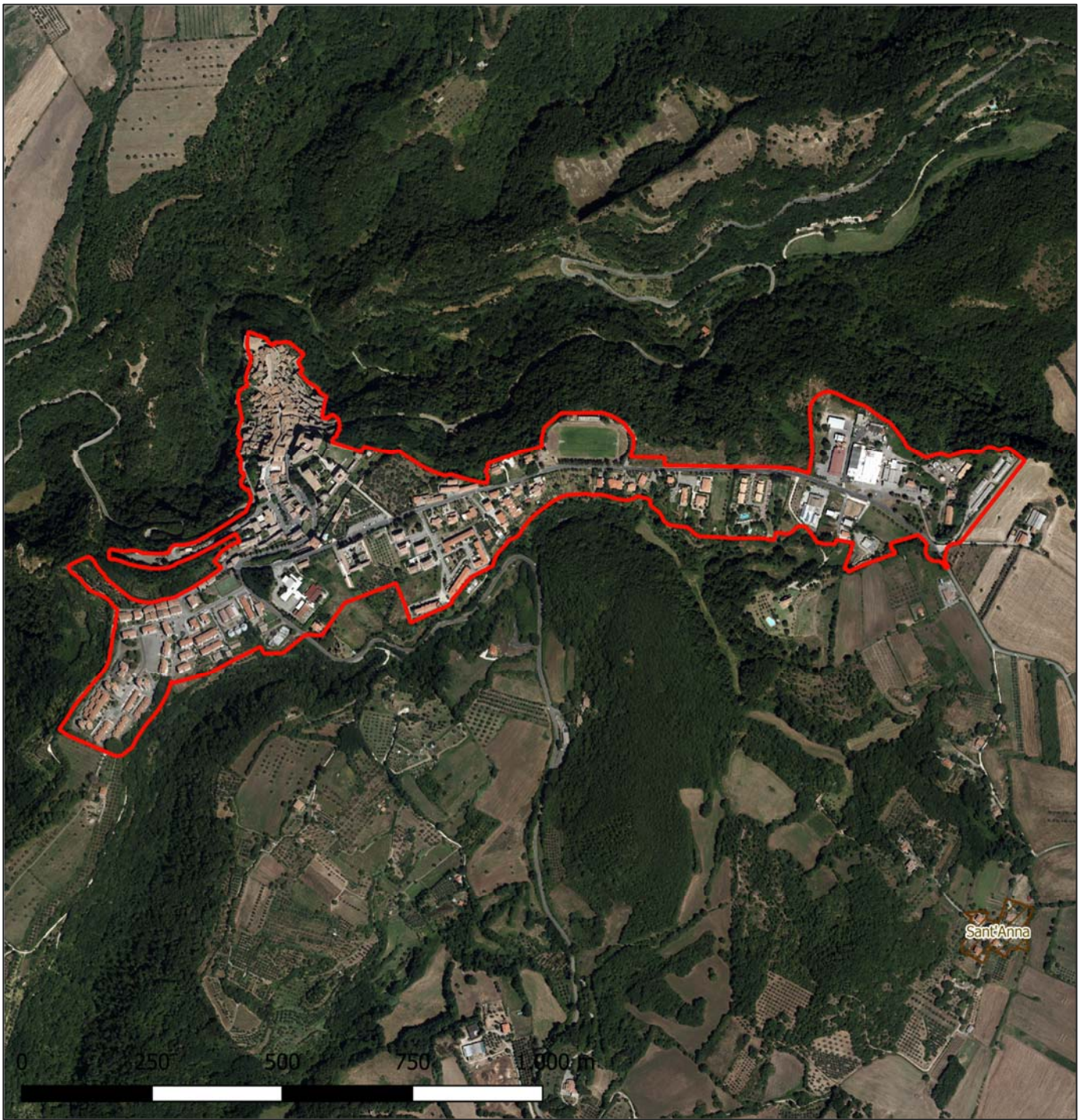
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE
RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6 Tessuto a tipologie miste

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive –
commerciali – direzionali



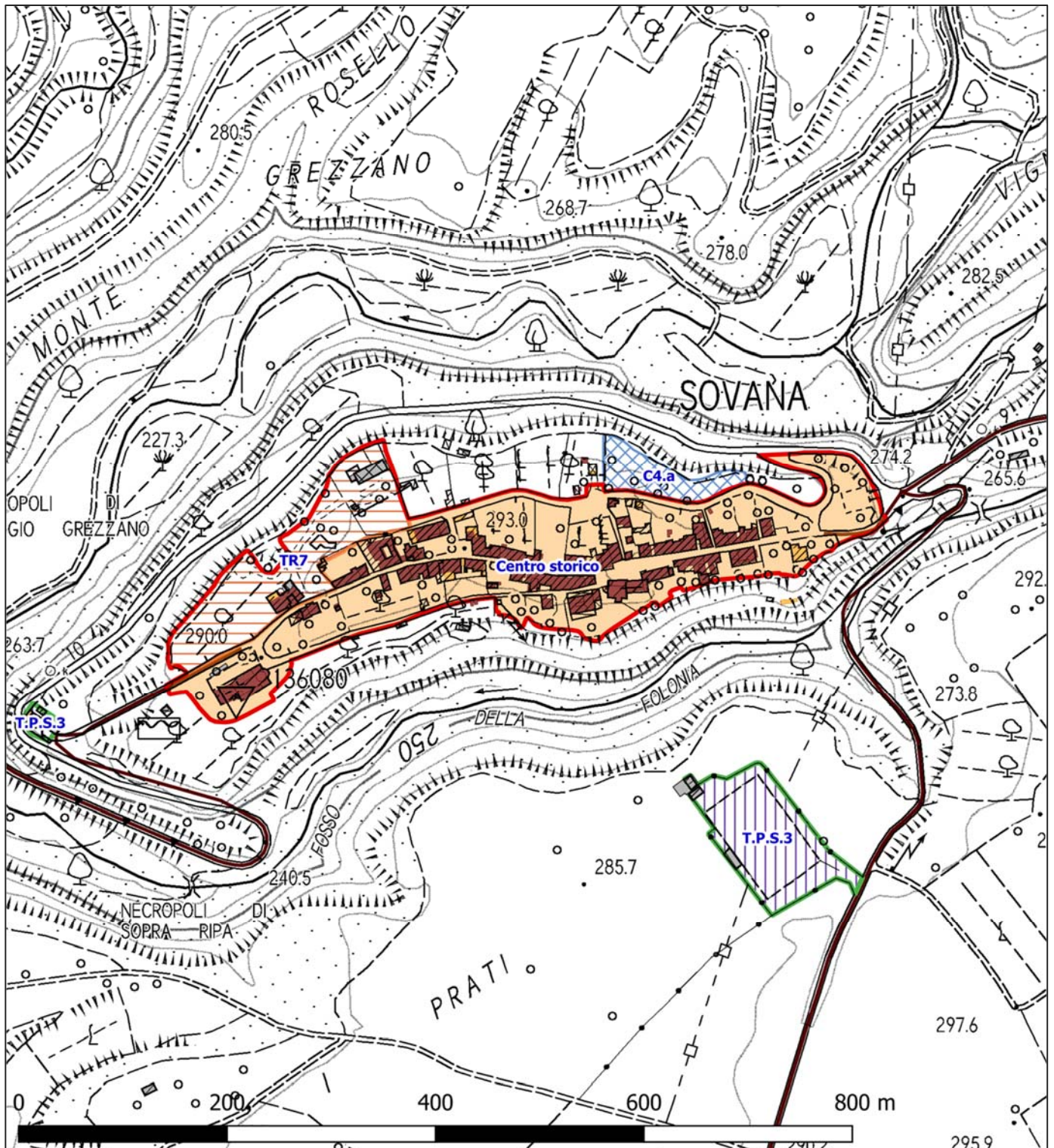


UTOE S1 - sistema insediativo_Sovana: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o **T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine**

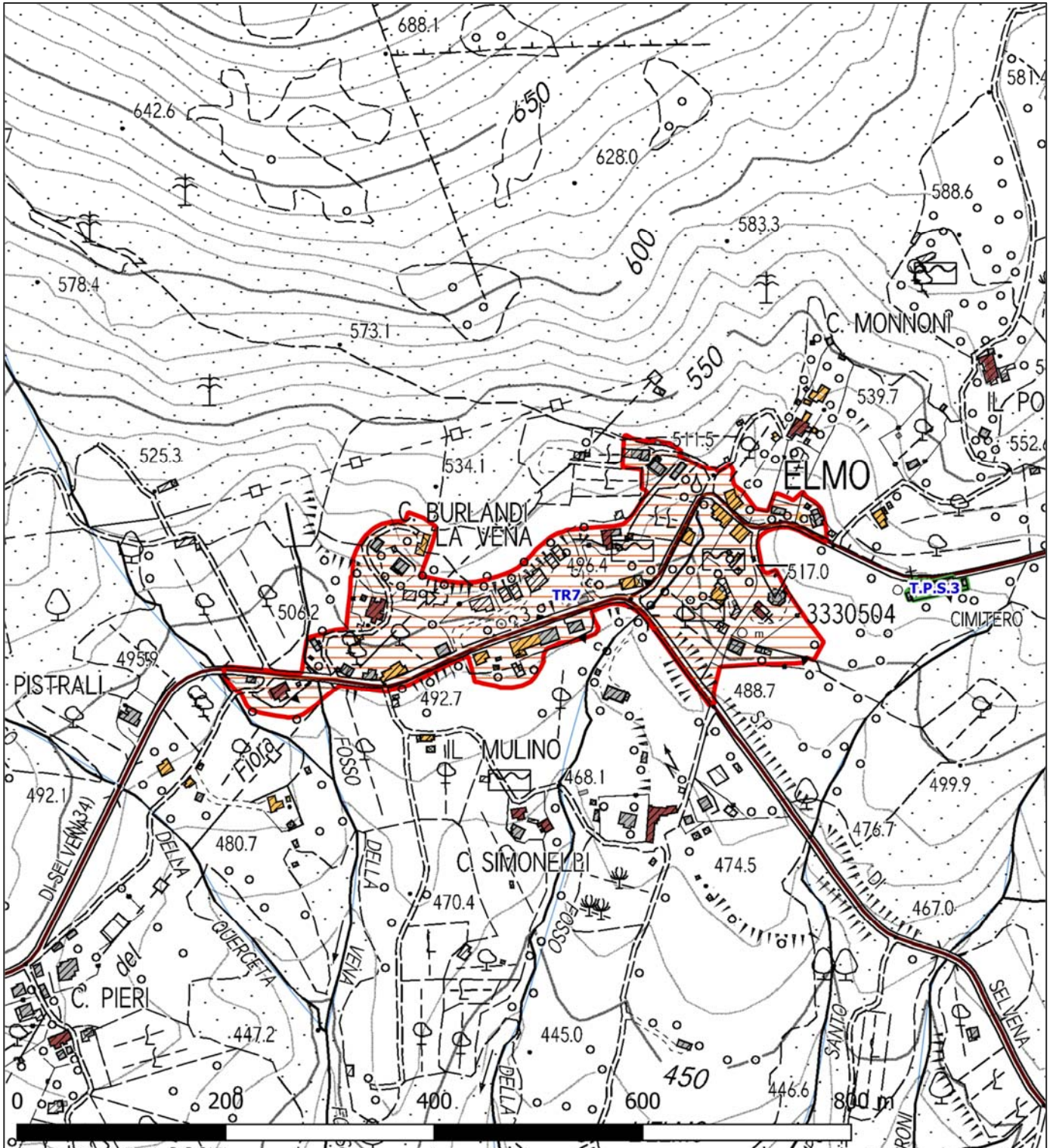




UTOE S1 - sistema insediativo_Elmo: tessuti urbani

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o *T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine*



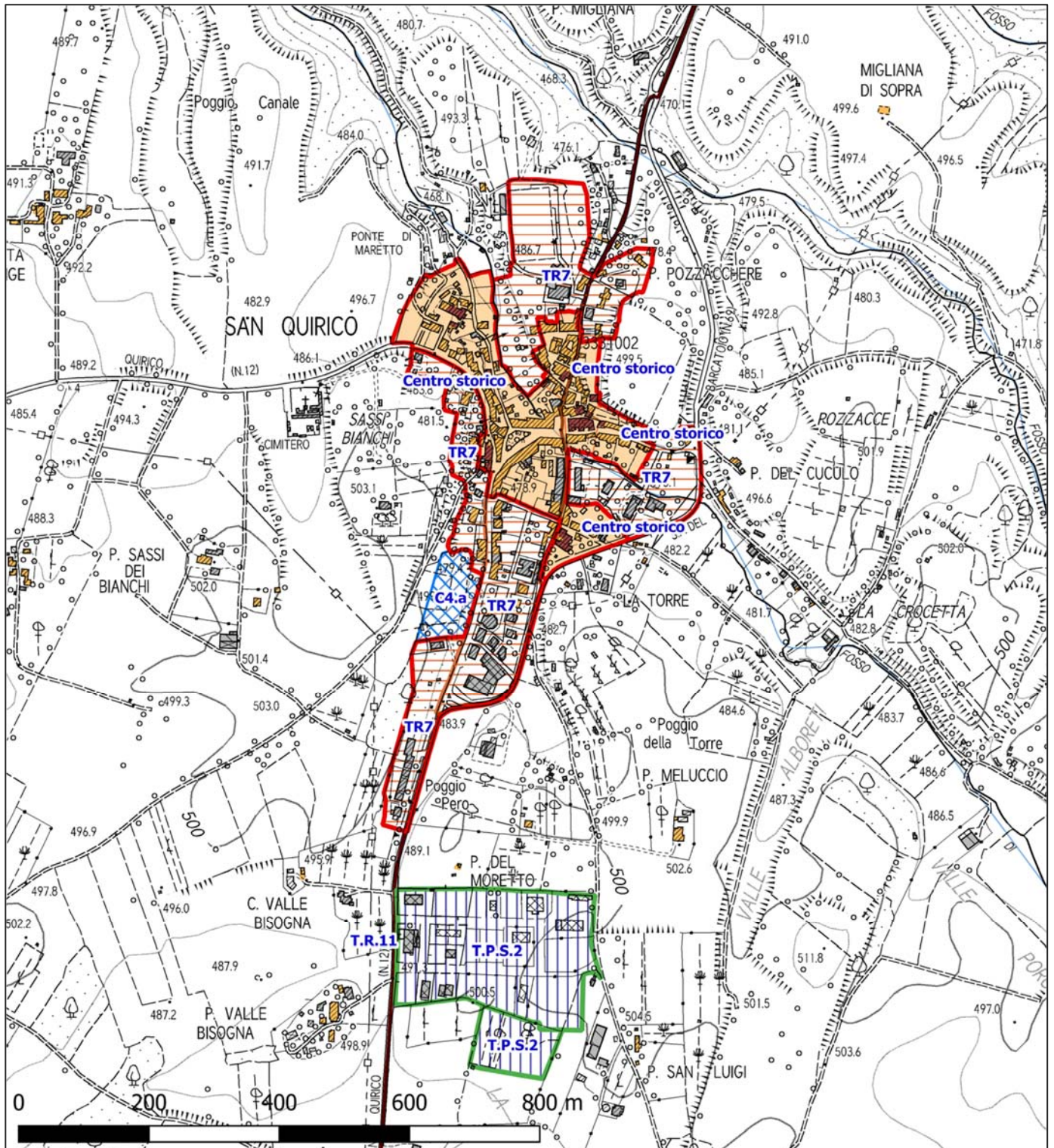


UTOE S1 - sistema insediativo_San Quirico: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine





Centro storico

0 ***T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine***



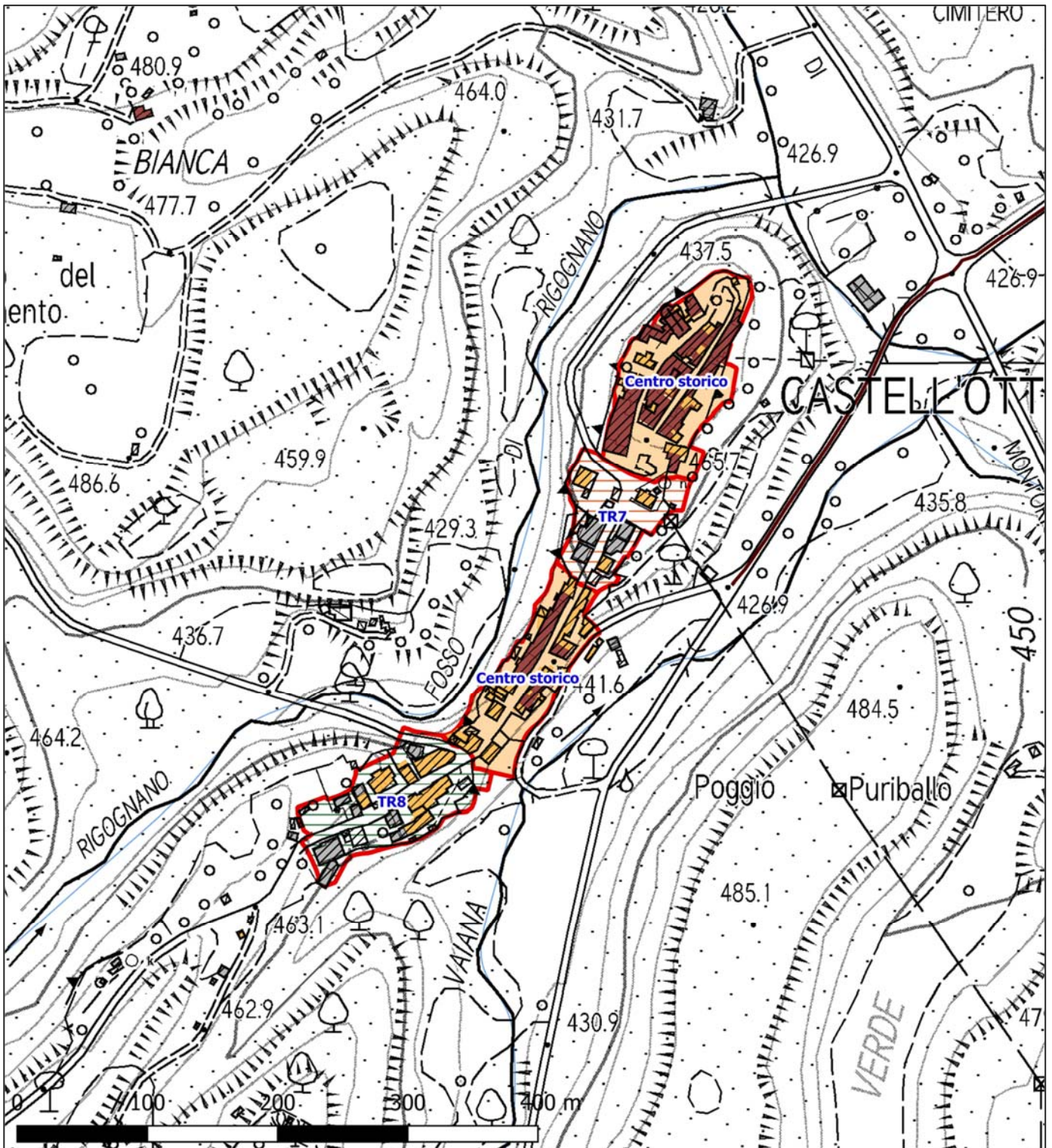


UTOE S2 - sistema insediativo_Castell'Ottieri: tessuti urbani

Centro storico

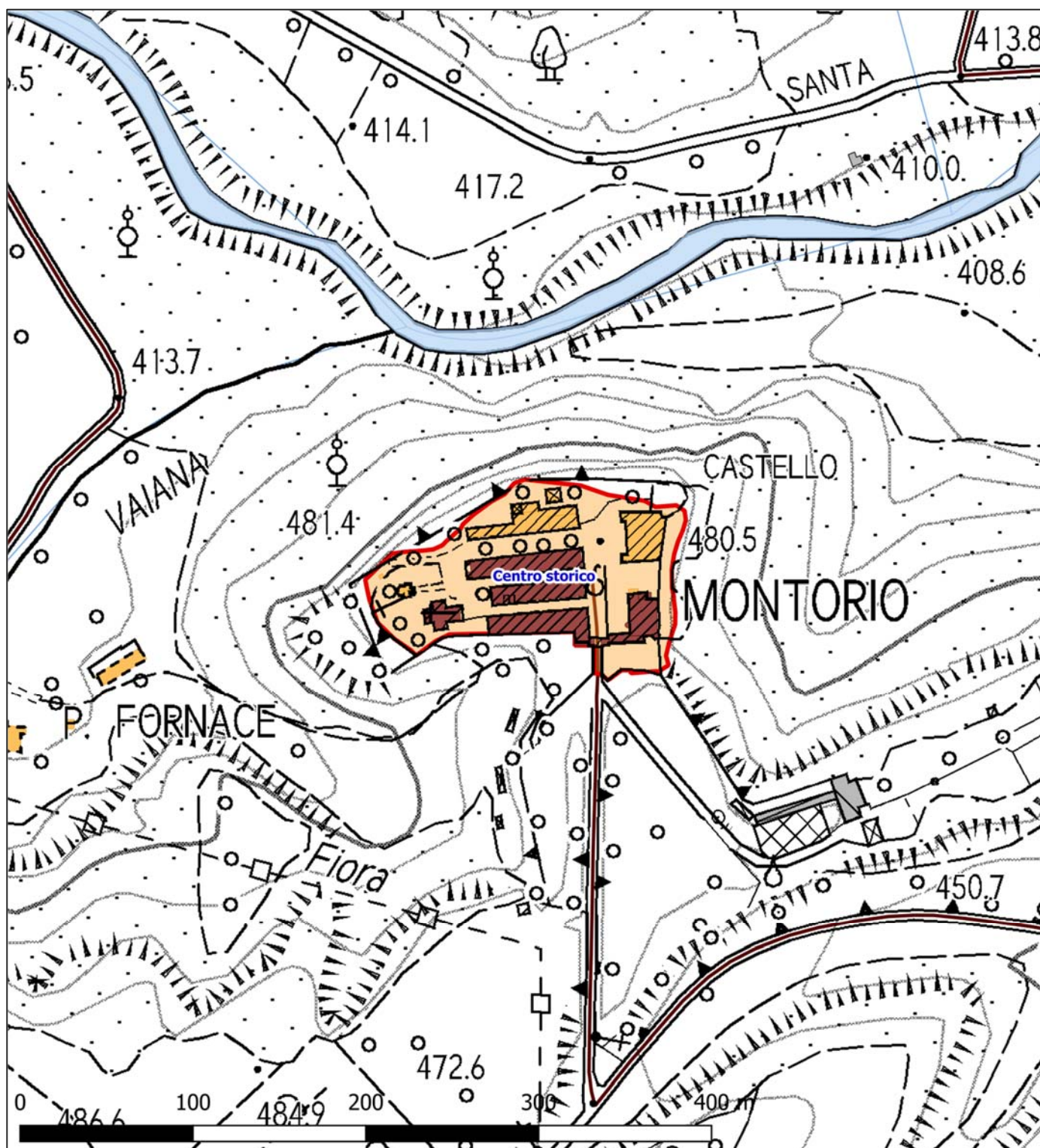
TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8. Tessuto lineare





Centro storico





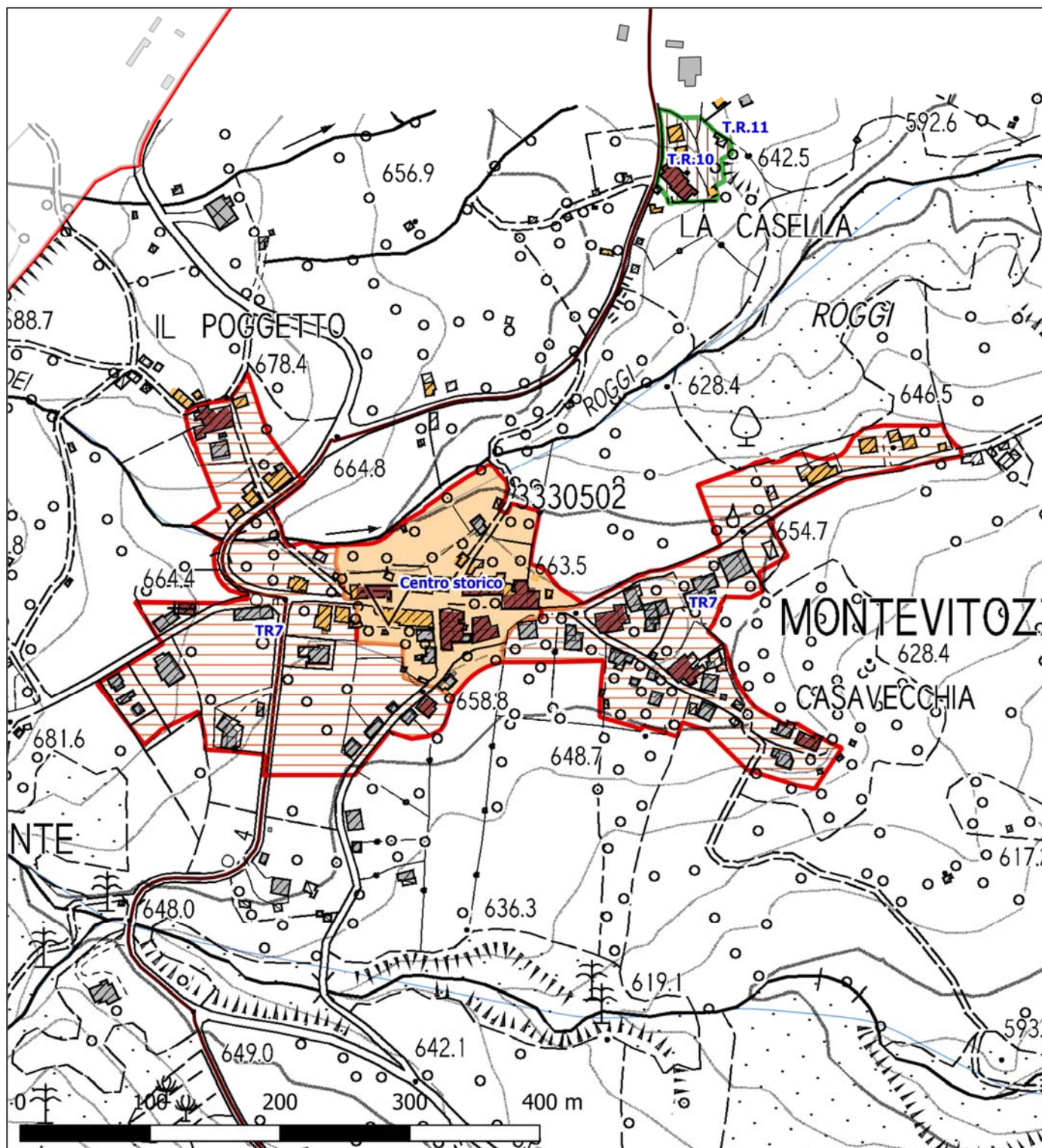
UTOE S2 - sistema insediativo_Montevitozzo: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o ***T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine***

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)



UTOE S2 - sistema insediativo_Montevitozzo: OrtoFoto 2021



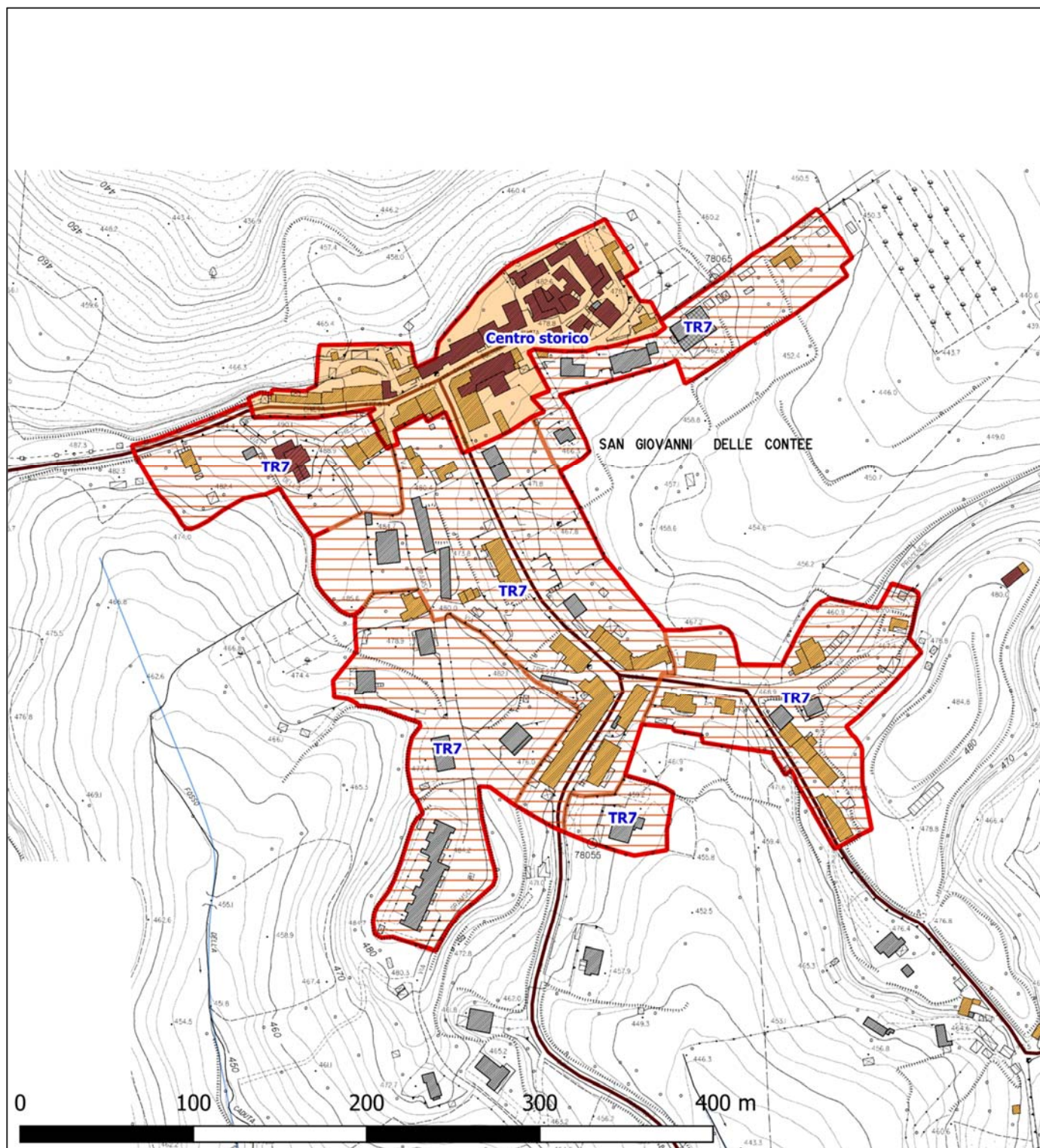
UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

UTOE S2 - sistema insediativo San Giovanni delle Contee: tessuti urbani

Centro storico

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

o **T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine**



UTOE S2 - sistema insediativo_San Giovanni delle Contee: OrtoFoto 2021



4.4 perimetrazione dei nuclei rurali di cui all'articolo 65;

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:

Comune di Manciano	Comune di Pitigliano	Comune di Sorano
• <i>Fattoria Cavallini</i> • <i>La Campigliola</i> • <i>Fattoria Montauto</i> • <i>Marsiliana Belvedere</i> • <i>Marsiliana Castello</i>	• <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>	• <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>

4.5 perimetrazione dei centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66 e degli ambiti periurbani di cui all'articolo 67 della LR 65/2014

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).

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 morfotipologici 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

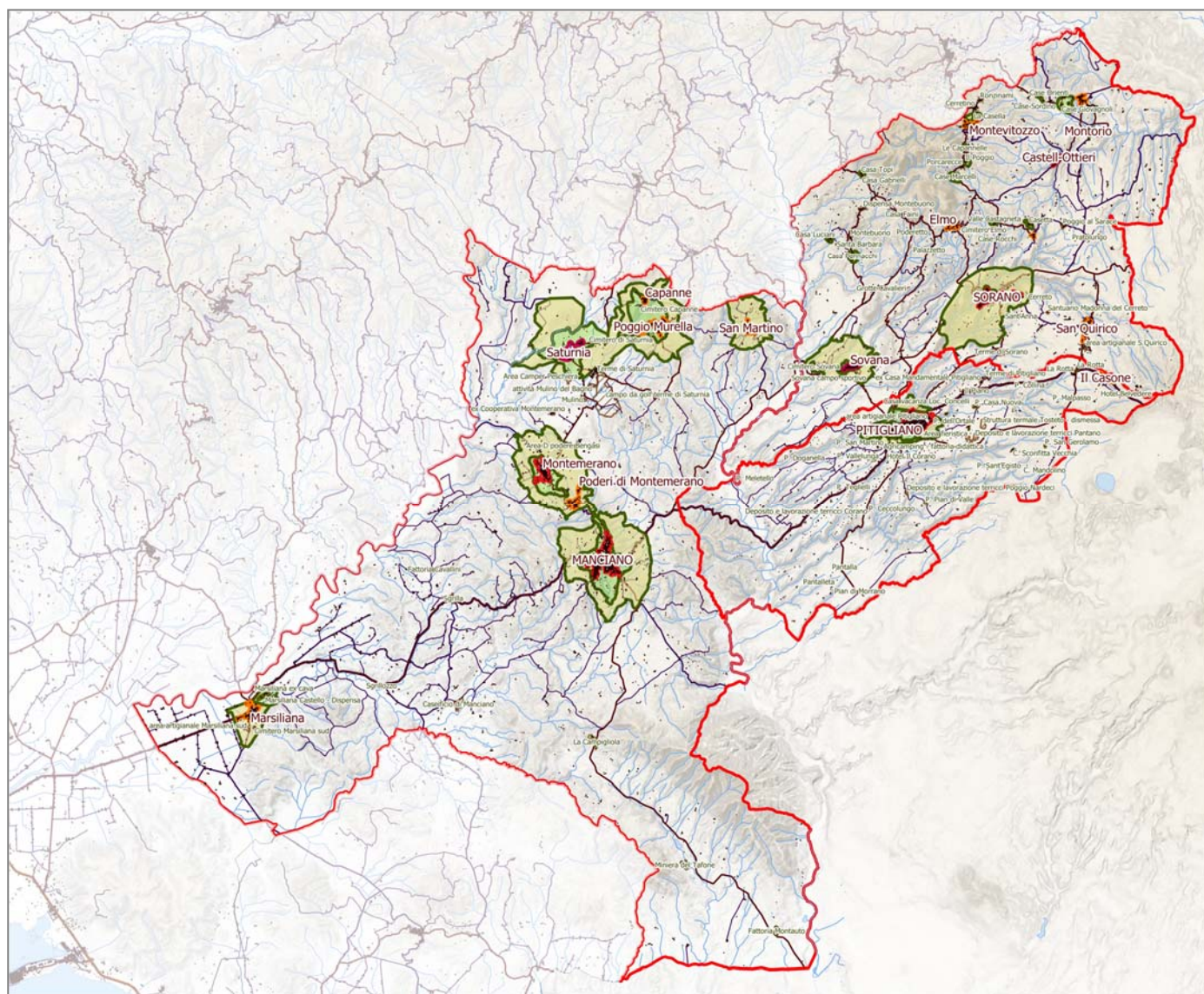
Comune di Sorano: *Pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale* **art. 3.1.9** del PO 2019

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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 Ammazzevecchia	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	Casa Marcelli	Nucleo rurale storico
Sorano	99	Il Poggio	Nucleo rurale storico
Sorano	990	Casa Orienti - Casa Giovagnoli - Casa Mariotti	Nucleo rurale storico
Manciano	991	Marsiliana Castello e Dispensa	Nucleo rurale storico

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)



P.S.I. – quadro unione nuclei rurali, ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici, ambiti periurbani

5 Conferenza di copianificazione

5.1 Modalità di svolgimento della 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.

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 podereale e interpodereale, 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 podereale.
- 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 inserire 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.).

5.2 Interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato

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:

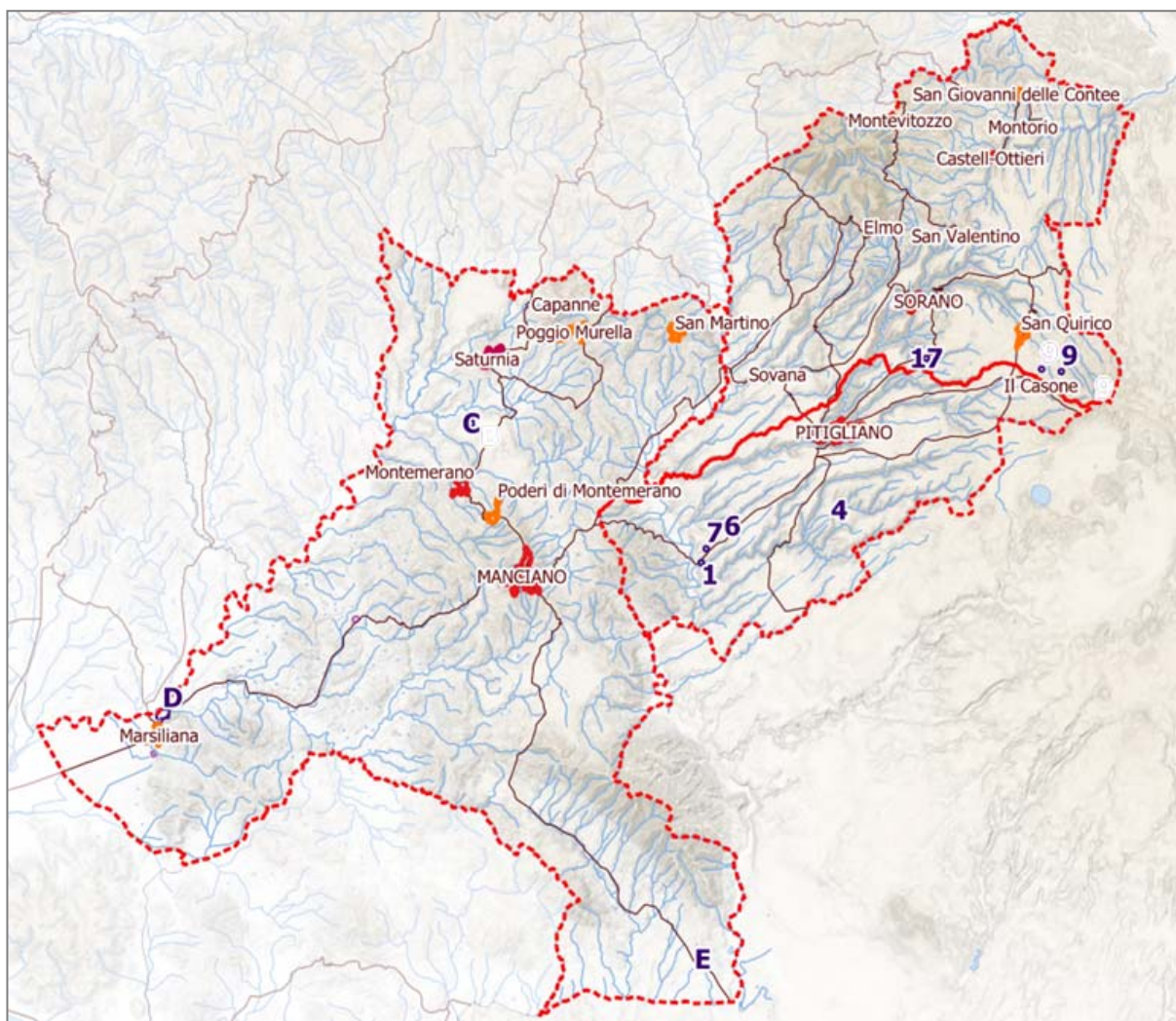
- C. Loc. Pianetti - recupero ex Cooperativa*
- D. Loc. Marsiliana – ex cava COIMAR a zona produttiva*
- E. Fattoria di Montauto – struttura turistico-ricettiva*

Comune di Pitigliano:

- 1. Loc. Capannelle sul Fiora - ex cava a zona produttiva*
- 4. Loc. Poggio 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*

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*



UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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.

6 Strategie – obiettivi – azioni del P.S.

6.1 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, destagionalizzato
- 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 morfotipologici dei paesaggi rurali"
- Beni Paesaggistici e relativa Disciplina

6.2 Obiettivi del P.S. - Indirizzi per il P.O.

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 il 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 il 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 podereale, 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 – vallecchia 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 Direttrici 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 (direttrici 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 infrastrutture consentono di organizzare un'offerta localizzativa 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 infrastrutture 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 inedificati 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:

1. Verificare la necessità di essere classificate come superfici boschive a fini paesaggistici
2. 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 agricampeggio**, 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 agri-fotovoltaico** 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.
- 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

- Riqualficazione 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.

La perequazione territoriale nel comprensorio delle Colline del Fiora. I ruoli e le strategie.

La perequazione territoriale nel PSI trova la sua legittimazione del combinato disposto degli artt, 94, comma 2, lett. "d" e 102 della LR n.65/2014.

D'altro canto proprio il PSI costituisce il quadro di area vasta, articolato ma unitario pur nelle differenze dei contesti e rappresenta un riferimento programmatico per la convergenza delle politiche di spesa, delle politiche e i piani di settore e della promozione di azioni condivise. La permanenza dei valori paesaggistici e lo sviluppo dei comparti produttivi e residenziali viene così definita attraverso il processo di perequazione che tende anche a delocalizzare le presenze incongrue e ad armonizzare in termini di sostenibilità le azioni della pianificazione concertata tra i tre comuni

In tal senso la perequazione rappresenta lo strumento per l'attuazione di politiche integrate di area vasta, che qui vengono concepite come mezzo utile al miglioramento qualitativo, in modo organizzato ed interdependente, del territorio.

Per dare attuazione alle politiche comunali e sovra-comunali e attuare gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riduzione dei costi ambientali, di miglioramento delle prestazioni ambientali degli insediamenti, il PSI dei tre comuni promuove forme di perequazione territoriale nel processo di pianificazione. Questo processo viene concertato fra enti e soggetti pubblici, anche per fornire strategie di

attrazione e accoglienza da parte di territori specializzati e, aspetto non secondario, per ottimizzare i costi pubblici.

Lo strumento della perequazione ha il compito di bilanciare e distribuire investimenti in modo armonico in contrasto alle politiche di una crescita insediativa diffusa ed è applicabile alle scelte localizzative, per favorire scelte comuni con specifico riferimento alle aree produttive, agli insediamenti residenziali, a servizi e attrezzature.

L'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora intende quindi servizi dello strumento della perequazione territoriale, per la condivisione razionale dei costi, per l'equilibrata distribuzione dei benefici e per l'efficienza complessiva del sistema d'area vasta.

Si applica in via prioritaria considerando il carattere policentrico del sistema insediativo e il rango di ciascun territorio interessato:

- Agli ambiti produttivi che hanno assunto rango sovra comunale e risultano consolidati e caratterizzati dall'estensione, dalla qualità e quantità delle aziende insediate, dalle attrezzature e infrastrutture presenti, tali da poter attivare potenzialità di sviluppo strategico suscettibile di riqualificazione ambientale che le avvicini allo standard di aree produttive ecologicamente attrezzate.
- Alle aree produttive di rango comunale laddove risulti possibile e opportuno raggiungere la sostenibilità utile a favorire la presenza produttiva locale come componente di servizio del sistema urbano;
- Agli insediamenti commerciali o per servizi o per dotazioni sportive e per il tempo libero, che riescono a superare il mero riferimento alla sfera locale e 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 della quantità sostenibile destinata all'affitto e alle forme di housing sociale, promuovendo servizi di edilizia residenziale sociale diversificati;
- Al ripristino delle aree degradate da presenze incongrue non suscettibili di riqualificazione 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 ma tenendo conto delle specificità dei singoli territori.

L'Unione dei Comuni Montani al fine di attuare la perequazione territoriale tra i comuni interessati, può promuovere la sottoscrizione di uno o più Accordi con la finalità di attivare strumenti negoziali riferiti a obiettivi e scelte strategiche condivise. Tali strumenti sono utili per individuare le azioni e le conseguenti gestioni delle componenti territoriali e strategiche di livello sovra comunale.

I Comuni in base a tali accordi, sottoscrizioni e, sulla base dei principi della perequazione territoriale, possono anche costituire un fondo di compensazione finanziaria 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.

6.3 Individuazione delle U.T.O.E.

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 statuario sovra-comunale di riferimento per i tre Comuni.

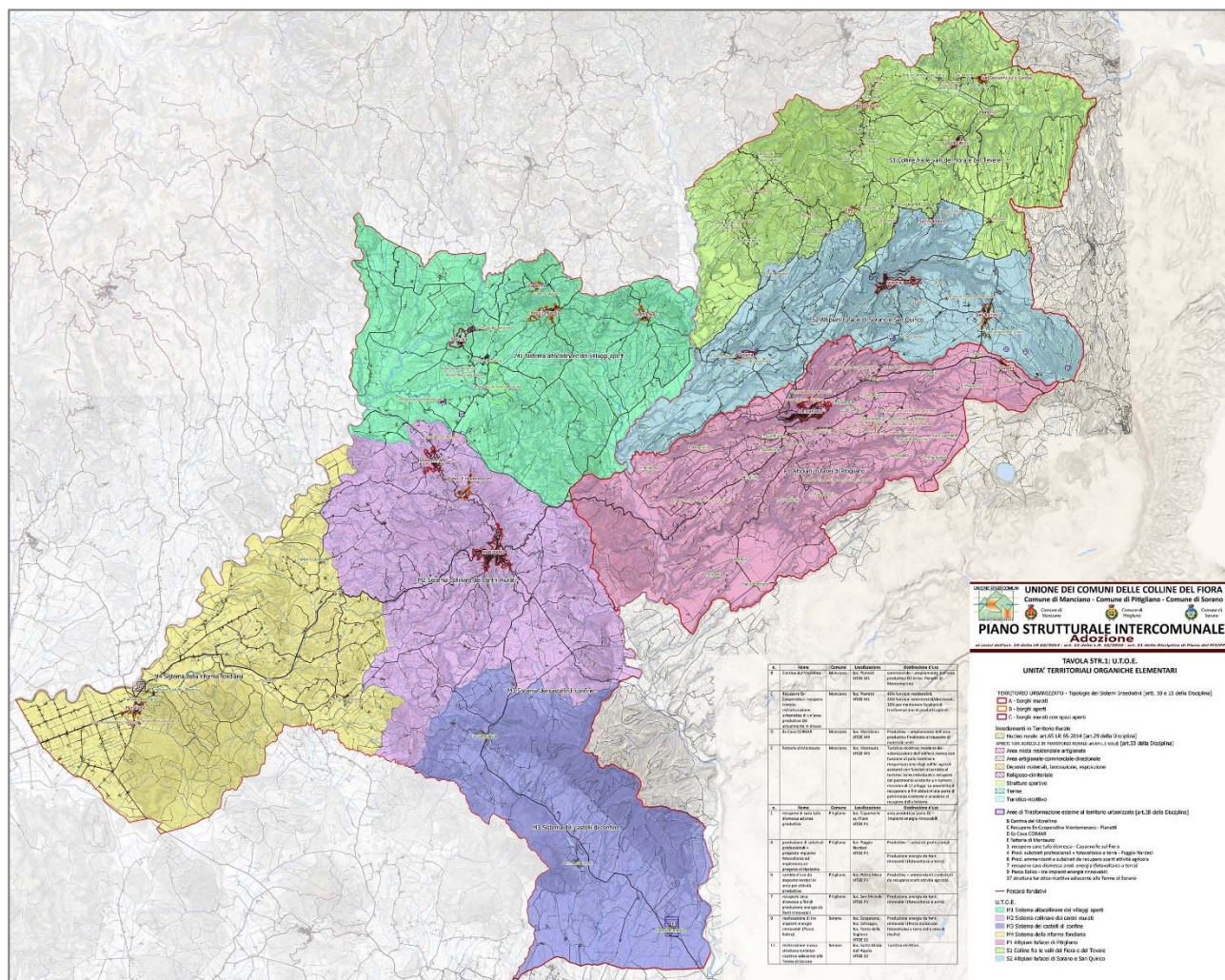
Gli obiettivi specifici per le diverse UTOE derivano da:

- 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.

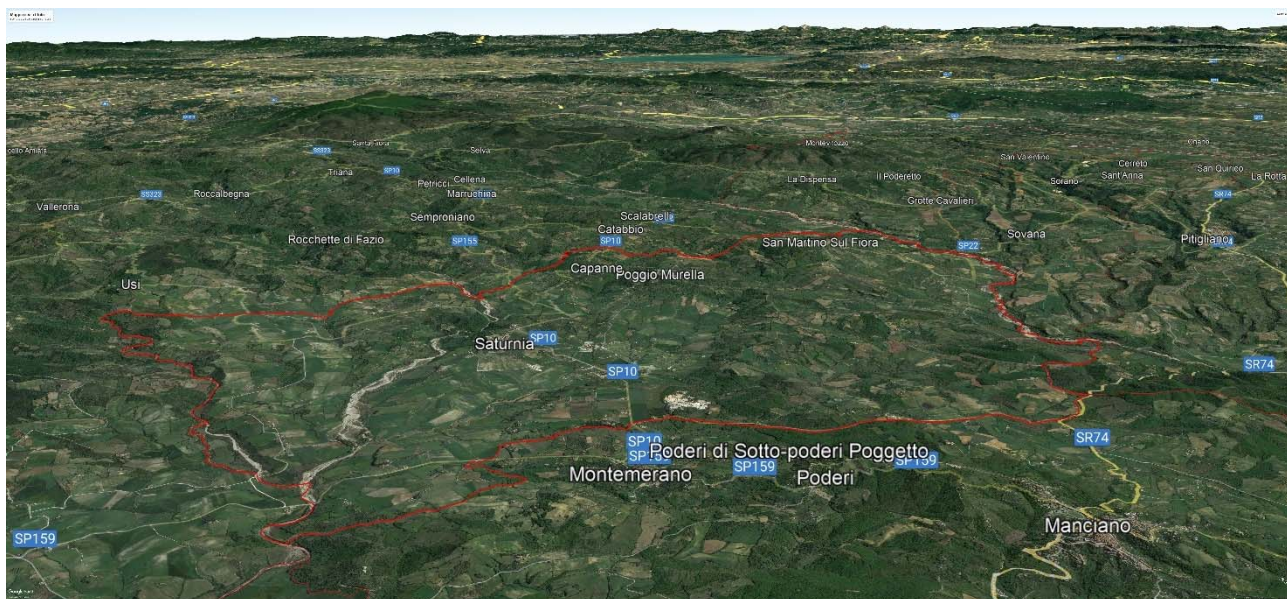
Le UTOE riconosciute dal P.S.I., rappresentate nell'elaborato *STR1 UTOE* sono le seguenti:

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

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

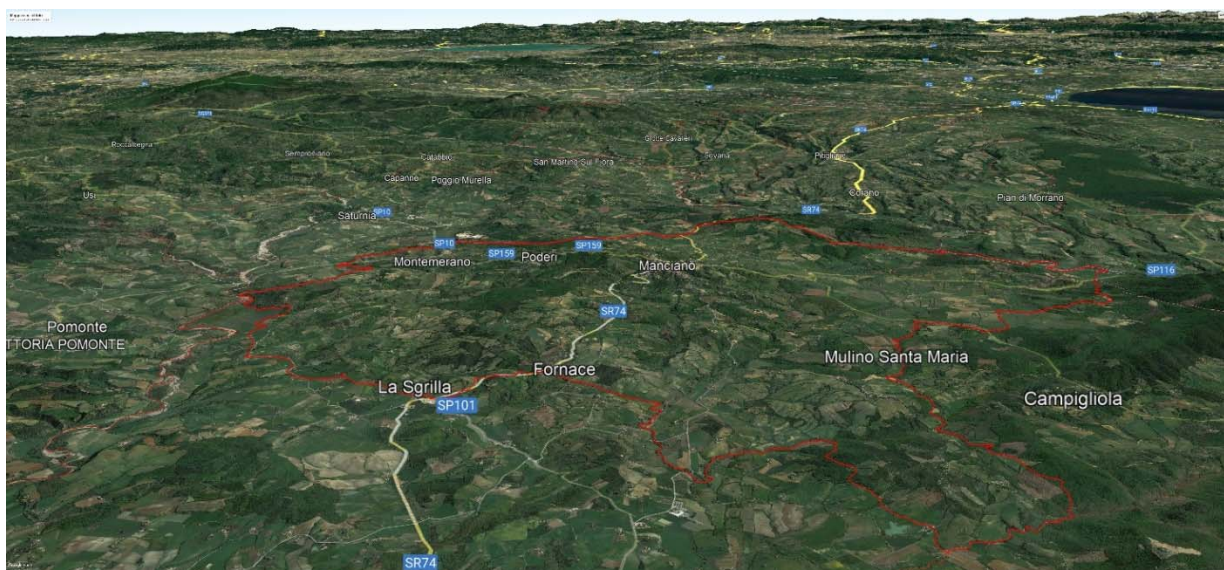


P.S.I. tav. STR01 individuazione delle UTOE

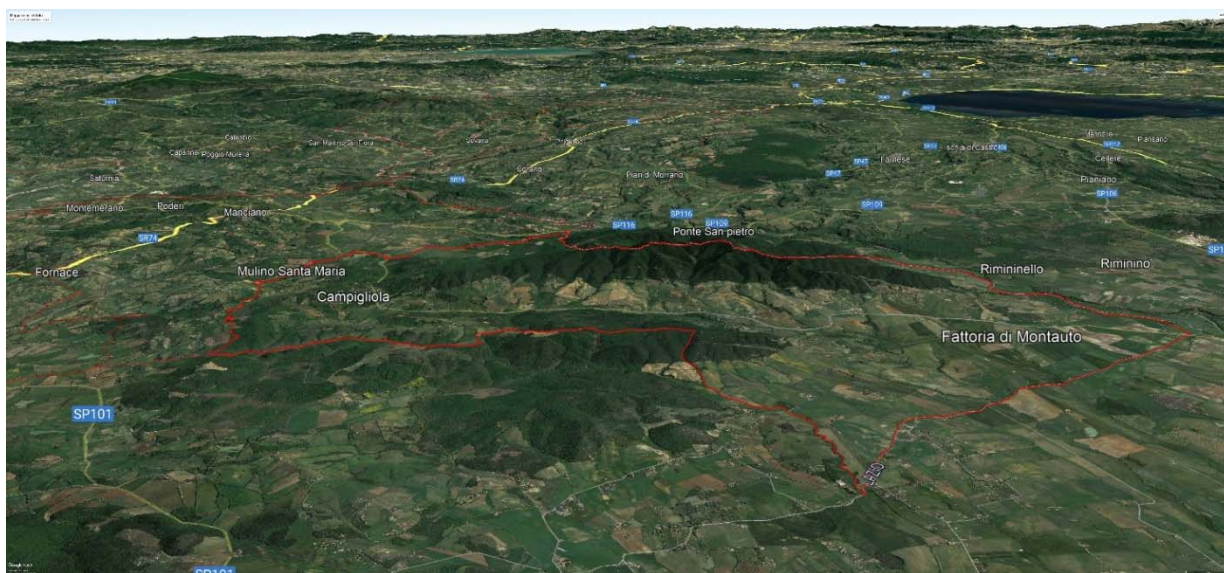


M1 UTOE altocollinare dei villaggi aperti

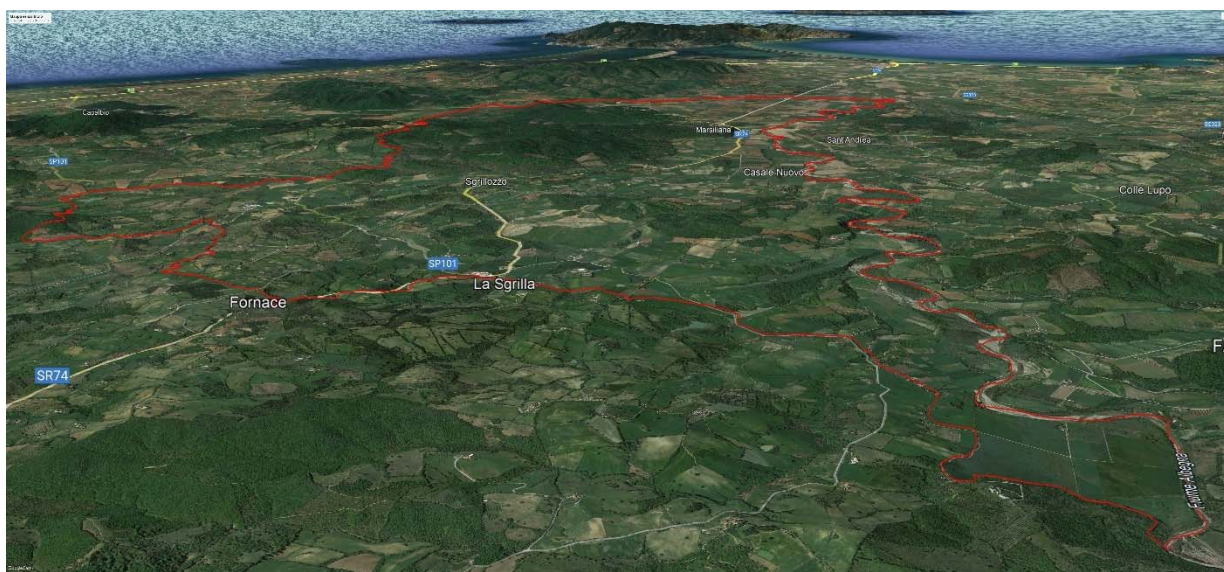
UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)



M2 UTOE collinare dei centri murati

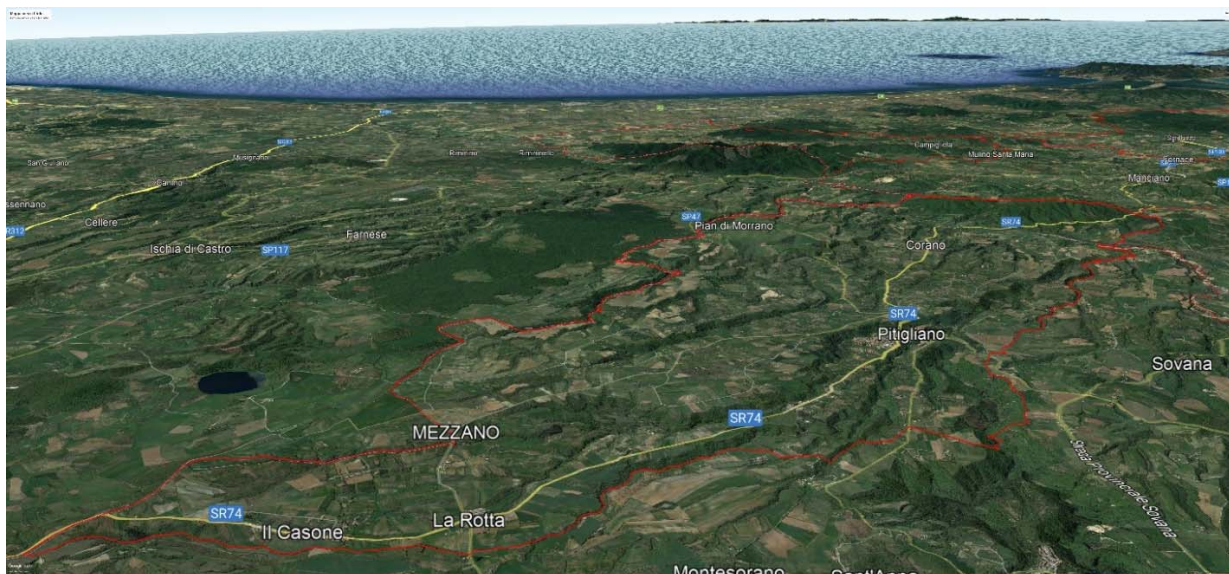


M3 UTOE dei castelli di confine

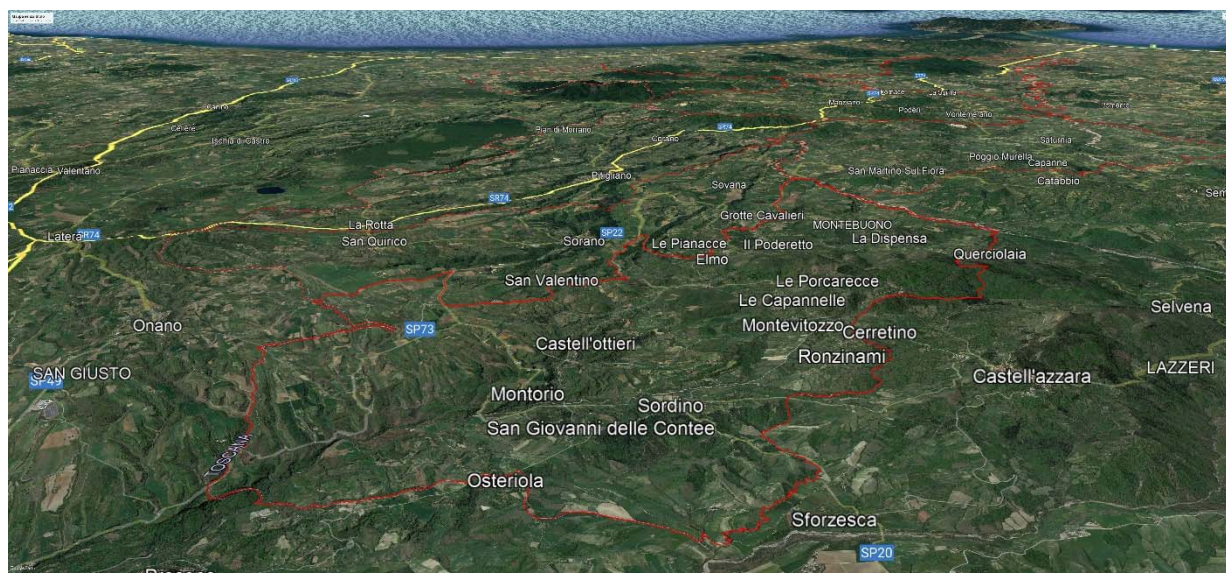


M4 UTOE della riforma fondiaria

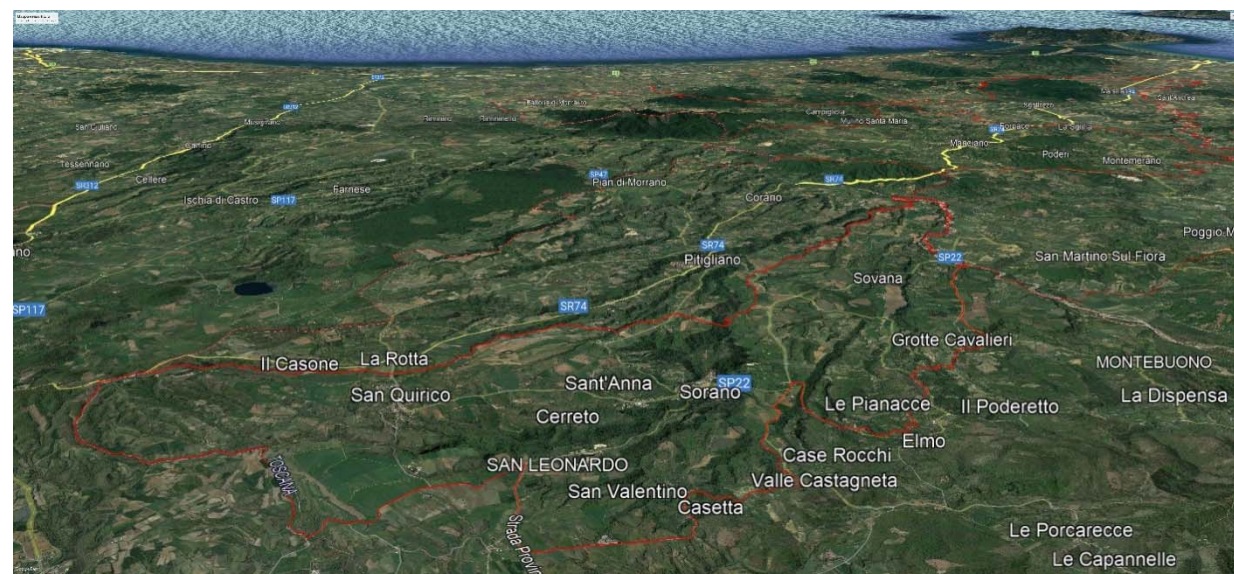
UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)



P1 Altipiani tufacei di Pitigliano



S1 Colline fra le valli del Fiora e del Tevere



S2 Altipiani tufacei di Sorano e San Quirico

7 Dimensionamento del P.S.

7.1 Parametri e modalità

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.l. 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 tralascia 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.

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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. **Il Comune di Pitigliano ...**

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.

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

7.2 Dimensionamento per comune e per UTOE (abitanti)

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	
Totali	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 (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	

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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 (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 montani Colline del Fiora

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	

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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	- 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	- TU Saturnia - TU Poggio Murella - TU Capanne - TU San Martino	- C. Loc. Pianetti - recupero ex Cooperativa
M2	M2 UTOE collinare dei centri murati	- R10.4.2.2 Agro collinare di Manciano - R10.4.2.1 Agro collinare di Montemerano - ARPA IG30 - Poggio Buco e Moranaccio	- TU Manciano - TU Montemerano - TU Poderi di Montemerano	
M3	M3 UTOE dei castelli di confine	- 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	- NR Fattoria Montauto - NR La Campigliola	- E. Fattoria di Montauto – struttura turistico-ricettiva
M4	M4 UTOE della riforma fondiaria	- R11.2.1 Colle di Marsiliana - CP3.2.2 Bassa valle del medio Albegna - P13 Piana dell'Osa – Albegna - ARPA G40 Colline della Marsiliana	- TU Marsiliana - NR Fattoria Cavallini - NR Marsiliana Castello-Dispensa - NR Marsiliana Belvedere	- D. Loc. Marsiliana – ex cava COIMAR a zona produttiva

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

Dimensionamento delle UTOE del Comune di Manciano – Territorio urbanizzato

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				
Totali	14.250	8.000	22.250				

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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 FONDARIA 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				

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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	- 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	- TU Pitigliano - TU Il Casone	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

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 Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
				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	

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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	- 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	- TU Elmo - TU Castell'Ottieri - TU Montevitozzo - TU Montorio - TU San Giovanni delle Contee	
S2	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	- TU Sorano - TU Sovana - TU San Quirico - TU San Valentino	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

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 Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2) mq di SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU Dimensioni di valore indicativo			
				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	

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

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)	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 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				

8 ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

• 8.1 Istituti della partecipazione

La partecipazione dei cittadini e il coinvolgimento degli attori sociali sono due componenti sempre più essenziali per le diverse forme di valutazione ambientale introdotte dalle normative nazionali e regionali e per l'individuazione di strategie di sviluppo sostenibile di piani e programmi ai diversi livelli territoriali.

Secondo la Legge Regionale n. 65/2014 la partecipazione occupa un posto di primo piano all'interno del processo di costruzione del piano, costituendo non solo una fase specifica di discussione pubblica e di concertazione con le forze sociali e produttive, ma anche una parte fondante della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La legge infatti afferma all'art 36 comma 4 che *"I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica..."*, e al comma 6 dello stesso articolo che *"Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione [...] sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla l.r. 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione"*.

In conformità con questi assunti, il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni delle Colline del Fiora e della relativa contestuale Valutazione Ambientale Strategica, ha previsto una ampia fase di attività di partecipazione. Tali attività sono state organizzate in accordo con il Garante per la comunicazione che, come previsto dall'art. 37 della Lr 65/2014, deve garantire la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Il lavoro parte dal presupposto che il processo valutativo presuppone che le scelte e gli indirizzi di programmazione non siano soltanto l'esito di una previsione basata su certezze scientificamente fondate quanto, piuttosto, il risultato di una negoziazione che investe sia gli aspetti conoscitivi sia quelli decisionali.

A questo scopo sono state attivate forme appropriate di coinvolgimento dei diversi attori territoriali, che esprimono spesso interessi diversi tra loro, per arrivare ad avere una visione comune dei problemi e delle soluzioni e per attivare sinergie economiche e sociali.

• 8.2 Enti ed organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico

CATEGORIA	ENTE O ASSOCIAZIONE	COLLOCAZIONE	PEC
ENTE ISTITUZ.	REGIONE TOSCANA	FIRENZE	regionetoscana@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ	PROVINCIA DI GROSSETO	GROSSETO	provincia.grosseto@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ	Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana	FIRENZE	mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

ENTE ISTITUZ.	SOPRINT. BENI CULTURALI ARCHITETT. E PAESAGG. PROVINCE di SI, GR e AR	SIENA	mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it
ENTE ISTITUZ.	UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE	GROSSETO	regionetoscana@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	AUTORITA' REGIONALE DI BACINO	GROSSETO	adbarno@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	A. T. O. 9 GESTIONE RIFIUTI	GROSSETO	segreteria@pec.atotoscanasud.it
ENTE ISTITUZ.	A. T. O. 6 OMBRONE	GROSSETO	Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 6 Ombrone protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	CONSORZIO BONIFICA GROSSETANA	GROSSETO	CONSORZIO di BONIFICA 6 TOSCANA SUD bonifica@pec.cb6toscanasud.it
ENTE ISTITUZ.	A. S. L. 9	GROSSETO	Azienda Usl Toscana sud est ausltoscanasudest@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	A.R.P.A.T. Grosseto	GROSSETO	arpas Dipartimento di Grosseto arpas.protocollo@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	A.R.S.I.A.	FIRENZE	ARSIA - Servizio Fitosanitario Regionale - Sede di Grosseto regionetoscana@postacert.toscana.it
AZIENDA	A. P. T.	GROSSETO	A.P.T. Turismo Grosseto comune.grosseto@postacert.toscana.it
ASSOCIAZIONE	ASSOC. IMPRESE EDILI	GROSSETO	ANCE Grosseto ance.grosseto@pec.ance.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

ASSOCIAZIONE	C. N. A.	GROSSETO	CNA Grosseto cna.gr@cert.cna.it
ASSOCIAZIONE	ASSOC. ARTIGIANI CONFARTIGIANATO	GROSSETO	ConfArtigianato Grosseto artigiani.gr@pec.confartigianato.it
ASSOCIAZIONE	FEDERAZ. PROV. COLTIVATORI DIRETTI	GROSSETO	Federazione Provinciale Coldiretti Grosseto federazione.gr@pec.coldiretti.it
ASSOCIAZIONE	ORDINE DEGLI ARCHITETTI	GROSSETO	ORDINE DEGLI ARCHITETTI Grosseto oappc.grosseto@archiworldpec.it
ASSOCIAZIONE	ORDINE DOTTORI AGRONOMI	GROSSETO	Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Grosseto ordine.grosseto@agronomiforestali.legalmail.it
ASSOCIAZIONE	ORDINE DEGLI INGEGNERI	GROSSETO	Ordine degli Ingegneri di Grosseto ordine.grosseto@ingpec.eu
ASSOCIAZIONE	ORDINE DEI GEOLOGI	FIRENZE	Ordine dei Geologi della Toscana ordine@pec.geologitoscana.net
ENTE	CAMERA DI COMMERCIO	GROSSETO	CAMERA DI COMMERCIO GROSSETO cameradicommercio@gr.legalmail.camcom.it
ASSOCIAZIONE	ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI	GROSSETO	Confindustria Toscana Sud legal@pec.confindustriatoscanasud.it
ASSOCIAZIONE	LEGA NAZIONALE COOPERATIVE	GROSSETO	Lega Cooperative GROSSETO legacooptoscana@pec.it / grosseto@legacooptoscana.coop
ASSOCIAZIONE	COLLEGIO DEI GEOMETRI	GROSSETO	Collegio dei Geometri GROSSETO collegio.grosseto@geopec.it
ASSOCIAZIONE	COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI	GROSSETO	Collegio dei Periti Industriali GROSSETO collegiodigrosseto@pec.cnpi.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

ASSOCIAZIONE	COLLEGIO DEI PERITI AGRARI	GROSSETO	Collegio dei Periti Agrari GROSSETO collegio.grosseto@pec.peritiagrari.it
AZIENDA	A. N. A. S.	FIRENZE	A.N.A.S. Struttura territoriale Toscana anas.toscana@postacert.stradeanas.it
ASSOCIAZIONE	UNIONE PROV. AGRICOLTORI	GROSSETO	Confagricoltura Grosseto Unione Prov. Agricoltori grosseto.confagricoltura@legalmail.it
ASSOCIAZIONE	CONFEDERAZ. ITALIANA AGRICOLTORI	GROSSETO	Confederazione italiana agricoltori (CIA) della provincia di Grosseto grosseto@cia.legalmail.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI SCANSANO	SCANSANO	Comune di SCANSANO comune.scansano@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI GROSSETO	GROSSETO	Comune di GROSSETO comune.grosseto@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI MAGLIANO	MAGLIANO	Comune di MAGLIANO comune.maglianointoshana.gr@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI ORBETELLO	ORBETELLO	Comune di ORBETELLO comune.orbetello@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI CAPALBIO	CAPALBIO	Comune di CAPALBIO comune.capalbio@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI ROCCALBEGNA	ROCCALBEGNA	Comune di ROCCALBEGNA comune.roccalbegna@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI SEMPRONIANO	SEMPRONIANO	Comune di SEMPRONIANO comune.semproniano@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI SANTA FIORA		Comune di Santa Fiora Comune.santafiora@postacert.toscana.it

UNIONE DEI COMUNI MONTANI COLLINE DEL FIORA
PSI - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI MANCIANO PITIGLIANO SORANO (GR)

ENTE ISTITUZ.	COMUNE DI CASTELL'AZZARA	CASTELL'AZZARA	Comune di Castell'Azzara comune.castellazzara@postacert.toscana.it
ENTE ISTITUZ.	COMUNITA' MONT. MONTE AMIATA	ARCIDOSSO	Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana unione.amiata.gr@postacert.toscana.it

8.3 Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale

Il programma delle attività di comunicazione e partecipazione previste all'avvio di procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora si iscrive in un momento di intensa interazione, scambi e partecipazione fra l'amministrazione comunale e i cittadini, tecnici e professionisti, associazioni, imprenditori privati e soggetti comunque interessati: i tre Comuni di Manciano Pitigliano e Sorano si trovano nella fase in cui, avendo strumenti operativi approvati, devono predisporre un nuovo Piano Strutturale che consenta di superare il meccanismo delle norme transitorie di cui alla L.R. 65/2014. L'unione di Comuni Colline del Fiora, costituita appunto dalle tre amministrazioni comunali, può redarre un Piano Strutturale avente caratteristiche intercomunali in modo da ottimizzare scelte e contenuti strategici. Si è proposto dunque, coerentemente con l'impostazione aperta e partecipativa che ha caratterizzato l'approccio alla pianificazione delle amministrazioni coinvolte, un programma delle attività di informazione e partecipazione, articolato nel numero di 3 (tre) incontri prima dell'adozione dello strumento di pianificazione territoriale, da ripetersi in pari numero dopo le osservazioni sull'adozione che perverranno dagli enti a cui si richiede un contributo, dedicati rispettivamente:

- ai tecnici, professionisti e operatori economici del settore;
- alle associazioni di categoria, ai sindacati;
- al mondo dell'associazionismo e del volontariato e alla cittadinanza.

Considerando l'importanza strategica e statutaria del procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale comunale, si ritiene adeguato, quale ulteriore supplemento al suddetto processo di informazione e partecipazione, di rendere costantemente disponibili verso il pubblico le informazioni inerenti il procedimento amministrativo attraverso il sito internet e comunicati stampa, oltre a rendere disponibile presso l'Ufficio di Piano la consultazione degli atti e degli elaborati così come per fornire chiarimenti, informazioni ed approfondimenti sullo stato del procedimento ed ogni altra informazione che si rendesse necessaria.

In sintesi poiché la procedura di pianificazione interessa tre amministrazioni risulta corretto rendere trasparente la modalità di partecipazione attraverso una ulteriore seduta conclusiva che coinvolga la partecipazione dei tre sindaci che hanno promosso il piano. Il programma delle attività di partecipazione successive all'adozione risulta così strutturato:

- 1) incontro sede Manciano presieduto dal Sindaco Morini con la presenza degli altri sindaci
- 2) incontro sede Pitigliano presieduto dal Sindaco Gentili con la presenza degli altri sindaci
- 3) incontro sede Sorano presieduto dal Sindaco Vanni con la presenza degli altri sindaci
- 4) riunione e analisi del processo partecipativo presso la sede dell'Unione dei Comuni alla presenza dei Sindaci e dei tecnici di tutte le amministrazioni

8.4 Il garante dell'informazione e della partecipazione

Il Comune assicura l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della variante agli atti di governo del territorio. Ai sensi dell'art. 37 comma 2° della LRT 65/14, il Comune deve nominare un proprio garante dell'informazione e della partecipazione, disciplinandone le funzioni con riferimento al regolamento di cui all'art. 36, comma 4° della LRT 65/14. Non possono rivestire il ruolo di garante dell'informazione e della partecipazione gli amministratori dell'ente, i consiglieri regionali, provinciali e comunali, il responsabile del procedimento e il progettista dell'atto di governo del territorio. Ai fini del processo informazione e partecipazione il ruolo di Garante viene ricoperto dalla **Dottorssa Ombretta Tosi, dipendente della Unione dei Comuni Montani delle Colline del Fiora.**

Le funzioni del garante sono disciplinate dall'**art. 38 della LRT 65/2014:**

Art. 38 - Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione

1. Nell'ambito delle competenze della Regione, delle province, della città metropolitana e dei comuni, ai fini della formazione degli atti di loro rispettiva pertinenza, il garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati. A tal fine la Regione, le province, la città metropolitana e i comuni, e assicurano che la documentazione relativa agli atti di governo del territorio risulti adeguata alle esigenze dell'informazione e della partecipazione secondo le linee guida di cui all'articolo 36, comma 4.

2. Il garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in esse e in attuazione del programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate e abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti. Della pubblicazione del rapporto sull'attività svolta è data comunicazione al Garante regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 39.

3. A seguito dell'adozione degli atti di governo del territorio, il garante dell'informazione e della partecipazione promuove le ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure di cui all'articolo 20.