



LA CITTÀ DEL TUFO



PIANO STRUTTURALE COORDINATO
dei comuni di

CASTELL'AZZARA
PITIGLIANO
SORANO

DISCIPLINA di PIANO
relativa all'ambito comune e specifica per Pitigliano

Coordinamento dei Piani strutturali

REGIONE TOSCANA, dirigente responsabile: arch. Marco Gamberini

Consulenza scientifica: prof. Giuseppe De Luca

Gruppo di lavoro:

REGIONE TOSCANA

D.G. Politiche Ambientali e Territoriali

Gruppo di progettazione

arch. Cinzia Gandolfi

arch. Sandro Ciabatti

Collaboratori:

arch. Massimo Del Bono
per gli aspetti della valutazione
integrata

arch. Massimo Basso

dott. Manrico Benelli

per le indagini geologiche

geol. Paolo Cheli

geol. Luigi Micheli

geom. Alessandro Tognetti

per la D.G. Politiche Formative, Beni e
Attività culturali

arch. Maria Paola Maresca

PROVINCIA DI GROSSETO

(elaborazione del quadro conoscitivo)

*Dipartimento Territorio-Ambiente-
Sostenibilità*

arch. P. Pettini (Direttore -
Responsabile)

P.A. G. Nucci

Settore Sviluppo del Territorio

arch. L. Gracili (Dirigente)

geom. E. Cillerai

geol. R. Cinelli

arch. M. Scandroglio

agron. S. Piccini

ing. G. Fedeli

rag. G. Pisicchio

Collaboratori

S. Sacchetti

A. Bruni

A. Mazzolai

Settore Promozione Turistica

M. C. Mazzolai

D. Sclavi

M. Cimenti

Settore Attività Produttive

M. Tozzi

A. Turacchi

Settore Studi e Statistica

S. Brandi

Settore Infrastrutture e Servizi Tecnici

M. Bartolucci

A. Scotto

Consulenza GIS

geom. Roberta Ravenni

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

geom. Claudio Corazzi

COMUNE DI SORANO

geom. Gianfranco Giuliani

COMUNE DI PITIGLIANO

arch. Vasco Mosci

geom. Marzia Stefani

SOPRINTENDENZA PER I BENI

**ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER
LE PROVINCE DI SIENA E GROSSETO**

arch. Nicoletta Maioli, arch. Giordano Gasperoni

**SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI
PER LA TOSCANA**

dott. Enrico Pellegrini

UFFICIO DI PIANO

(elaborazione del quadro conoscitivo)

prof. arch. Massimo Preite (coordinatore scientifico)

geom. Marzia Stefani (responsabile tecnico)

arch. Federica Falchi

arch. Simona Boncori

arch. Barbara Orlandi

geom. Riccardo Fiorini

geom. Emilio Celata

LaMMA CRES (Fondazione per il Clima e la
Sostenibilità)

dott. Luca Angeli

dott. Roberto Costantini

INDAGINI GEOLOGICHE

geol. Riccardo Martelli

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE: VALIDITÀ-EFFICACIA	5
Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione	5
Art. 2 Efficacia del Piano Strutturale coordinato	5
Art. 3 Efficacia della disciplina paesaggistica	6
Art. 4 Definizioni	7
CAPO II - COERENZA CON ATTI REGIONALI E PROVINCIALI	9
Art. 5 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi	9
CAPO III - COMUNICAZIONE	9
Art. 6 Comunicazione e partecipazione	9
Art. 7 Attività di valutazione e monitoraggio	10
CAPO IV - CRITERI PER LA VALUTAZIONE E IL DIMENSIONAMENTO	11
Art. 8 Criteri per la valutazione dei Piani e Programmi comunali di settore	11
Art. 9 Criteri per il dimensionamento e le destinazioni d'uso	12
CAPO V - ELABORATI	14
Art. 10 Gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale coordinato "La Città del Tufo"	14
Art. 11 Aggiornamento e modifica del quadro conoscitivo	17
TITOLO II – LO STATUTO DEL TERRITORIO	18
CAPO I - PRINCIPI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	18
Art. 12 Principi per il governo del territorio	18
CAPO II - CRITERI PER L'INTEGRITÀ FISICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO	19
Art. 13 Normativa di riferimento	19
Art. 14 Indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico relativamente alla prevenzione del rischio per effetti geomorfologici	19
Art. 15 Indirizzi per la redazione del RU relativamente alla prevenzione del rischio sismico	19
Art. 16 Prescrizioni per la prevenzione del rischio per effetti geomorfologici e sismici	20
Art. 17 Indirizzi per la redazione del RU relativamente alla prevenzione del rischio idraulico	20
Art. 18 Prescrizioni per la prevenzione del rischio idraulico	21
Art. 19 Prescrizioni per la tutela della risorsa idrica e la prevenzione del rischio di inquinamento delle acque sotterranee	21
CAPO III - I CRITERI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ED I LIVELLI MINIMI PRESTAZIONALI DA GARANTIRE	22
Art. 20 Disposizioni generali	22
Art. 21 La tutela della risorsa idrica - Prevenzione dall'inquinamento delle acque superficiali	23
Art. 22 La tutela della risorsa idrica – Approvvigionamento idrico	23
Art. 23 La tutela della risorsa idrica - Smaltimento acque reflue e depurazione	24
Art. 24 La tutela della risorsa Suolo - Impermeabilizzazione	25
Art. 25 La risorsa Suolo - Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani	26
Art. 26 La risorsa Suolo - Le aree soggette a Bonifica	27
Art. 27 La risorsa aria - Tutela dall'inquinamento atmosferico	27
Art. 28 Tutela della risorsa aria - Inquinamento acustico	28
Art. 29 Tutela dell'inquinamento luminoso	29
Art. 30 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico	29
Art. 31 Il risparmio energetico	30

Art. 31 bis	Produzione di energia da fonti rinnovabili	30
Art. 32	La Tutela degli Ecosistemi e delle Risorse Naturali	32
CAPO IV - IL PATRIMONIO TERRITORIALE:LE RISORSE IDENTITARIE, I SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI, IL PAESAGGIO.....		35
Art. 33	Le risorse identitarie del territorio	35
Art. 34	Le invarianti strutturali: le prestazioni e le regole d'uso delle risorse identitarie	35
Art. 35	Le invarianti relative alle risorse storico-culturali	35
Art. 36	Le invarianti relative alle risorse naturalistico-ambientali	39
Art. 37	I sistemi territoriali ed i sub-sistemi territoriali-paesaggistici	41
Art. 38	Sub-sistema1: gli speroni ed i rilievi del tufo	43
Art. 39	Sub-sistema 2: i territori agricoli di Pitigliano e Sovana	49
Art. 40	Sub-sistema 3: i territori rurali delle lingue e dei pianori tufacei	54
Art. 41	Sub-sistema 4: il Pianoro di S. Quirico	57
Art. 42	Sub-sistema 5: i territori di Manciano	60
Art. 43	Sub-sistema 6: i territori collinari dell'alta valle del Fiora	63
Art. 44	Sub-sistema 7: il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella	67
Art. 45	Sub-sistema 8: i Pianori agricoli di Castell'Azzara	71
Art. 46	Sub-sistema 9: i calanchi di Castell'Azzara e Sorano	73
Art. 47	I sistemi funzionali	75
Art. 48	Il sistema funzionale delle risorse naturali e culturali	76
Art. 49	Il sistema funzionale della ruralità e della produzione agricola	76
Art. 50	Sistema funzionale della mobilità e dei servizi	77
TITOLO III –	LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE	78
CAPO I - LE STRATEGIE PER L'ATTRATTIVITÀ.....		78
Art. 51	Risorse culturali e naturali in rete: risorse archeologiche	78
Art. 52	Risorse culturali e naturali in rete: risorse minerarie e naturalistico-ambientali	79
Art. 53	Risorse culturali e naturali in rete: risorse termali	79
Art. 54	Qualificazione delle filiere agricole e valorizzazione dello spazio rurale	79
CAPO II - LE STRATEGIE PER LA COESIONE TERRITORIALE E SOCIALI.....		80
Art. 55	Le strategie per la coesione territoriale e sociale	80
CAPO III - GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE DI LIVELLO LOCALE		81
Art. 56	Gli obiettivi specifici	81
Art. 57	Le azioni strategiche e gli indirizzi al Regolamento Urbanistico	81
Art. 58	Criteri per la definizione degli assetti urbani di cui all' art. 53 LR 1/05	85
Art. 59	Unità territoriali organiche elementari	85
CAPO III - MESSA IN OPERA DEL PIANO.....		88
Art. 62	Avviso pubblico	88
Art. 63	Perequazione	88
Art. 65	Disposizioni per il Regolamento Urbanistico: Indirizzi per la disciplina del territorio rurale	89
Art. 66	Disposizioni per il Regolamento Urbanistico: indirizzi per il corretto inserimento degli interventi nel contesto rurale	90
TITOLO IV - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI		91
CAPO I - SALVAGUARDIE.....		91
Art. 67	Salvaguardie generali	91
Art. 68	Interventi fatti salvi dal Piano Strutturale	92
Art. 69	Salvaguardie per il territorio rurale	93
Art. 70	Norme transitorie e finali	94

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE: VALIDITÀ-EFFICACIA

Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale coordinato è redatto in conformità a quanto disposto dagli artt. 52 e 53 della LR 1/05 e ai relativi Regolamenti di attuazione, nonché in coerenza con i principi del Piano di Indirizzo Territoriale regionale vigente (PIT), approvato con DCR n. 72 del 24.7.07, ed in riferimento al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto vigente (PTC), approvato con DCP n. 30 del 7.7.99. I contenuti paesaggistici del Piano Strutturale coordinato sono conformi inoltre a quanto siglato nell'Intesa tra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Toscana in data 23 gennaio 2007 e successiva integrazione del 24 luglio 2007, in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i.
2. Il Piano Strutturale coordinato rappresenta sia lo strumento di pianificazione dell'intero ambito denominato "La Città del Tufo" di cui fanno parte i comuni di Castell'Azzara, Pitigliano e Sorano sia il Piano Strutturale di ciascuno dei tre comuni interessati.
3. Relativamente alla Città del Tufo il Piano Strutturale coordinato contiene l'individuazione delle risorse identitarie dell'intero ambito, definisce le norme statutarie, ivi comprese le invariati strutturali, la disciplina paesaggistica, i principi d'uso delle risorse, gli obiettivi e le azioni strategiche in coerenza con gli indirizzi del PIT e del PTC della Provincia di Grosseto.
3. Il Piano Strutturale, per la parte relativa a ciascun comune, definisce le strategie di livello locale a cui dovranno conformarsi le politiche locali ed i conseguenti Atti di governo del territorio, individua le U.T.O.E. e la relativa disciplina ivi compreso il dimensionamento, le regole per il territorio rurale, stabilisce i criteri, i limiti e le regole da seguire nell'attuazione del Piano stesso, contiene altresì le misure di salvaguardia da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.
4. Il Piano Strutturale coordinato si applica all'intero ambito della Città del Tufo con le modalità sopra descritte.
5. Il Piano Strutturale coordinato è costituito dalle seguenti parti:
 - a. il Quadro conoscitivo;
 - b. il Documento di Piano;
 - c. lo Statuto del territorio;
 - d. le strategie per l'ambito territoriale della Città del Tufo;
 - e. le strategie di livello comunale.
6. Tutti gli Atti di governo del territorio, così come richiamati dall'art. 10 della LR 1/05, qualora incidano sulla disciplina complessiva del Piano Strutturale coordinato, sia a livello di ambito che a livello comunale, determinando varianti all'assetto territoriale dovranno essere approvati facendo ricorso alle procedure previste dagli artt. 15, 16 e 17 della LR n. 1/05.

Art. 2 Efficacia del Piano Strutturale coordinato

1. In coerenza con quanto espresso nella Delibera di Giunta Regionale n. 925 del 22.09.2003 e con quanto sottoscritto nel Protocollo di Intesa tra Regione, Provincia di Grosseto e Comuni interessati il 31.10.2003, il Piano Strutturale coordinato ha valore di indirizzo per gli strumenti della

pianificazione territoriale comunale nella declinazione dei contenuti di strategia locale, con particolare riferimento alle azioni strategiche descritte negli articoli da 48 a 53 compresi e da 52 a 55 compresi della presente disciplina.

2. Il Piano Strutturale coordinato ha valore di indirizzo o contenuto prescrittivo per gli Atti di governo del territorio quali: il Regolamento Urbanistico, i Piani Complessi di Intervento, i Piani Attuativi, di cui agli artt. 55, 56, 65 della LR 1/05, nonché i Piani ed i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati con particolare riferimento alla disciplina paesaggistica.

3. Il Piano Strutturale coordinato ha efficacia precettiva immediata:

- per la parte relativa alla disciplina contenente le azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse essenziali di cui ai capi II e III della presente disciplina;
- per le localizzazioni sul territorio di interventi di competenza regionale, provinciale o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge.

4. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 53 della LR 1/05, il Piano Strutturale di livello comunale ha valore di indirizzo o contenuto prescrittivo per gli Atti di governo del territorio quali: il Regolamento Urbanistico, i Piani Complessi di Intervento, i Piani Attuativi, di cui agli artt. 55, 56, 65 della LR 1/05, nonché i Piani ed i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati.

5. Il Piano Strutturale di livello comunale ha efficacia precettiva immediata per la parte relativa alle misure di salvaguardia, della durata non superiore a tre anni da rispettare sino alla approvazione del Regolamento Urbanistico.

6. Il Piano Strutturale, nella sua valenza di strumento di pianificazione sovra-comunale e comunale, ha durata a tempo indeterminato, ma è riferito a una previsione temporale di attuazione corrispondente a 15 anni, durante i quali sarà sottoposto ad attività di monitoraggio. Tali attività saranno svolte da ciascun Ufficio comunale che ne informerà la Giunta e il Consiglio comunale, tramite relazioni biennali a partire dalla data di vigenza del Piano Strutturale.

7. Il Piano Strutturale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto di rilevanti trasformazioni del Quadro conoscitivo, di sostanziali modifiche dei contenuti statuari e di rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.

8. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale, ma devono essere approvate dalla Giunta comunale, comunicate al Consiglio comunale e rese pubbliche:

- le modifiche al quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento al fine di rettificarne eventuali errori od omissioni;
- le modifiche introdotte per recepire disposizioni immediatamente operanti prevalenti sul Piano comunale, che dovranno essere valutate per gli effetti da esse derivanti;
- le modifiche di modesta entità ai perimetri dei sub-sistemi dello Statuto per adeguarli ad eventuali conoscenze di dettaglio acquisite successivamente e ai limiti dimensionali per essi stabiliti qualora tali modifiche derivino da piani e progetti pubblici e privati, che dimostrino il rispetto dei principi statuari del Piano Strutturale.

Art. 3 Efficacia della disciplina paesaggistica

I contenuti relativi alla semplificazione procedurale del procedimento autorizzativo di cui agli articoli relativi ai sub-sistemi territoriali della presente disciplina acquisteranno efficacia solo a seguito:

- dell'approvazione da parte del Consiglio Regionale del PIT con valore di Piano paesaggistico ai sensi e per gli effetti degli articoli 135 e 143 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. recante "Codice dei

beni culturali e del paesaggio" in base a quanto siglato nell'Intesa tra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Toscana in data 23 gennaio 2007 successivamente integrata in data 24 luglio 2007;

- di successivo Accordo di Pianificazione tra il Comune di Castell'Azzara, il Comune di Sorano, il Comune di Pitigliano e la Regione Toscana di intesa con il Ministero per i beni e le attività culturali ai fini del riconoscimento dell'adeguatezza della suddetta disciplina.

Art. 4 Definizioni

1. Piano Strutturale coordinato: si definisce *Piano Strutturale coordinato* lo strumento della pianificazione territoriale di livello sovracomunale costituente un quadro unitario di riferimento, valido per il medio periodo, che contiene oltre ai dati conoscitivi, uno statuto del territorio a livello di ambito comune che riconosce le risorse identitarie, declina la disciplina del paesaggio e, nella sua parte strategica, stabilisce gli obiettivi da raggiungere attraverso la pianificazione territoriale a scala comunale in coerenza con la visione al futuro contenuta nel Documento di Piano.
2. Piano Strutturale comunale: si definisce *Piano Strutturale comunale* lo strumento della pianificazione territoriale che definisce le strategie e indirizzi propri del livello locale per il governo del territorio comunale; non ha efficacia direttamente operativa sull'uso e la disciplina dei suoli, fatta eccezione per la localizzazione delle infrastrutture di interesse sovracomunale e regionale, e per le aree segnate da "salvaguardie", che non possono durare più di 3 anni, e decadono comunque con l'approvazione del Regolamento Urbanistico.
3. Regolamento Urbanistico: si definisce *Regolamento Urbanistico* l'atto del governo del territorio con cui l'Amministrazione Comunale rende operativi i contenuti del Piano Strutturale disciplinando le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio, precisando le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, l'assetto morfologico ed il principio insediativo e le modalità di attuazione degli interventi. La sua validità è a tempo indeterminato per quanto attiene la disciplina degli assetti edilizi esistenti mentre ha validità quinquennale per quanto attiene le nuove previsioni che, se non attuate, decadono nel quinquennio di validità del Piano.
4. Statuto del territorio: si definisce *statuto del territorio* la parte del Piano in cui sono individuate e descritte le risorse che costituiscono le invarianti strutturali e dove si trovano i principi e gli orientamenti del governo del territorio, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché la disciplina della valorizzazione del paesaggio.
5. Invariante strutturale: si definisce *invariante strutturale* la relazione che intercorre tra le risorse del territorio definite quali risorse identitarie nell'ambito del processo partecipato di formazione del Piano, le prestazioni ad esse associate, intese come ruolo da svolgere nell'ambito delle strategie per il governo del territorio, e le regole d'uso necessarie per assicurare i livelli ottimali di qualità stabiliti dalle prestazioni.
6. Sistema funzionale: si definisce *sistema funzionale* il complesso delle relazioni fisiche culturali, sociali ed economiche che esprimono le capacità territoriali in una prospettiva di sviluppo sostenibile e durevole. Sono individuati in base a insieme di risorse concepite come capisaldi della visione al futuro su cui si articola la strategia dello sviluppo.
7. Sistema territoriale: si definisce *sistema territoriale* la parte del territorio quale risulta dall'esito di una specifica relazione tra risorse presenti e modalità d'uso delle stesse nonché dalla connotazione fisico-morfologica, storica e socio-economica che ne caratterizzano il processo evolutivo.

8. Sub-sistema territoriale: si definisce *sub-sistema territoriale* una ulteriore articolazione del Sistema territoriale in riferimento a specifiche risorse di contesto e a proprie modalità di sviluppo.
9. Sub-ambito di paesaggio: si definisce *sub-ambito di paesaggio* l'ulteriore articolazione e scala locale, secondo il criterio dell'organicità, di un Ambito di paesaggio così come riconosciuto dalle Schede dei paesaggi allegatale al PIT.
10. U.T.O.E.: si definisce *Unità Territoriale Organica Elementare* una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private, attivabili in coerenza con il Piano Strutturale ed espressi per Sistemi territoriali e Sistemi Funzionali.
11. Prescrizioni: si definiscono *prescrizioni* tutte le disposizioni espressamente previste per gli Atti di governo del territorio, nonché le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, Piani e Programmi di Settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata dalla legge.
12. Salvaguardie: si definiscono *salvaguardie* le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque oltre 3 anni dalla sua adozione, i divieti o i limiti per l'eventuale attuazione di interventi derivanti da previsioni vigenti che contrastino con il Piano Strutturale.
13. Vincoli: si definiscono *vincoli* l'insieme dei limiti e delle condizioni all'uso del territorio derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica,
14. Indirizzi: si definiscono *indirizzi* per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati l'insieme delle disposizioni volte ad orientare la parte operativa del Piano.
15. Attività connesse all'attività agricola: ai sensi della legislazione vigente, tra le attività effettuate dagli imprenditori agricoli sono da considerarsi attività connesse a quella agricola:
- le attività di lavorazione, trasformazione e stoccaggio, limitatamente a quanto prodotto in azienda;
 - le attività turistico ricettive consentite dalle leggi vigenti (agriturismo, agriturismo; attività didattiche, culturali, sportive, escursionistiche; somministrazione di pasti);
 - le attività di produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agro-forestali e fotovoltaiche, nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.
16. Attività volte a diversificare il reddito e pertanto integrative dell'attività agricola: ai sensi della legislazione vigente, in base anche a quanto stabilito dal PTC della Provincia di Grosseto all'art. 24 per l'intera provincia, tra le attività effettuate dagli imprenditori agricoli sono da considerarsi integrative del reddito agricolo le seguenti attività esercitabili nell'ambito del territorio rurale:
- le attività commerciali relative alla vendita di prodotti agricoli, ivi compresi i prodotti del bosco e del sottobosco, ed i prodotti da essi derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche);
 - le attività commerciali relative alla vendita di manufatti artigianali legati alla tipicità dei luoghi alla cultura locale;
 - le attività artigianali a supporto e servizio alle attività agricole;
 - le attività di salvaguardia e valorizzazione delle tradizioni locali;

- le attività didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale;
- le attività di agricoltura sociale volta ad arricchire la rete locali dei servizi e delle opportunità sociali nonché l'assistenza ed il recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale.

17. Recupero del patrimonio edilizio: si definisce *recupero del patrimonio edilizio esistente*, nell'ambito del territorio rurale, il complesso degli interventi edilizi volti a restituire funzionalità ai soli manufatti con effettiva consistenza edilizia. Non rientrano, pertanto, nella definizione di recupero gli interventi finalizzati alla ricostruzione di manufatti diruti e di quelli semi-diruti per i quali non risultino leggibili i 2/3 delle strutture in elevazione. Non rientrano altresì in tale definizione gli interventi di demolizione e ricostruzione, con recupero aritmetico delle volumetrie, di manufatti accessori o di grandi strutture dismesse quali allevamenti agricoli e fabbricati artigianali.

CAPO II - COERENZA CON ATTI REGIONALI E PROVINCIALI

Art. 5 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi

1. Il Piano Strutturale coordinato è redatto in coerenza con i metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti del PIT regionale nonché con gli indirizzi degli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale e degli Atti di governo del territorio vigenti.

Il Piano Strutturale coordinato rappresenta altresì attuazione della Convenzione europea del paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006 n. 14, in particolare rispetto a quanto specificato all'art. 5 "Provvedimenti generali" laddove ogni parte si impegna ad *"integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio, urbanistiche e in quelle a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio"*.

2. Della coerenza del Piano Strutturale con le norme e gli atti sopra citati è dato atto nella Relazione di sintesi concernente la valutazione integrata a cura del Responsabile del Procedimento, in conformità a quanto richiamato dagli artt. 11 e 16 della LR 1/05.

3. Della stessa relazione fanno parte le verifiche in ordine alla dimostrazione di coerenza delle strategie di livello comunale rispetto:

- ai piani di altri enti istituzionalmente competenti;
- agli assi strategici definiti per l'intero ambito de "La Città del Tufo".

CAPO III - COMUNICAZIONE

Art. 6 Comunicazione e partecipazione

1. Ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 1/05, il Piano Strutturale è stato redatto in forma partecipata, così come attestato nelle Relazioni dei Garanti della comunicazione, allegata alle relazioni dei Responsabili del procedimento.

2. Le attività descritte nelle relazioni dei Garanti della comunicazione, di cui al precedente comma, costituiscono parte del processo di valutazione svolto durante la formazione del presente Piano.

Art. 7 Attività di valutazione e monitoraggio

1. La Valutazione integrata del Piano Strutturale Comunale, secondo la LR 1/05, ha lo scopo di verificare la conformità degli obiettivi del Piano rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani generali e di settore e dalle disposizioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, evidenziando i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli.

2. La valutazione integrata nel corso del processo di formazione del Piano assume, attraverso il quadro conoscitivo, lo stato e le tendenze evolutive dei sistemi naturali e antropici, gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, di tutela e valorizzazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale e dalla pianificazione degli altri Enti istituzionalmente competenti, nonché gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il Piano; valuta gli effetti dei provvedimenti di tutela e degli interventi significativi di trasformazione del territorio previsti dal Piano; identifica le misure idonee ad impedire o ridurre gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare o compensare gli impatti delle scelte di Piano; formula le valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti del PS, con l'eventuale indicazione delle prescrizioni, cui può essere condizionata l'attuazione di singole previsioni; delle misure e delle azioni funzionali al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità indicate, tra cui la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione; definisce gli indicatori, necessari al fine di predisporre un progetto di monitoraggio degli effetti del Piano Strutturale.

3. Le attività di valutazione danno al presente Piano caratteri di efficienza ambientale, sostanziati:

- nel soddisfacimento di obiettivi di conoscenza ambientale, raggiunti tramite la raccolta sistematizzata e la rappresentazione narrativa e grafica della conoscenza negli elaborati del Quadro conoscitivo;
- nel soddisfacimento di obiettivi di tutela ambientale, trasformati in regole e condizioni d'uso delle risorse fissati nello Statuto della presente Disciplina e nella cartografia relativa;
- nella definizione di obiettivi ambientali prestazionali per la trasformazione e negli indirizzi per la gestione di cui alla presente Disciplina;
- nel coordinamento dei contenuti del presente Piano Strutturale con altre azioni dell'Amministrazione.

4. Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati.

5. Possono essere stabilite dal Regolamento Urbanistico procedure di valutazione nei seguenti interventi di rilievo territoriale:

- i mutamenti colturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);
- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

6. Per le attività di monitoraggio, e in riferimento a quanto stabilito dall'art. 55, c. 7 della LR 1/05 alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, e economici e della salute umana.

7. Sulla base dell'insieme delle conoscenze acquisite nelle ricerche specifiche e specialistiche, attivate nell'ambito dell'elaborazione del Piano Strutturale, il monitoraggio si attua tenendo in considerazione i sistemi di risorse e gli indicatori ad essi connessi, qui di seguito specificati:

- il sistema ambientale, con l'obiettivo di mantenere la biodiversità, considerata come risorsa fondamentale, attraverso le rilevazioni sull'uso del suolo, delle caratteristiche faunistiche e floristiche, delle aree considerate a rischio ambientale;
- lo stato della risorsa acqua, che determina l'uso della risorsa idrica per fini civili, agricoli ed industriali e indica la necessità di adeguamento delle reti dell'acquedotto, di quelle fognarie, dei sistemi depurativi; rileva la presenza dei pozzi, soprattutto quelli a carattere idropotabile e definisce il mantenimento della permeabilità nonché il mantenimento qualitativo e quantitativo del sistema ambiente;
- lo stato della risorsa aria, che tiene conto della rilevazione delle diverse fonti di inquinamento sia chimico sia fisico;
- il sistema energia, che adotta modelli previsionali per descrivere i consumi energetici in riferimento alle specifiche soluzioni tecnologiche, in primo luogo per gli edifici pubblici;
- il sistema dei rifiuti, che considera le quantità dei rifiuti prodotti, normali e pericolosi, nelle diverse U.T.O.E., anche con una esatta individuazione spaziale delle maggiori produzioni, finalizzata al potenziamento della raccolta differenziata.

CAPO IV - CRITERI PER LA VALUTAZIONE E IL DIMENSIONAMENTO

Art. 8 Criteri per la valutazione dei Piani e Programmi comunali di settore

1. Concorrono alla corretta attuazione del presente Piano Strutturale gli atti del governo del territorio di cui al comma 3 e i progetti privati, nonché il Programma delle Opere Pubbliche, che dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente Disciplina.

2. Gli indicatori per la valutazione di cui al precedente comma sono quelli stabiliti dal precedente art. 6 della presente Disciplina.

3. Il Comune può formare i seguenti piani di settore, o, con il metodo del coordinamento delle proprie attività settoriali, inserire fra i contenuti del Regolamento Urbanistico, le regolamentazioni che si riferiscono alle tematiche dei medesimi piani di settore. I Piani di Settore di cui al seguente elenco si ritengono strumenti operativi da redigere in coerenza con i contenuti del presente Piano Strutturale e da approvare con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive; potranno essere approvati o modificati anche prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico o contestualmente allo stesso:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano Energetico Comunale;
- Piano degli Orari;
- Piano della Localizzazione e Distribuzione delle Funzioni;
- Piano Comunale della Mobilità;
- Piano del Commercio;
- Piano della Telefonia mobile;
- Piano dei distributori di carburante;
- Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- Piano per la protezione civile;
- Piani e regolamenti dei Parchi e delle Aree Naturali Protette di Interesse Locale;
- Piano del verde urbano.

4. I Piani Comunali sopra elencati saranno assoggettati a verifica in riferimento anzitutto agli indirizzi ed obiettivi generali e specifici di ambito contenuti nel Piano Strutturale.

Art. 9 Criteri per il dimensionamento e le destinazioni d'uso

1. La dimensione massima sostenibile stabilita dal Piano per l'intero territorio comunale è data dalla somma delle dimensioni indicate per ogni singola U.T.O.E. o sub-sistema e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi attinenti alla gestione dell'esistente, ove questi incrementino il carico urbanistico e necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione di quella esistente.

2. La somma totale comprende:

- le quantità relative al patrimonio edilizio esistente;
- il residuo del PRG vigente, costituito da:
 - a. le quantità derivanti dall'attuazione di piani e progetti approvati, di cui sia stato siglato, prima dell'adozione del presente Piano – ove assoggettati – l'atto convenzionale o sia stato depositato l'atto unilaterale d'obbligo;
 - b. le quantità derivanti da previsioni ritenute compatibili a seguito della valutazione integrata;
 - c. le quantità derivanti dalle nuove previsioni indicate dal Piano;
 - d. le quantità derivanti da interventi di recupero, comportanti incremento del carico urbanistico.

Tali quantità sono elencate nelle tabelle riepilogative ed espresse in base a quanto previsto all'art. 7 del Regolamento 3/R approvato con decreto del 9.2.2007.

3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 del suddetto Regolamento la funzione turistico ricettiva è espressa in numero di posti letto, ai quali si assegnano i seguenti parametri in relazione alle diverse tipologie

e alla qualità dell'offerta ricettiva:

- per gli alberghi da un minimo di 80 mc. a un massimo di 150 mc/posto letto;
- per le residenze turistico alberghiere, da un minimo di 70 mc. a un massimo di 90 mc/posto letto.

La volumetria relativa alle attività alberghiere sopra indicate si intende comprensivo dei servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per le pratiche sportive pertinenti) e dei servizi interni necessari alla gestione (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc).

Il Regolamento Urbanistico, ai fini del conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale, dovrà indicare, entro i limiti sopraindicati, i parametri quantitativi da rispettare per ciascun intervento di cui in sede progettuale dovrà essere dimostrato l'utilizzo ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi.

I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto d'obbligo, ne potrà essere consentita una gestione separata dalla struttura principale.

Le attività extra-alberghiere quali Case Appartamenti Vacanze (CAV) e affittacamere sono ammesse solo attraverso interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente che non potranno comunque determinare unità abitative inferiori a 60 mq. di superficie utile lorda.

4. Ai fini del dimensionamento delle attività integrative dell'attività agricola, se realizzate mediante interventi di nuova edificazione, si assumono come quantità massime quelle di seguito indicate, salvo quanto diversamente specificato dalla presente disciplina nella parte strategica:

- per le attività commerciali: dimensione massima 150 mq. di superficie utile lorda comprendente locale vendita più vani accessori;
- per le attività artigianali: dimensione massima 200 mq. di superficie utile lorda compresi i vani accessori;
- per le attività didattiche, ricreative e sportive connesse alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale: dimensione massima 200 mq di superficie utile lorda;
- per le attività di supporto all'agricoltura sociale: dimensione massima 350 mq. di superficie utile lorda.

5. Il dimensionamento relativo alla funzione residenziale si esprime in superficie utile lorda.

Ai fini del calcolo dei consumi per abitante, la superficie della funzione residenziale si traduce in numero abitanti, secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 35 mq. di superficie utile lorda. Il Regolamento Urbanistico stabilirà, inoltre, le superfici minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o di frazionamento), in modo da creare un'offerta differenziata, fermo restando il divieto di alloggi di superficie inferiore a 60 mq. di superficie utile lorda nel territorio rurale e di 45 mq. di superficie utile lorda nei centri abitati.

6. Nell'ambito del consumo di nuovo suolo concorrono al dimensionamento:

- gli interventi residenziali e produttivi di nuova espansione, che incidono sulle risorse, quali le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo;
- gli interventi in attuazione del vigente PRG, espressamente fatti salvi dalla presente disciplina, ritenuti compatibili con i contenuti del Piano Strutturale a seguito della valutazione integrata che fa parte integrante del Piano Strutturale;
- gli interventi di completamento del tessuto edilizio che comportino l'aumento delle unità funzionali esistenti;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comportanti cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità residenziali ovvero eccedenti la ristrutturazione edilizia. A tal fine è da intendersi come recupero del patrimonio edilizio il complesso degli interventi edilizi volti a restituire funzionalità ai soli manufatti con effettiva consistenza edilizia. Sono pertanto da escludere, in quanto nuovo impegno di suolo, gli interventi finalizzati alla ricostruzione di manufatti diruti e di quelli semi-diruti per i quali non risultino leggibili i 2/3 delle strutture in elevazione; nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento delle volumetrie, di manufatti accessori o di grandi strutture dismesse quali allevamenti agricoli e fabbricati artigianali;
- gli interventi finalizzati alla realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo;
- gli interventi di nuova edificazione connessi all'esercizio delle attività integrative dell'attività agricola così come definite all'art. 4.

Il Piano Strutturale, in attuazione di quanto indicato all'art. 23 del PIT e dell'art. 39 c. 1 della LR 1/05, stabilisce che nell'ambito del recupero di volumetrie non più utilizzate ai fini agricoli, le funzioni da ritenersi parte integrante di quelle agricolo-forestali, potranno essere le seguenti:

- commerciali se legate alla promozione dei prodotti locali;
- turistiche e ricettive legate alla valorizzazione delle risorse culturali presenti nel territorio rurale;

- residenziali e di servizio al fine di garantire la permanenza della popolazione rurale sul territorio ed innalzare la qualità di vita.

7. Nell'ambito degli interventi attinenti alla gestione ordinaria, concorrono al dimensionamento:

- le ristrutturazioni urbanistiche che comportino un aumento del carico urbanistico da attuarsi, sia tramite Piano di recupero, sia tramite intervento diretto;
- le ristrutturazioni edilizie o cambi di destinazione d'uso, anche senza aumento della volumetria esistente, che comportino un aumento delle unità funzionali esistenti;
- la realizzazione di nuovi posti letto attraverso l'attività agrituristica.

Il carico insediativo derivante dagli interventi di recupero, così come definiti nel presente articolo, sarà computato nell'ambito delle quantità realizzabili previste dal Piano Strutturale in fase di redazione di ciascun Regolamento Urbanistico.

CAPO V - ELABORATI

Art. 10 Gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale coordinato "La Città del Tufo"

1. Gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale coordinato "La Città del Tufo" sono:

QUADRO CONOSCITIVO:

Quadro conoscitivo di livello di ambito

Relazione Generale

QC 1.	Il sistema risorse ambientali
QC 2.	Il sistema delle risorse culturali
QC 3.	Il sistema insediativo ed infrastrutturale
QC 4a.	Vincoli ambientali relativi alle risorse naturali
QC 4b.	Vincoli paesaggistici
QC 5.	Carta dell'uso del suolo extraurbano
QC 6.	Carta della vegetazione del territorio extraurbano
QC 7.	Carta dell'esposizione solare
QC 8.	La caratterizzazione economico-agraria del territorio rurale

Allegati documentali

- *Programma di Marketing territoriale per il patrimonio culturale della Città del Tufo*
- *Parco archeologico integrato di Pitigliano e Sorano. Studio di fattibilità*
- *Il Masterplan del Parco Archeologico di Selvena*

Quadro Conoscitivo di livello comunale

Castell'Azzara capoluogo

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra centro storico (1:1.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere centro storico (1:1.000)
- tavola dello stato di conservazione centro storico (1:1.000)
- tavola della periodizzazione (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola dello stato di conservazione zone urbane di espansione (1:2.000)

Castell'Azzara frazione di **Selvena**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere (1:2.000)
- tavola dello stato di conservazione degli edifici (1:2.000)

Castell'Azzara frazione di **Querciolaia-Sforzesca**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola dello stato di conservazione edifici (1:1.000)

Pitigliano capoluogo

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra centro storico (1:1.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere centro storico (1:1.000)
- tavola dello stato di conservazione edifici centro storico (1:1.000)
- tavola della periodizzazione del tessuto edilizio (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola dello stato di conservazione edifici zone urbane di espansione (1:2.000)

Pitigliano frazione **Il Casone**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano capoluogo

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra centro storico (1:1.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere centro storico (1:1.000)
- tavola dello stato di conservazione edifici centro storico (1:1.000)
- tavola della periodizzazione del tessuto edilizio (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola delle destinazioni d'uso delle aree libere zone urbane di espansione (1:2.000)
- tavola dello stato di conservazione edifici zone urbane di espansione (1:2.000)

Sorano frazione **Castell'Ottieri**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione **Elmo-Pianacce**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione **Montevitozzo-Cerretino**

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione Montebuono

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione Montorio

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione San Giovanni delle Contee-San Valentino

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione San Quirico

- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Sorano frazione Sovana

- tavola della periodizzazione del tessuto edilizio (1:1.000)
- tavola delle destinazioni d'uso dei piani terra (1:1.000)
- tavola della destinazione d'uso delle aree libere (1:1.000)
- tavola della dello stato di conservazione degli edifici (1:1.000)

Indagini geologiche

Relazione Geologica

- QC.G1 a-i Carta degli elementi geologici e strutturali
- QC.G2 a-i Carta degli elementi litologico-tecnici
- QC.G3 a-i Carta degli elementi per la valutazione degli aspetti geomorfologici
- QC.G4 a-i Carta degli elementi per la valutazione degli aspetti idrogeologici
- QC.G5 a-i Carta degli elementi per la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico
- QC.G5 a-i Carta degli elementi per la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico
- QC.G6 a-i Aree a pericolosità geomorfologica
- QC.G7 a-i Aree a pericolosità idraulica
- QC.G8 A a-i Aree a pericolosità sismica locale

STATUTO DEL TERRITORIO (scala 1:25.000)

- ST.1 Risorse identitarie, sistemi e sub-sistemi territoriali e sub-ambiti di paesaggio
Allegato:Le invarianti strutturali

Il Piano paesaggistico

- ST.2 Individuazione dei sub-ambiti di paesaggio

- ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori
Allegato: Schede dei sub-ambiti di paesaggio
- ST.3 Sistema funzionale delle risorse ambientali e culturali
- ST.4 Sistema funzionale della ruralità e della produzione agricola
- ST.5 Sistema funzionale della mobilità e dei servizi

DOCUMENTO DI PIANO

LE STRATEGIE

La visione al futuro per l'intero ambito: le strategie del Piano Strutturale coordinato

- SS1 Schema A **Asse strategico Attrattività:** Valorizzazione della produzione agricola e dello spazio rurale – Risorse naturali e culturali in rete
- SS2 Schema B **Asse Strategico Coesione territoriale e sociale:** Accessibilità e servizi

Le strategie di livello locale (scala 1:10.000)

Comune di Castell'Azzara

- SSL. (1..n) I sub-sistemi e le regole d'uso
- SSL. (1..n) Le azioni strategiche

Comune di Pitigliano

- SSL.1-2. I sub-sistemi e le regole d'uso
- SSL.3 Le azioni strategiche

Comune di Sorano

- SSL. (1..n) I sub-sistemi e le regole d'uso
- SSL. (1..n) Le azioni strategiche

DISCIPLINA DI PIANO

VALUTAZIONE

Relazione sulle attività di valutazione integrata contenente la relazione di incidenza di cui alla LR 56/2000.

Art. 11 Aggiornamento e modifica del quadro conoscitivo

1. Gli uffici competenti dei Comuni de "La Città del Tufo" provvedono all'aggiornamento degli elementi che costituiscono o che dovranno integrare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in particolare attraverso:

- l'analisi e la interpretazione degli atti di pianificazione regionale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale;
- l'analisi e la interpretazione del PTC di Grosseto e delle sue varianti;
- la ricostruzione unitaria degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale aventi effetto sui contenuti del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
- l'aggiornamento delle cartografie di cui al Quadro Conoscitivo iniziale per significative variazioni intercorse rispetto allo stato iniziale del territorio e delle sue risorse;
- la verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale.

Il Quadro Conoscitivo è aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale.

2. Poiché il Documento di piano stabilisce una gestione coordinata del Piano Strutturale in particolare per quanto riguarda lo Statuto del territorio le strategie di ambito, l'aggiornamento del Quadro conoscitivo con elementi che possono incidere sui suddetti contenuti, deve essere reso comune attraverso il coinvolgimento degli Uffici competenti dei Comuni de "La Città del Tufo" tramite il sistema dell'avvio del procedimento.

TITOLO II – LO STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I - PRINCIPI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 12 Principi per il governo del territorio

- Riferimento al **Documento di piano** cap 3.

1. Il Piano Strutturale coordinato, anche ai fini dell'attuazione della Convenzione europea del paesaggio stabilisce che gli ambiti di paesaggio, individuati in coerenza con il Piano paesaggistico regionale, coincidano con l'articolazione del territorio in sub sistemi territoriali comunali definiti ai sensi dall'art. 53 c. 1 lett. a) della LR 1/05 e definisce per ciascuno di essi indirizzi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici presenti, obiettivi di qualità paesaggistica da conseguire attraverso le azioni di governo del territorio, le regole d'uso, gli indirizzi per la gestione dell'attività agricola e degli insediamenti, gli indirizzi per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 143 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

2. Il Piano Strutturale coordinato riconosce l'intero ambito della "Città del Tufo" come patrimonio collinare, ai sensi dell'art. 20 del PIT regionale. L'insieme dei tre territori comunali, seppure connotato da peculiarità e specificità descritte nel presente Statuto, costituisce un ambito rurale a bassa densità insediativa e rappresenta un tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, che deve essere preservato da trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

Al fine quindi di preservare il valore complessivo del territorio collinare il Piano Strutturale coordinato, in coerenza con quanto indicato dalla Convenzione europea del paesaggio e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che vi danno applicazione, stabilisce che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie siano ammissibili solo alle seguenti condizioni:

- se ne rilevi la funzionalità strategica sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale;
- ne sia dimostrata l'efficacia di lungo periodo rispetto agli obiettivi di innovazione e di conservazione della qualità del paesaggio che si intendono conseguire;
- ne sia verificata la compatibilità con gli elementi ed i valori degli ambiti di paesaggio, così come individuati nella disciplina statutaria del presente Piano Strutturale coordinato, in coerenza con quanto espresso dalle Direttive del PIT regionale all'art. 21;
- sia dimostrato che gli interventi di trasformazione per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero siano parte integrante di quelli agricolo-forestali e capaci di concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

3. Il Piano Strutturale affida alla figura dell'imprenditore agricolo professionale un ruolo fondamentale nello svolgimento dei compiti di sviluppo economico, di presidio territoriale ed obblighi di compatibilità ambientale, limitando lo svolgimento di attività diverse e da parte di altri soggetti nel territorio rurale. A tal fine, il Piano Strutturale, articola la disciplina del territorio rurale in considerazione della esclusiva o prevalente funzione agricola attribuita dal Piano ai sub-sistemi territoriali.

CAPO II - CRITERI PER L'INTEGRITÀ FISICA ED AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Art. 13 *Normativa di riferimento*

Con riferimento all'ammissibilità degli interventi edilizi, la disciplina per la prevenzione del rischio geologico e idrogeologico e idraulico fa diretto riferimento alle leggi dello Stato, alle normative della Regione Toscana ed alle norme emanate dalle Autorità di Bacino del F. Fiora e del F. Tevere, con particolare riferimento a:

- DPGR 27.4.07 n. 26/R;
- DM LL. PP.11.3.88;
- D.Lgs n. 152/99;
- DCRT 72/07 (PIT);
- DCP 30/99 (PTC Provincia di Grosseto).

In particolare il Piano Strutturale recepisce:

- la Del. C.I. Autorità di bacino del F. Fiora (PAI Fiora);
- la Del. C.I. Autorità di bacino del F. Tevere n. 114 del 5 aprile 2006 (PAI Tevere).

Art. 14 *Indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico relativamente alla prevenzione del rischio per effetti geomorfologici*

1. La Tav. QCG n. 6, rappresenta la zonazione di pericolosità geomorfologica dell'intero territorio comunale.

2. Nelle aree inserite nella **classe 4** di pericolosità non sono ammesse previsioni di nuovi insediamenti. La realizzazione, l'adeguamento o il restauro di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, saranno ammesse a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento. Sono altresì ammessi gli interventi di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi, corredati da opportuno studio geologico-tecnico in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Per le aree inserite nelle altre classi di pericolosità, la classificazione di fattibilità dei vari interventi, dovrà tener conto di quanto espresso al punto 3.2 della DPGR 26/R.

Art. 15 *Indirizzi per la redazione del RU relativamente alla prevenzione del rischio sismico*

1. La Tav. QCG n. 8, rappresenta la zonazione di pericolosità sismica di un congruo intorno del sistema insediativo redatta ai sensi dell'allegato 1 del Regolamento 26/R.

2. Nelle aree inserite nella **classe S4** di pericolosità non sono ammesse previsioni di nuovi insediamenti. La realizzazione, l'adeguamento o il restauro di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, saranno ammesse a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento. Sono altresì ammessi gli interventi di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi, corredati da opportuno studio geologico-tecnico in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Per le aree inserite nella **classe S3** la classificazione di fattibilità dei vari interventi, dovrà tener conto di quanto espresso al punto 3.5 della DPGR 26/R.

Art. 16 *Prescrizioni per la prevenzione del rischio per effetti geomorfologici e sismici*

1. Nelle aree inserite nella **classe 4** di pericolosità nella Tav. QCG n. 6 (Carta della Pericolosità Geomorfologica) fino all'approvazione del RU sono possibili, previa indagine geologica atta a dimostrare che non vengono aggravate le condizioni di instabilità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di bonifica e di sistemazione dei movimenti franosi, corredati da opportuno studio geologico-tecnico in merito alla compatibilità degli stessi rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area e all'organizzazione degli interventi di messa in sicurezza;
- b) gli interventi di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- c) gli interventi di adeguamento o restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare, nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso;
- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare non diversamente localizzabili previa realizzazione di interventi di bonifica del movimento franoso;
- e) sul patrimonio edilizio esistente, per fabbricati non allo stato di rudere, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Gli interventi edilizi ricadenti nelle aree classificate in **S3** e **S4** della carta delle zone a pericolosità sismica locale di Tav. QCG n. 8, indipendentemente dalla classificazione di pericolosità geomorfologica, sono soggetti ai dettami del paragrafo 3.5 della DPGR 26/R.

Art. 17 *Indirizzi per la redazione del RU relativamente alla prevenzione del rischio idraulico*

1. La Tav. QCG n. 7 rappresenta la zonazione di pericolosità per effetti idraulici delle aree di fondo valle dei corsi d'acqua che interferiscono con le aree del sistema insediativo. In fase di redazione del Regolamento Urbanistico nelle aree inserite nella **classe 4** di pericolosità non sono ammesse previsioni di nuovi insediamenti. Le infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, saranno ammesse a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento.

2. Per le aree inserite in **classe 3** qualora fossero interessate da previsioni urbanistiche sono richiesti interventi per la riduzione del rischio di allagamenti per tempi di ritorno $Tr = 200$ anni, sulla base di studi idraulici.

Art. 18 *Prescrizioni per la prevenzione del rischio idraulico*

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico nelle aree inserite nella **classe 4** di pericolosità nella Tav. QCG n. 7 (Carta della Pericolosità idraulica) non sono ammissibili interventi edificatori. Sono ammessi i seguenti interventi purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza aggravare le situazioni delle aree circostanti:
 - interventi atti alla regimazione fluviale ed alla messa in sicurezza dagli allagamenti;
 - gli interventi di adeguamento o restauro delle infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare, nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili;
 - Realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche, o di interesse pubblico, a sviluppo lineare non diversamente localizzabili.

Art. 19 *Prescrizioni per la tutela della risorsa idrica e la prevenzione del rischio di inquinamento delle acque sotterranee*

1. Nella carta di Tav. Q.C. G4 sono riportati: la zonazione della permeabilità dei terreni, il grado di protezione degli acquiferi sulla base della permeabilità, le zone di rispetto dei punti di captazione ad uso acquedottistico ai sensi del D.Lgs 152/06 ed altri elementi di interesse idrogeologico.
2. Per le zone circostanti i punti di captazione delle acque distribuite al consumo umano valgono le norme e i relativi vincoli associati alle aree di tutela, rispetto e protezione come definiti dal comma 6 dell'art. 94 del D.Lgs 152/06.
3. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le attività compatibili con i vari gradi di vulnerabilità degli acquiferi fissando criteri di ammissibilità riferiti ai seguenti tipi di intervento:
 - attività estrattive
 - utilizzo in agricoltura di prodotti chimici sparsi direttamente sul suolo
 - impianti zootecnici
 - realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi
 - impianti industriali ad elevata capacità inquinante.
4. Nelle aree classificate nella Tav. Q.C.G4 con basso grado di protezione dell'acquifero, non sono comunque ammessi impianti molto inquinanti quali:
 - impianti di zootecnia industriale
 - realizzazione ed ampliamento di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi
 - impianti industriali ad elevata capacità inquinante.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire le individuazioni delle aree di salvaguardia emanate dalla Regione Toscana in attuazione dell'art. 21 del D.Lgs 152/99. In assenza di tali individuazioni si applicano alle aree di salvaguardia i limiti previsti dal comma 6 dell'art. 94 del D.Lgs 152/06.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà promuovere ed incentivare, in ambito civile, industriale e commerciale, iniziative a favore dell'adozione di sistemi di accumulo e di riutilizzo delle acque

- piovane, di sistemi di depurazione autonoma dei reflui, di sistemi di approvvigionamento differenziati, di sistemi di distribuzione a rete duale, di sistemi automatici di limitazione dello spreco nell'erogazione dell'acqua.
7. Nell'ambito del Regolamento Urbanistico le trasformazioni che comportino incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa anche attraverso un bilancio complessivo dei consumi idrici attivabile presso l'ATO di riferimento.
 8. Ai fini della tutela della risorsa costituita dalle sorgenti termali del Tosteto e di Santa Maria dell'Aquila valgono le prescrizioni relative alle aree di tutela assoluta, di rispetto e di protezione definite ai sensi degli articoli 31 e 32 della LR 86/94 e successivo D.Lgs 152/99, art. 21 commi 4 e 5, rappresentate come da provvedimento di concessione alle Tav.Q.C. G4.

CAPO III - I CRITERI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ED I LIVELLI MINIMI PRESTAZIONALI DA GARANTIRE

Art. 20 **Disposizioni generali**

1. Il presente capo fornisce prescrizioni e indirizzi relativamente alla tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea, alla produzione raccolta e smaltimento rifiuti, alla tutela dall'inquinamento atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, alla produzione ed al consumo di energia.
2. Il presente Piano Strutturale *si adegua alle direttive generali del PIT*, come definite dalla Disciplina del PIT medesimo all'art. 35 secondo il quale: "La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale".
3. Saranno ammessi interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia solo se siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire oltre l'approvvigionamento idrico e la depurazione dei liquami, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e di frana, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e la sosta.
4. In relazione a quanto prescritto al precedente comma 3, i Regolamenti Urbanistici dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle reti acquedottistica, fognaria, di adduzione gas, della raccolta e smaltimento rifiuti solidi.
5. I Regolamenti Urbanistici e gli Atti di governo del territorio verificheranno l'ammissibilità delle trasformazioni previste tenendo conto dei limiti, dei contenuti, degli obiettivi e delle disposizioni del presente capo e del documento di Valutazione Integrata sulla base del Bilancio Ambientale Locale di cui all'art. 62 della presente Disciplina.

Art. 21 La tutela della risorsa idrica - Prevenzione dall'inquinamento delle acque superficiali

1. Obiettivi

- a) gli obiettivi da perseguire per la tutela della risorsa sono desunti dalle disposizioni di legge in materia di carattere nazionale e regionale (D.Lgs. 152/99, D.Lgs. 258/2000, D.Lgs. 152/06; e LR 81/95, LR 26/97);
- b) obiettivi specifici per la tutela delle acque superficiali sono:
 - il mantenimento del minimo deflusso vitale ai corpi idrici superficiali;
 - il mantenimento e miglioramento della qualità delle acque superficiali;
 - la limitazione della pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa idrica.

2. Indirizzi e Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio

- a) saranno promosse procedure che consentano di incentivare la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche in particolare per le attività agricole produttive;
- b) dovranno essere definite procedure finalizzate ad un periodico monitoraggio della qualità delle acque superficiali, con particolare riferimento ai corsi d'acqua, anche minori, su cui insistono scarichi fognari non depurati e/o scarichi non collettati in accordo con gli enti competenti in materia;
- c) il Regolamento Urbanistico, relativamente alle opere idrauliche, dovrà:
 - salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni le opere idrauliche ed i loro manufatti, anche se di proprietà privata e ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica;
 - porre il vincolo di destinazione idraulica sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione al fine di mantenere e/o recuperare l'efficienza idraulica;
 - prevedere la progettazione dei nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
 - garantire l'efficienza idraulica delle arginature mediante un preciso programma di manutenzione periodica e per il mantenimento di una idonea ed efficace copertura vegetale delle sponde;
 - vietare l'impermeabilizzazione degli argini;
 - privilegiare gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 22 La tutela della risorsa idrica – Approvvigionamento idrico

1. Obiettivi

Obiettivi relativi alla tutela della risorsa idrica sono:

- a) Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di risparmio idrico, riutilizzo dell'acqua, e della razionalizzazione della rete di distribuzione sulla base di quanto stabilito dal D.Lgs 152/99.
- b) Il Piano Strutturale *assume le direttive generali* dello Statuto del Territorio dell'art. 35 della disciplina del PIT in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione;

2. Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio

- a) la dotazione idrica minima ammissibile dei nuovi insediamenti residenziali ancorché derivanti da trasformazioni o ristrutturazioni urbanistiche è fissata in 200 litri giornalieri pro capite durante tutti i mesi dell'anno;
- b) non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio idrico complessivo previsto porti al superamento delle disponibilità di risorse idriche reperibili nell'ATO, anche nel rispetto delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'ATO, a meno della contemporanea programmazione, in seno al Comune, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato;
- c) ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua potabile e del risparmio idrico i Regolamenti Urbanistici e gli atti di governo del territorio dovranno:
 - prevedere la realizzazione di doppia rete di distribuzione idrica nelle aree destinate ai nuovi insediamenti urbani, per differenziare l'uso idropotabile da altri usi, destinando al primo le acque di migliore qualità;
 - della capacità dei serbatoi di carico;
 - prevedere procedure di monitoraggio sull'attività del Gestore del Servizio per quanto riguarda lo stato di efficienza della rete di distribuzione dell'acqua potabile e il risanamento dei tratti affetti da perdite;
 - privilegiare il riutilizzo delle acque reflue, depurate e non, negli insediamenti produttivi;
 - prevedere la raccolta e impiego delle acque meteoriche per uso irriguo;
 - prevedere interventi di adeguamento della rete di distribuzione acquedottistica al fine di ridurre la differenza tra acqua distribuita e acqua effettivamente consumata a valori tecnicamente accettabili;
 - incentivare le azioni di informazione e incentivazione per la diffusione di metodi e di apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nel settore industriale, terziario e agricolo.

Art. 23 *La tutela della risorsa idrica - Smaltimento acque reflue e depurazione*

1. Obiettivi

Obiettivi specifici relativi alla tutela della risorsa acque reflue e depurazione sono:

- a) Il Piano Strutturale *si adegua alle direttive generali* dello Statuto del Territorio dell'art. 35 della Disciplina del PIT in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione;
- b) Obiettivi specifici riferiti allo smaltimento delle acque reflue e depurazione sono:
 - migliorare ed incrementare l'efficienza depurativa;
 - collegare gli scarichi di fognature pubbliche ai depuratori esistenti;
 - adeguare gli impianti di depurazione esistenti alla previsione di nuovi allacciamenti fognari;
 - controllare gli scarichi in zone non servite da pubblica fognatura, attraverso la verifica della loro conformità impiantistica ed autorizzativa.

2. Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio:

- a) le previsioni del Regolamento Urbanistico dovranno tenere conto del Piano ATO per quanto riguarda gli interventi di implementazione del servizio e la realizzazione di nuove infrastrutture. E' in ogni caso obbligatoria la preventiva verifica di compatibilità dell'eventuale maggior carico depurativo prodotto da nuovi insediamenti;
- b) Il Regolamento Urbanistico negli interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica dovrà prevedere la contestualmente realizzati la rete fognaria e l'allacciamento al relativo

- impianto di depurazione. E' in ogni caso vietato prevedere trasformazioni i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non collettibili alla depurazione, fatte salve quelle che prevedano opere di adeguamento da apportare al sistema fognario e depurativo esistente al contorno e quelle che prevedano un idoneo trattamento depurativo autonomo;
- c) Il carico urbanistico derivante dagli interventi di cui al precedente punto b) va commisurato alla potenzialità dell'esistente sistema di depurazione. Un carico urbanistico eventualmente eccedente le potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso;
- d) Nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione dovrà essere obbligatoriamente previsto un sistema di fognatura separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche; laddove sussistano condizioni adeguate, devono essere messi in opera sistemi di depurazione che permettano il riutilizzo delle acque depurate;
- e) Il Regolamento Urbanistico nel territorio rurale e per gli edifici isolati, o dove gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura, dovrà prevedere il soddisfacimento delle necessità di depurazione attraverso l'utilizzo di sistemi di depurazione autonoma, quali:
- il ricorso a sistemi di fitodepurazione per i nuclei abitati isolati, laddove esistano spazi adeguati;
 - il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, stagni di ossidazione e fitodepurazione, piccoli impianti di tipo aerobico per più abitazioni);
 - la formazione di fasce di vegetazione arbustiva o ripariale a valle dei sistemi di scolo delle acque dei terreni agricoli, in grado di trattenere le sostanze chimiche e organiche veicolate dalle acque prima che queste raggiungano i corpi idrici.
- f) Il Regolamento Urbanistico e gli atti di governo del territorio dovranno prevedere la predisposizione di procedure di monitoraggio da parte del Gestore del Servizio relativamente allo stato di efficienza della rete fognaria ed il risanamento dei tratti affetti da perdite.

Art. 24 *La tutela della risorsa Suolo - Impermeabilizzazione*

1. Obiettivi

Obiettivi relativi alla tutela della risorsa suolo sono:

- a) negli interventi di trasformazione urbanistica in aree già interessate da attività industriali e artigianali va svolta un'analisi della qualità del suolo ai fini della verifica del rispetto dei limiti del DM 471/99;
- b) sono da sottoporre ad indagine ambientale le aree sede di discariche abusive di rifiuti e va rimosso ogni potenziale pericolo di contaminazione del suolo e della falda sottostante;
- c) dovranno essere mantenute e migliorate le condizioni di permeabilità e di drenaggio del terreno, attraverso il contenimento delle superfici impermeabili, la salvaguardia della funzionalità idraulica della rete di deflusso delle acque superficiali e le sistemazioni del suolo;

2. Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e gli atti di governo del territorio:

- a) il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il mantenimento nella loro piena efficienza degli eventuali terrazzamenti agrari presenti, mediante costanti ed opportune opere di

- manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate o dissestate e nel mantenimento in efficienza delle opere di regimazione e drenaggio delle acque superficiali;
- b) nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del manto erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche, nonché provvedere in ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo, che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico, alla realizzazione di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo;
 - c) dovrà essere prevista la realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminate, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrvazione, con la massima priorità per il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali già od ancora esistenti, o documentate da fonti storiche;
 - d) nella realizzazione delle opere, dovrà essere evitato di alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
 - e) per la realizzazione di nuovi lotti edificati dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio, in base agli indici di superficie coperta di zona; per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
 - f) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
 - g) dovrà essere evitato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua quando sia possibile dirigere le acque in aree adiacenti permeabili senza che si determinino danni dovuti a ristagno;
 - h) la messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali;
 - i) i lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

Art. 25 *La risorsa Suolo - Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani*

1. Obiettivi:

Obiettivi relativi alla tutela della risorsa rifiuti sono:

- a) il conseguimento degli obiettivi di raccolta differenziata stabiliti dal D.Lgs 22/97, dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Grosseto approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 77 del 16.12.2002, mediante la predisposizione e/o il potenziamento delle azioni mirate all'ulteriore incremento dei servizi per la raccolta differenziata;
- b) la riduzione della produzione di rifiuti urbani e speciali.

2. Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e gli atti del governo del territorio, nel definire la disciplina operativa, dovranno:

- a) essere redatti in conformità ai contenuti del Piano provinciale di gestione dei rifiuti;
- b) individuare negli insediamenti esistenti e di nuova formazione appositi spazi per la raccolta differenziata, in accordo con le disposizioni vigenti in materia;
- c) prevedere l'individuazione di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio, nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuove previsioni insediative;
- d) promuovere e incentivare tecnologie che riducano la produzione di rifiuti attraverso il riciclaggio degli stessi all'interno del ciclo produttivo o mediante il loro conferimento al servizio di raccolta differenziata.

Art. 26 *La risorsa Suolo - Le aree soggette a Bonifica*

1. Il Piano Strutturale si conforma al contenuto del Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinata di Grosseto in modo particolare con l'assunzione delle schede di censimento dei siti da bonificare all'interno del proprio quadro conoscitivo. Le attività di bonifica si svolgeranno secondo le procedure e modalità previste nel medesimo Piano.
2. I siti da assoggettare a bonifica sono rappresentati nella tavola di QC. G.4 relativa alle indagini geologiche.
3. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi della LR 25/98, valgono le seguenti disposizioni che assumono valore di salvaguardia:
 - la destinazione d'uso futura è vincolata alla certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciatoa dalla Provincia competente per territorio;
 - l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento.
4. Il Regolamento Urbanistico e gli atti di governo del territorio verificano lo stato di attuazione delle bonifiche e definiscono le destinazioni d'uso sulla base delle condizioni per le previsioni dei nuovi insediamenti e degli interventi di sostituzione di tessuti insediativi definite dalla legislazione regionale vigente.

Art. 27 *La risorsa aria - Tutela dall'inquinamento atmosferico*

1. Obiettivi

Obiettivi specifici relativi alla tutela della risorsa aria sono:

- a) il rispetto dei livelli di attenzione e di allarme rispetto all'inquinamento atmosferico;
- b) il mantenimento degli obiettivi di qualità dell'aria stabiliti dalla normativa vigente in particolare nei centri abitati ed ove sono previsti nuovi insediamenti;
- c) il monitoraggio e l'abbassamento dei livelli di radon;

2. Indirizzi e Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio.

I Regolamenti Urbanistici e gli atti di governo del territorio dovranno:

- a) incentivare la razionalizzazione dei consumi energetici, finalizzata alla riduzione degli attuali livelli di emissioni inquinanti in atmosfera; in modo particolare, per quanto riguarda le attività produttive, dovrà essere incentivato l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano l'elevato impiego di volatili inquinanti;

- b) ridurre e razionalizzare il traffico veicolare nei centri abitati mediante il potenziamento del trasporto pubblico, la previsione di una rete di percorsi ciclopedonali nonché di aree precluse al traffico veicolare, il riordino delle prestazioni delle sedi viarie e la realizzazione di sistemi di interscambio della mobilità;
- c) prevedere il controllo periodico della qualità dell'aria, anche tramite l'esecuzione di campagne di monitoraggio con bio-indicatori, nelle zone urbanizzate e di concentrazione di attività produttive ed il monitoraggio degli impianti termici e dei relativi combustibili utilizzati;
- d) prevedere il monitoraggio periodico delle emissioni di radon ai sensi del D.Lgs 230/95 al fine di individuare i luoghi nei quali le concentrazioni sono tali da richiedere misure a tutela della salute pubblica. Il Regolamento Urbanistico, sulla base della verifica periodica del monitoraggio, individuerà:
 - le aree destinate a nuova edificazione nelle quali applicare modalità costruttive finalizzate al non superamento dei valori massimi accettabili per la salute umana;
 - le aree, in particolare all'interno degli insediamenti esistenti, nelle quali a causa di un alto valore di emissioni sono da prevedere modifiche edilizie finalizzate all'abbassamento dei valori di concentrazione attuali;
- e) l'insediamento di nuove attività produttive o il trasferimento di attività collocate in ambiti impropri, dovranno essere condizionati alla verifica di compatibilità ambientale sia sotto il profilo delle emissioni inquinanti che sotto il profilo del rumore. In particolare dovrà essere verificata l'assenza di fenomeni di dispersione delle emissioni inquinanti in atmosfera non comportino ricadute sugli insediamenti abitativi;
- f) In particolare per i nuovi insediamenti produttivi, saranno da incentivare l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e la contestuale realizzazione di aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo;
- g) nei centri edificati la permanenza delle attività di cui sopra può essere consentita a condizione che vengano adottati interventi di mitigazione degli impatti, in particolare modo per rumori, vibrazioni ed emissioni in atmosfera, utilizzando la migliore tecnologia disponibile;
- h) il Regolamento Urbanistico, come misure di compensazione, dovrà prevedere un incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana. Il verde di compensazione ambientale dovrà essere costituito principalmente da barriere e da formazioni boschive dense;
- i) per i nuovi insediamenti di carattere residenziale il RU dovrà incentivare l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e dovrà favorire l'uso di caldaie a condensazione.

Art. 28 Tutela della risorsa aria - Inquinamento acustico

1. Obiettivi:

Sono obiettivi specifici relativi alla tutela dall'inquinamento acustico:

- a) la condizione di non superamento dei livelli di attenzione e di allarme relativi ai livelli sonori fissati dalla normativa vigente;
- b) la riduzione delle emissioni derivanti da traffico veicolare, da perseguirsi anche attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano e la sua regolamentazione ed in coordinamento con i Piani di zonizzazione acustica dei comuni di Sorano e Castell'Azzara e dell'eventuale

aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Pitigliano, approvato con DCC n. 13 del 23.3.05.

2. Indirizzi per la redazione degli Atti di governo del territorio

Il Regolamento Urbanistico e gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti indirizzi:

- a) il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre le misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore, prevedendo barriere di protezione da realizzare con materiali vegetali. Esse avranno la doppia funzione di fono-assorbente e di abbassamento della concentrazione di inquinanti chimici e fisici. Laddove non fosse possibile realizzare barriere arboreo-arbustive o aggregazioni di filari, arbusteti e siepi si dovrà ricorrere a barriere artificiali o miste;
- b) Il Regolamento Urbanistico dovrà favorire la diffusione di tecniche costruttive finalizzate ad assicurare migliori prestazioni nel rispetto dei requisiti acustici degli edifici come previsto dalla normativa vigente.

Art. 29 *Tutela dell'Inquinamento luminoso*

1. Obiettivi del Piano Strutturale sono il conseguimento del risparmio energetico nell'illuminazione esterna ed il contenimento delle emissioni luminose verso l'alto previsti dalla LR n. 37/2000, anche attraverso il Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica da redigere in collaborazione con l'ente gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella DGR 27.9.2004, n. 962.
2. Ai fini del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto, la realizzazione di illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Art. 30 *Tutela dall'inquinamento elettromagnetico*

1. Obiettivo del Piano Strutturale è la riduzione le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza e a radiofrequenza, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali.
2. Costituiscono riferimento normativo per la protezione dalle esposizione dalle onde elettromagnetiche dovute alle linee elettriche la L.36/01, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici ,magnetici ed elettromagnetici" ed la LR 51/99, "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici".
3. La riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico dovrà essere ottenuta conformemente a quanto stabilito dalla LR 54/2000 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione", e secondo i criteri definiti dal relativo Regolamento di attuazione e dalla DGR 16.1.2002, n. 12 "Criteri generali per la localizzazione degli impianti e criteri inerenti l'identificazione delle aree sensibili" ai sensi dell'art. 4, comma 1 della LR 54/2000, attraverso l'individuazione delle aree sensibili all'inquinamento elettromagnetico e la disciplina per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per il servizio di telefonia mobile (S.R.B.)
4. Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio

- a) sarà compito del Regolamento Urbanistico individuare ai sensi della normativa vigente le aree per le quali le Amministrazioni competenti possono prescrivere localizzazioni alternative degli impianti di radiocomunicazione in considerazione della particolare densità abitativa, di infrastrutture e/o servizi, nonché dello specifico interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- b) il Regolamento Urbanistico dovrà definire apposite fasce di rispetto per le linee aeree, entro le quali non sarà ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative, ovvero di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone;
- c) il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere modalità di monitoraggio dei campi elettromagnetici indotti dalle infrastrutture (elettrodotti e stazioni radio base), al fine di acquisire un livello di conoscenza dettagliato circa il grado di attuale esposizione della popolazione.

Art. 31 *Il risparmio energetico*

1. Obiettivo del Piano Strutturale è il risparmio energetico da conseguire sia attraverso la riduzione e razionalizzazione degli attuali consumi sia attraverso l'incentivazione dell'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. Costituiscono riferimento normativo gli indirizzi del Piano Energetico Regionale ed il Piano Energetico Provinciale (DCP n. 13 del 4.2.2003) a cui anche il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio dovranno attenersi nella definizione delle misure di abbattimento dei consumi energetici.
2. Prescrizioni per la redazione degli Atti di governo del territorio:
 - a) il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire le fasce di rispetto per le linee aeree, entro le quali non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibiti a funzioni abitative, ovvero di altre funzioni comportanti la permanenza delle persone;
 - b) Il Regolamento Urbanistico secondo quanto previsto dalla LR 1/05 dovrà tener conto di quanto contenuto nelle Line Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana approvate con DGR 322 del 28.2.2005 di cui all'art. 145 e degli incentivi economici ed urbanistici di cui all'art. 146 della medesima Legge.

Art. 31 bis *Produzione di energia da fonti rinnovabili*

1. Il presente articolo disciplina la produzione di energia da fonti alternative definendo regole in relazione alle diverse caratteristiche delle risorse utilizzate e ai possibili effetti prodotti sul paesaggio.

2. Energia eolica

Gli impianti di potenza nominale inferiore a 5 Kw, in quanto a basso impatto visivo, sono sempre ammessi, fatto salvo il possibile diniego espresso dall'Ente titolare nell'ambito della procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

Gli impianti di potenza nominale oltre i 5 Kw e fino a 60 Kw, possono essere installati fatte salve le disposizioni contenute nel Capo IV della presente disciplina che possono vietarne o limitarne l'installazione in ragione degli impatti visivi che tali impianti possono determinare nelle aree a maggior pregio paesaggistico.

Tra i criteri per la localizzazione degli impianti, se destinati all'autosufficienza energetica e all'esercizio dell'attività complementare a quella agricola, dovranno essere considerati:

- le aree interessate dalla velocità del vento non inferiore a 5 m/s vento;

- i contesti rurali con scarsa presenza di infrastrutture di trasporto dell'energia.

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire altresì i criteri per la valutazione della complementarietà con il reddito agricolo, in coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.), nel caso di produzione e cessione di energia quale attività connessa e complementare dell'attività agricola come definito all'art. 4 comma 15 delle presente disciplina. La complementarietà dovrà essere dimostrata nell'ambito di un Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'art. 42 della LR 1/05.

Gli impianti di potenza superiore ai 60 Kw, e fino ad un massimo di 15 Mw, potranno essere realizzati solo se esplicitamente individuati dai regolamenti urbanistici, fatte salve le disposizioni contenute nel Capo IV della presente disciplina che possono vietarne o limitarne l'installazione in ragione degli impatti visivi che tali impianti possono determinare nelle aree a maggior pregio paesaggistico.

Per i parchi eolici di elevata potenza, tra i 15 e i 25 Mw, la disciplina di cui al Capo IV indica gli ambiti funzionali alla potenziale installazione di tali parchi per disponibilità della risorsa e compatibilità con la tutela paesaggistica.

3. Energia fotovoltaica e solare termica

Il presente piano favorisce la produzione di energia elettrica attraverso l'utilizzo di impianti fotovoltaici con integrazione architettonica, parzialmente integrati o con moduli ubicati al suolo in base alle disposizioni di cui al capo IV della presente disciplina che possono vietarne o limitarne l'installazione in ragione degli impatti visivi per motivi di tutela paesaggistica e ambientale ed in relazione alla Carta dell'esposizione solare (QC7) contenuta nel Quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico definirà i criteri:

- a) per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari per usi termici nelle porzioni dei centri abitati esterni ai centri storici e comunque non ricompresi all'interno di ambiti sottoposti a tutela;
- b) per la valutazione della complementarietà con il reddito agricolo, in coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.), nel caso di produzione e cessione di energia quale attività connessa e complementare dell'attività agricola come definito all'art. 4 comma 15 delle presente disciplina. La complementarietà dovrà essere dimostrata nell'ambito di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'art. 42 della LR 1/05.

4. Energia Idroelettrica

La produzione di energia idroelettrica attraverso impianti mini-hydro dovrà discendere da procedure concertative tra Regione, Province ed Autorità di Bacino al fine di stabilire la fattibilità di tali impianti e le modalità di derivazione di acque pubbliche a tali fini, in base a quanto stabilito dal P.I.E.R.

5. Bassa e media entalpia

La produzione di energia attraverso l'uso diretto del calore, senza prelievo di fluido ovvero con l'impiego di pompe di calore è sempre ammessa nel rispetto della normativa regionale vigente (LR 39/05).

6. Biomasse

Il presente piano incentiva la produzione di energia derivante da biomasse (residui agro-forestali e piantagioni energetiche dedicate) con particolare riferimento ai prodotti legnosi correlati alla

manutenzione e coltura dei boschi che costituiscono uso civico (Comuni di Sorano e Castell'Azzara), fatte salve le disposizioni contenute nel Capo IV della presente disciplina che possono vietare o limitare la realizzazione degli impianti correlati in ragione degli impatti visivi.

Il Regolamento Urbanistico, per garantire la sostenibilità ambientale ed economica di tali impianti, definirà i criteri dimensionali e localizzativi da rispettare per conseguire un rapporto ottimale tra il bacino di produzione e raccolta della biomassa ed il luogo di trasformazione.

Gli impianti con potenza fino a 0,5 Mw termici che non comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie, di cui all'art. 78 della LR 1/05 non sono oggetto di alcuna limitazione.

Nel caso di impianti con potenza superiore, laddove ammessi dal piano, finalizzati alla dotazione di energia elettrica di nuclei o frazioni, questi dovranno essere collocati in prossimità dei medesimi e utilizzare prioritariamente edifici esistenti.

7. Biocarburanti

Per non pregiudicare i caratteri del paesaggio rurale dell'intero ambito de "La Città del Tufo" il Piano Strutturale, ai fini della tutela dei valori paesaggistici del territorio rurale, orienta la produzione di biocarburanti mediante l'utilizzo delle colture già presenti nel territorio agricolo.

Art. 32 *La Tutela degli Ecosistemi e delle Risorse Naturali*

1. Costituiscono riferimento normativo al fine della tutela di flora e fauna e degli ecosistemi oltre alla LR 56/2000 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatiche":

- la Direttiva 92/43/CEE del 21.5.1992 (Habitat) concernente la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (costituzione della Rete Natura 2000);
- la Direttiva 79/409/CEE del 2.4.1979 (Uccelli) concernente la conservazione degli uccelli selvatici;
- la DCR n. 68 del 19.7.2005 – LR 56/2000 relativa alle norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche – aggiornamento dell'allegato A punto 1 lista degli habitat naturali e seminaturali;
- il Decreto Ministero dell'Ambiente 17.10.2007 – criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS).

2. Obiettivi:

Il mantenimento del patrimonio naturale è una condizione statutaria da rispettare per ogni intervento sul territorio. In tal senso gli obiettivi riferiti alla risorsa costituita dagli ecosistemi di flora e fauna sono:

- a) la conservazione degli habitat naturali, la tutela della biodiversità e delle specie animali e vegetali;
- b) la tutela ed il mantenimento della rete ecologica di interconnessione tra le principali emergenze ambientali rappresentate dai SIR e dalle riserve naturali al fine di permettere la migrazione della fauna selvatica da un ambiente all'altro in base alle proprie esigenze.
- c) per rete ecologica si intende il complesso sistema di unità ecosistemiche ad elevato valore naturalistico collegate da un sistema di elementi di interconnessione – aree di collegamento o corridoi ecologici – presenti sul territorio, aventi l'importante obiettivo di

facilitare l'azione delle leggi ecologiche della dispersione degli organismi al fine di preservare una buona qualità delle popolazioni.

3. Indirizzi

- a) in riferimento a quanto definito ai precedenti commi, le emergenze naturalistiche si considerano tra loro collegate mediante una rete in cui i principali corridoi ecologici si individuano in corrispondenza con i principali fossi e corsi d'acqua del territorio comunale che rappresentano i percorsi per la migrazione e la diffusione delle specie selvatiche al fine di limitare l'isolamento degli ecosistemi;
- b) a tal fine dovrà essere tutelata la struttura e funzione dei corridoi ecologici attraverso il mantenimento della continuità vegetazionale e l'attenuazione dell'effetto barriera dovuto alle principali infrastrutture di trasporto, al fine di permettere la migrazione e la ricombinazione genetica del maggior numero di organismi vegetali ed animali e di favorire la ricolonizzazione di ambienti precedentemente abbandonati o spopolati e quindi ricreare un recupero ambientale di tipo "naturale";
- c) la continuità della vegetazione, assunta quale componente fondamentale del corridoio ecologico, dovrà essere ottenuta attraverso la conservazione di siepi e frangivento e l'utilizzo di specie autoctone tipiche del territorio come il leccio, il cerro, la rovere, roverella, rovi e specie arbustive.

4. Prescrizioni da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico:

- a) ai sensi dell'art. 15 della LR 56/2000 gli atti di governo del territorio, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico-venatori non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti di interesse regionale, devono contenere una relazione di incidenza tesa ad individuare i principali effetti che il Piano può avere sul sito interessato tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo;
- b) gli atti di governo del territorio dovranno favorire la funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua principali attraverso la tutela di una fascia fluviale finalizzata al mantenimento vegetazione autoctona e facilitando il più possibile la rinaturalizzazione spontanea delle rive e delle sue immediate vicinanze. Tale fascia potrà essere individuata come segue:
 - in base a criteri geometrici nel territorio aperto a carattere prevalentemente pianeggiante (larghezza di circa 10 metri, a destra e a sinistra dell'asse centrale del fosso o del corso d'acqua);
 - coincidente con le sponde ripide che caratterizzano le forre dei rilievi tufacei;
 - all'interno degli insediamenti coincidente con la fascia individuata di cui all'art. 36 comma 3 del PIT;
- c) Relativamente all'area interessata dal SIR 120 "Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella" compreso in parte nella Riserva Naturale Provinciale di "Monte Penna", il Piano Strutturale recepisce integralmente i contenuti del Regolamento delle Riserve della Provincia di Grosseto in modo particolare per quanto riguarda la disciplina dell'attività edilizia e delle attività agro-silvo-pastorali, turistico escursionistiche e didattiche all'interno della Riserva Provinciale e delle relative aree contigue ed il contenuto del Piano di Gestione della Riserva, attualmente in fase di attuazione, al momento della sua approvazione. Costituiscono inoltre prescrizione per gli strumenti operativi, ivi compresi gli specifici piani di settore, le seguenti misure di conservazione specifiche:
 - la rinaturalizzazione e progressiva sostituzione dei boschi di conifere;
 - la conservazione e miglioramento della caratterizzazione ecologica dei boschi di latifoglie;

- la conservazione e recupero delle praterie secondarie e loro razionale gestione per la tutela dell'habitat anche attraverso un corretto uso del pascolo;
 - il mantenimento dei paesaggi carsici;
 - la tutela delle cospicue colonie di chiroterri;
- d) Relativamente agli ambiti territoriali ricompresi nel SIR 119 "Alto corso del fiume Fiora", gli Atti di governo del territorio, ivi compresi i relativi piani di settore, dovranno garantire il rispetto delle seguenti misure di conservazione:
- il mantenimento del mosaico vegetazionale costituito da vegetazione dei greti, garighe, boscaglie anche attraverso interventi di riqualificazione della vegetazione ripariale;
 - garantire, anche mediante specifici accordi tra i soggetti competenti, un uso compatibile delle acque attraverso la conservazione della qualità delle acque e della naturalità dell'alveo, mantenendo un deflusso minimo anche nei mesi estivi, previa valutazione delle portate minime attuali.
 - programmi per il recupero/ampliamento dell'alveo a scapito di aree coltivate all'interno o in prossimità delle aree di pertinenza fluviale;
- e) Il Piano Strutturale all'interno del medesimo SIR 119 "Alto corso del fiume Fiora" in quanto anche Zona a Protezione Speciale prescrive agli Atti di governo del territorio, ed ivi compresi i piani di settore, di assumere le seguenti misure di conservazione:
- divieto di realizzazione di nuove discariche o nuovi impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e rifiuti, fatte salve le discariche per inerti;
 - divieto di realizzazione di nuovi impianti eolici, fatti salvi gli impianti microeolici per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kw;
 - divieto di apertura di nuove cave e ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quelle previste negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti. In tal caso è consentito l'ampliamento delle cave, a condizione che sia conseguita la positiva valutazione d'incidenza dei singoli progetti, fermo restando l'obbligo di realizzare il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva a fini naturalistici.
 - divieto di svolgimento di attività di circolazione motorizzata al di fuori delle strade, fatta eccezione per i mezzi agricoli e forestali, per i mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza, nonché ai fini dell'accesso al fondo e all'azienda da parte degli aventi diritto, in qualità di proprietari, lavoratori e gestori;
 - divieto di eliminazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica individuati all'interno delle schede di paesaggio dei sub-ambiti 6, 2 e 5;
 - divieto di eliminazione dei terrazzamenti esistenti, delimitati a valle da muretto a secco oppure da una scarpata inerbita, sono fatti salvi i casi regolarmente autorizzati di rimodellamento dei terrazzamenti eseguiti allo scopo di assicurare una gestione economicamente sostenibile;
- f) Relativamente agli ambiti territoriali ricompresi nel SIR 99 "Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio" e che costituiscono area contigua alla Riserva Naturale Provinciale di "Monte Penna", gli Atti di governo del territorio, ivi compresi i relativi piani di settore, dovranno garantire il rispetto delle seguenti misure di conservazione:
- l'adozione di misure di conservazione analoghe a quelle previste dal Piano di Gestione della Riserve Naturali Provinciali "Monte Penna" e "Pigelleto" compatibilmente con il diverso regime proprietario e vincolistico.

- garantire, anche mediante specifici accordi tra i soggetti competenti, un uso compatibile delle acque attraverso la conservazione della qualità delle acque e della naturalità dell'alveo, mantenendo un deflusso minimo anche nei mesi estivi, previa valutazione delle portate minime attuali.
- tutela dei boschi misti di latifoglie mesofite, habitat dell'abete bianco;
- mantenimento dell'integrità degli ecosistemi forestali in termini quantitativi e qualitativi, favorendone la diversificazione ecologica, l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione negli impianti artificiali di conifere.

CAPO IV - IL PATRIMONIO TERRITORIALE: LE RISORSE IDENTITARIE, I SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI, IL PAESAGGIO

Art. 33 *Le risorse identitarie del territorio*

1. Le risorse territoriali, di valore identitario, che concorrono a definire in maniera prevalente i caratteri storici, sociali, culturali, economici e paesaggistici dei due sistemi territoriali sono le seguenti:

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 i resti ebraici di Sorano
- le sorgenti termali
- le formazioni boscate delle gole del tufo
- il corso del fiume Fiora;

b) per il sistema territoriale Amiata:

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

I sistemi territoriali e le relative risorse costitutive sono rappresentate nella Tav. ST.1 che restituisce l'immagine statutaria del territorio.

Art. 34 *Le invarianti strutturali: le prestazioni e le regole d'uso delle risorse identitarie*

1. Le invarianti strutturali, quale relazione tra risorse identitarie, prestazioni ad esse associate e regole d'uso, sono rappresentate nella Tav. ST.1 e nel relativo Allegato.

Art. 35 *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) A garanzia della stabilità della struttura morfologica degli speroni di tufo sui cui sorgono i centri storici di Pitigliano e Sorano il Regolamento Urbanistico dovrà riportare i perimetri di cui alle DCR 318/91 e DCR 197/84 entro i quali nessun intervento, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, può essere realizzato senza la preventiva autorizzazione dell'URTAT. in base a quanto disposto dalla legge 2.2.74, n. 64;

b) Per 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 individuate nella tavola ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori e nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale, il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti operativi non potranno prevedere:

- la realizzazione di qualunque intervento che possa determinare alterazioni prospettiche significative quali volumi in aggetto, tettoie, pensiline che non siano semplici coperture degli ingressi delle abitazioni, modifiche di aperture esistenti che costituiscano alterazioni dell'immagine della cortina esterna dell'edificato;
- la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree circostanti gli speroni di tufo così come individuate nella tavola ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori del PS.

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 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.

Ai fini di sostenere il ritorno di popolazione residente nel nucleo storico di Castell'Azzara il Regolamento Urbanistico dovrà definire una disciplina del patrimonio edilizio esistente che favorisca il recupero ad uso residenziale dei piani terra degli edifici.

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 dei resti ebraici di 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 i resti ebraici di 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 del riconoscimento e della successiva valorizzazione dei resti ebraici di Sorano gli atti di governo del territorio e le discipline di settore dovranno garantire la loro riconoscibilità nel tessuto urbano di Sorano per una successiva loro promozione nell'ambito delle attività e manifestazioni culturali.

Art. 36 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.

L'attuazione degli interventi definiti tra le misure di conservazione nella scheda relativa al SIR 119 (DGR 644/04) potranno concorrere al miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale così come indicato negli strumenti di programmazione dei fondi comunitari ed in quanto tale possono costituire titolo preferenziale ai fini dell'erogazione dei finanziamenti.

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

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

Prestazioni

- Contribuire a mantenere gli attuali livelli di biodiversità;
- Assicurare un valore aggiunto alle attività economiche.

Regole d'uso

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

Il Regolamento Urbanistico, nel definire le discipline d'uso della risorsa, orienta gli interventi per la gestione forestale verso la rinaturalizzazione progressiva, la sostituzione dei boschi di conifere, la tutela e l'incremento del valore ecologica dei boschi di latifoglie. Ai fini della tutela della 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 come previsto dalla LR 56/2000.

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

Prestazioni

- Contribuire alla conservazione e alla conoscenza di delle risorse naturali del territorio;
- Contribuire ad arricchire l'offerta turistica del Comune.

Regole d'uso

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

Le modalità operative saranno definite nel Regolamento Urbanistico.

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 il recupero della risorsa idrica al termine della filiera per altri usi, quali ad esempio quello agricolo;
- 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. Tali interventi dovranno essere realizzati nei limiti di quanto disposto al Capo IV nonché all'art. 56 della presente disciplina;
- 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.

Art. 37 I sistemi territoriali ed i sub-sistemi territoriali-paesaggistici

1. Il Piano Strutturale articola il territorio della "Città del Tufo" nei sistemi territoriali denominati Tufo e Amiata sulla base del riconoscimento delle risorse che ne definiscono la struttura sia fisica

che identitaria, così come interpretata dal quadro conoscitivo, ed in riferimento agli obiettivi di sviluppo territoriale connessi ai sistemi funzionali di cui al successivo art. 47.

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

3. I sub-sistemi territoriali sono definiti sulla base del riconoscimento dei caratteri strutturali del paesaggio, dei valori e delle criticità presenti, in coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT Per quanto affermato al precedente art. 12 c. 1, i sub-ambiti di paesaggio coincidono con i sub-sistemi territoriali.

4. 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 Sovana
- 3. i territori rurali delle lingue e dei Pianori tufacei
- 4. il Pianoro di S. 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
- 9. i calanchi di Castell'Azzara e Sorano.

5. La struttura territoriale/paesaggistica descritta al precedente comma 4 unitamente all'individuazione dei valori e delle criticità del paesaggio è rappresentata nelle tavole ST.2, ST.2a, ST.2b dello Statuto.

La rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., di cui alle categorie c) "corsi d'acqua" e g) "boschi", ha valore orientativo ai fini del procedimento autorizzativo di cui all'art. 146, in quanto la consistenza delle suddette categorie può modificarsi nel tempo.

6. Le schede di paesaggio relative ai nove sub-ambiti, quale Allegato parte integrante della disciplina paesaggistica, costituiscono contenuto statutario del Piano con valore documentale, interpretativo e ricognitivo con riferimento ai caratteri costitutivi del paesaggio, al riconoscimento dei valori e all'apprezzamento degli elementi di criticità e di degrado presenti.

7. La disciplina paesaggistica è declinata per ciascun sub-ambito e contiene gli obiettivi di qualità paesaggistica; gli indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici; le regole per la gestione degli insediamenti e del il territorio rurale ed i criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

All'interno delle regole per il territorio rurale sono individuate le opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole ritenute prioritarie ai fini della conservazione dei valori paesaggistici.

La previsione di tali opere nei Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale potrà conseguire i seguenti benefici:

- costituire criterio preferenziale, attraverso l'accreditamento comunale, nell' accesso a misure di sostegno economico, a benefici finanziari indiretti e vantaggi procedurali consentiti dalla normativa vigente;

- determinare la possibilità di computare le ore lavoro impiegate per il mantenimento di elementi costitutivi del paesaggio agrario, attraverso le opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio, al pari degli altri fabbisogni per le attività produttive delle aziende agricole in sede di esame ed approvazione dei Programmi aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale ai sensi della vigente normativa regionale e provinciale;
- concorrere al conseguimento degli obiettivi di qualità del presente Piano nel caso di interventi di trasformazione che comportino nuova edificazione o riorganizzazione volumetrica e/o produttiva, oppure mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, qualora l'incidenza qualitativa e quantitativa degli elementi del paesaggio agrario evidenzia la possibilità di una maggiore sostenibilità degli interventi stessi.

In aggiunta alle tabelle dei fabbisogni lavorativi allegata alla scheda 11 del PTC provinciale, il presente Piano Strutturale coordinato demanda ai regolamenti urbanistici la definizione dei fabbisogni lavorativi per le opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale nei rispettivi territori comunali e prescrive il coordinamento con lo stesso PTC provinciale per quanto attiene le modalità di applicazione dei suddetti parametri.

8. 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 agli articoli 61, 62, 63 e 64.

Art. 38 Sub-sistema1: gli speroni ed i rilievi del tufo

1. Descrizione

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

2. I beni paesaggistici

Ricadono in 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.

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tavola ST.2 a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

6. *Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici*

a) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico percettivi espressi dal pino secolare, di cui al comma 1, i piani di settore comunali dovranno prevedere:

- la definizione di adeguate misure anti-incendio;
- la definizione di adeguate misure di gestione dell'accrescimento del pino supportate da un monitoraggio costante che valuti lo stato di salute e benessere dell'albero sia la sua stabilità e che evidenzi l'ambito interessato dall'apparato radicale al fine di orientare idonee modalità nella realizzazione degli scavi connessi alle opere pubbliche e private e di prevenire rischi di ribaltamento;

b) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico-percettivi delle formazioni vegetali presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio così come rappresentate nella Tav. ST.1 Risorse identitarie, sistemi e sub-sistemi territoriali e sub-ambiti di paesaggio e ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori, in tali aree non è consentita la realizzazione di qualunque tipo di manufatto;

c) ai fini della tutela del nucleo di Montorio e del suo intorno sono vietati tutti gli interventi che possano determinare modifiche tipologiche e morfologiche del viale di ingresso al borgo i cui elementi di valore consistono nel filare di cipressi e nel muro in pietra di contenimento degli stessi. Allo stesso tempo dovrà essere garantita un'adeguata gestione forestale della vegetazione per salvaguardare la percezione degli imponenti ruderi della rocca;

d) ai fini della tutela dell'eccezionale valore estetico-percettivo espresso dal rapporto di continuità esistente tra lo sperone di tufo e l'insediamento storico, così come percepibile all'esterno dei centri abitati di Pitigliano e di Sorano, ed in particolare dalle visuali prospettiche individuate nella tavola ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori, sono vietate:

- la realizzazione di qualunque intervento che possa determinare alterazioni prospettiche significative quali volumi in aggetto, tettoie, pensiline che non siano semplici coperture degli ingressi delle abitazioni, modifiche di aperture esistenti che costituiscano alterazioni dell'immagine della cortina esterna dell'edificato;
- la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree circostanti gli speroni di tufo così come individuate nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale;
- la mitigazione degli effetti negativi sulle visuali panoramiche, che si aprono dai centri storici di Pitigliano e Sorano, attraverso la schermatura di edifici produttivi.

Nei centri storici di Pitigliano e Sorano il 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:

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

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

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

- annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo
- residenze rurali
- serre fisse
- manufatti precari
- annessi a servizio dell'agricoltura amatoriale
- impianti di servizio alle attività connesse di produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici;

f) nelle aree di interesse archeologico di Pitigliano e Sorano è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche. nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli Etruschi" di cui al titolo III della presente disciplina *Asse strategico Attrattività: risorse naturali e culturali in rete.*

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

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

Nell'ambito del sistema delle aree di interesse archeologico nei pressi di Sorano (necropoli di Case Rocchi e S. Rocco) è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi" così come richiamato nel Documento di Piano e al titolo III della presente disciplina *Asse strategico Attrattività: risorse naturali e culturali in rete.*

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

- il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 21 comma 2 in merito alla tutela della qualità delle acque;
- la tutela, attraverso una corretta gestione, della vegetazione al fine di mantenere elevati livelli di qualità ambientale;
- la verifica, attraverso la rilevazione della situazione di fatto, della possibilità di riuso dei mulini e degli altri manufatti ancora presenti, finalizzata alla produzione di energia idroelettrica con modalità a basso impatto ambientale;

h) l'installazione di impianti funzionali alla produzione di energie rinnovabili, di cui all'art. 31 bis della presente disciplina, è ammessa:

- per i soli impianti di produzione di energia eolica con potenza nominale inferiore a 5 kw; (micro-eolico);
- per i soli impianti fotovoltaici e solari termici con potenza nominale inferiore o uguale ai 3 Kw. di se integrati architettonicamente nell'organismo edilizio;
- nelle aree di notevole interesse pubblico relative ai nuclei di Sorano e Pitigliano il Regolamento Urbanistico potrà individuare le aree urbane in cui ammettere l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici con caratteristiche dimensionali e funzionali diverse rispetto a quelle definite ai punti precedenti, previa valutazione dell'impatto visivo prodotto da tali impianti nel contesto paesaggistico.

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Oltre a quanto stabilito al precedente comma 6, si definiscono le seguenti regole:

- Il Piano Strutturale individua nei centri storici di Pitigliano e Sorano ambiti urbani che, per la consolidata presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato anche di interesse

turistico, costituiscono centri commerciali naturali ai sensi dell'art. 14 del PIT. Pertanto gli atti del governo del territorio dovranno favorire un'equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni volta a sostenere il mantenimento di tali attività, ivi comprese quelle tradizionali e di tipicità, attraverso la definizione di regole che specifichino le destinazioni incompatibili ed i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;

- gli atti del governo del territorio dovranno favorire la riduzione degli attuali fenomeni di congestionamento dovuti alla concentrazione di veicoli privati nei periodi di maggior affluenza turistica attraverso l'assunzione di misure per la circolazione dei veicoli e di razionalizzazione della sosta anche attraverso l'individuazione di nuove aree di sosta per soddisfare il fabbisogno turistico;
- Il Piano Strutturale riconosce nella zona residenziale di Viale Brigate Partigiane a Sorano uno dei pochi esempi di pianificazione urbanistica e architettonica capace di interpretare con linguaggio stilistico contemporaneo i caratteri del tessuto edilizio storico di Sorano; il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto assicurare la conservazione dell'impianto morfologico e tipologico favorendo interventi volti al mantenimento ed all'eventuale recupero dei materiali originari;
- gli atti per il governo del territorio provvedono a disciplinare l'installazione di parabole e di stazioni radio base definendo ambiti nei quali escludere tale possibilità in considerazione dei possibili effetti negativi indotti dall'elettromagnetismo;
- per i nuclei minori (S. Valentino, Castell'Ottieri, Montorio) si assumono le regole già definite all'art. 35 relative alla risorsa "centri storici del tufo", nonché le disposizioni stabilite per i centri storici di Pitigliano e Sorano ai fini dell'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici.
- ad esclusione dei beni di cui al comma 6, gli atti per il governo del territorio provvedono a disciplinare l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici ai sensi di quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina;
- il Regolamento Urbanistico dovrà 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.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di conservazione e miglioramento del paesaggio*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, di cui al comma 7 dell'art. 37, tutte

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

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

- *Nuovi edifici rurali*

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

- residenze rurali;
- 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.

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere la permanenza della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore del capo III della LR 1/05, per usi residenziali o turistico-ricettivi, nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 66 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

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

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

Sono ammesse, nel rispetto dei principi statuari di cui alle presenti norme le attività connesse e integrative a quella agricola, alle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti dei 40 posti letto per ciascuna azienda agricola;
- produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, ad esclusione dei beni di cui al comma 6;
- 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.

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146, D. Lgs 42/04

a) Criteri per la valutazione dei nuovi interventi

1. Sono considerati interventi compatibili con i valori espressi dai nuclei di Sorano e Pitigliano gli interventi di sostituzione e di trasformazione urbanistica realizzati in continuità con il tessuto edilizio esistente con particolare riferimento agli allineamenti, alle tipologie edilizie, ai materiali e alle coloriture degli intonaci, ai rapporti volumetrici, al conseguimento della eco-efficienza e alla progettazione del verde pubblico e privato.

2. Nel contesto rurale i nuovi edifici dovranno inserirsi avendo cura di assecondare la morfologia del terreno; localizzarsi quanto più possibile in prossimità dei nuclei e delle infrastrutture già esistenti, in particolare le residenze rurali dovranno utilizzare tipologie compatte riferibili ai modelli locali (documentati nella scheda di paesaggio sub ambito 2), fondarsi sul rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali, utilizzare materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche:

3. I criteri di cui ai precedenti commi rappresentano un primo riferimento ai fini della valutazione di coerenza degli interventi che troveranno ulteriore specificazione nella disciplina del Regolamento Urbanistico sulla base di quanto disposto all'art. 66 della presente disciplina.

b) Indirizzi per la semplificazione ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi;
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo che non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 39 *Sub-sistema 2: i territori agricoli di Pitigliano e Sovana*

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.

2. I beni paesaggistici

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

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

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tavola ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

- la tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

a) ai fini della tutela dei valori naturalistici ed estetico-percettivi delle formazioni vegetali presenti nelle forre e della vegetazione riparia che circonda Sovana, così come rappresentate nella Tav. ST.1 "Risorse identitarie, sistemi e sub-sistemi territoriali e sub-ambiti di paesaggio" e ST.2a "La struttura territoriale/paesaggistica: i valori", non è consentita la realizzazione di qualunque tipo di manufatto;

b) ai fini della tutela dell'eccezionale valore estetico-percettivo espresso dal rapporto di continuità esistente tra lo sperone di tufo e l'insediamento storico, così come percepibile all'esterno del centro abitato di Pitigliano ed in particolare dalle visuali prospettiche individuate nella tavola SSL.1 "Subsistemi e regole d'uso", sono vietate:

- la realizzazione di qualunque intervento che possa determinare alterazioni prospettiche significative, quali volumi in aggetto, tettoie, pensiline che non siano semplici coperture degli ingressi delle abitazioni, modifiche di aperture esistenti che costituiscano alterazioni dell'immagine della cortina esterna dell'edificato;
- la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree circostanti gli speroni di tufo così come individuate nella tavola SSL.1 "Subsistemi e regole d'uso";

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

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

costruttive e/o di finiture improprie, alla realizzazione di garage e locali accessori di scarsa qualità architettonica;

d) nell'ambito del sistema delle aree di interesse archeologico e vie cave intorno a Sovana (necropoli di Valle Bona, Monte Rosello e del Colonia-Pian delle Colonnate, Necropoli di Sopraripa-S. Sebastiano, Costa della Madonna e Poggio Grezzano, Necropoli di Poggio Felceto e Poggio Stanziale), è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di visita, documentazione-promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi" così come richiamato nel Documento di Piano e al titolo III della presente disciplina Asse strategico *Attrattività: risorse naturali e culturali in rete*.

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

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

Nell'ambito delle aree di interesse archeologico di Murrano e Naioli è vietata la nuova edificazione per qualsiasi fine ad eccezione delle sole attrezzature di supporto alle funzioni di documentazione, visita, promozione e di sorveglianza delle aree archeologiche nell'ambito del più ampio progetto del "Parco museo della civiltà degli etruschi" così come richiamato nel Documento di Piano e al titolo III della presente disciplina Asse strategico *Attrattività: risorse naturali e culturali in rete*;

e) l'installazione di impianti funzionali alla produzione di energie rinnovabili, di cui all'art. 31 bis della presente disciplina, è ammessa:

- per i soli impianti di produzione di energia eolica con potenza nominale inferiore a 5 kw (micro-eolico);
- per i soli impianti fotovoltaici e solari termici con potenza nominale inferiore o uguale ai 3 Kw. di se integrati architettonicamente nell'organismo edilizio.

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Oltre a quanto stabilito al comma 6, si definiscono i seguenti indirizzi. I Regolamenti urbanistici dovranno:

- individuare in prossimità di Sovana un'area da destinare a parcheggio per autovetture e sosta camper, dotata di servizi, per conseguire una corretta gestione dei flussi di traffico privato, che assume in alcuni periodi dell'anno livelli di particolare intensità, risulta opportuno;
- assumere le risultanze progettuali del "Progetto Sovana", solo previa valutazione dell'efficacia e della coerenza di tale atto rispetto agli indirizzi del Piano Strutturale; tale verifica dovrà svolgersi nell'ambito di una apposita conferenza di servizi con la partecipazione di tutti gli enti interessati nonché dei competenti uffici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- 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 Sorano verso la madonna delle Grazie attraverso la rilocalizzazione degli impianti di servizio all'agricoltura;

- disciplinare l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici ai sensi di quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina; ad esclusione dei beni di cui al comma 6;
- il Regolamento Urbanistico dovrà formulare specifiche e differenziate norme per la tutela della panoramicità e per il mantenimento dei varchi visuali dei tratti di viabilità così come rappresentati nelle Tav. ST.2a "La struttura territoriale/paesaggistica: i valori" e richiamati nella relativa scheda di paesaggio nonché nelle tavole a scala di maggior dettaglio riferite all'ambito comunale.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

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

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di conservazione e miglioramento del paesaggio*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti misure di conservazione indicate nella DGR 644/04:

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

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle gole del tufo di Pitigliano e Sorano nonché lungo le pendici del poggio di Montorio, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, di cui al comma 7 dell'art. 37, tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi.

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

- *Nuovi edifici rurali*

All'esterno del perimetro del SIR-ZPS "Alto corso del Fiora", ai fini dello svolgimento dell'attività agricola è ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali la cui dimensione sarà definita dal Regolamento Urbanistico entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda;
- 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.

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi con i limiti e con le modalità definiti dal Regolamento Urbanistico sulla base dei criteri di cui all'art. 66 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente 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.

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

Sono ammesse, nel rispetto dei principi statuari di cui alle presenti norme le attività connesse e integrative a quella agricola, alle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti dei 40 posti letto per ciascuna azienda agricola; agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti dei 40 posti letto per ciascuna azienda agricola; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.
- produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, ad esclusione dei beni di cui al comma 6 e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora".
- agricoltura sociale volta all'assistenza ed al recupero dei soggetti che si trovano in situazioni di emarginazione ed esclusione sociale è consentita attraverso interventi di recupero del

patrimonio edilizio e di nuova edificazione nei limiti stabiliti dalla parte strategica del Piano Strutturale.

- commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, anche in superamento delle superfici definite dall'art. 9 della presente disciplina, nella misura stabilita nella parte strategica del Piano Strutturale e 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.

9. *Criteria per la gestione del regime autorizzativi di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.*

a) Criteri per la valutazione dei nuovi interventi

1. I nuovi edifici, laddove ammessi, dovranno tenere conto dei seguenti principi e criteri:

- porsi in relazione con le caratteristiche del paesaggio assecondando organicamente la morfologia del terreno e preferendo quando possibile localizzazioni in continuità con organismi edilizi esistenti;
- relazionarsi con le testimonianze storico-archeologiche presenti avendo cura di:
 - fondarsi sul rispetto delle proporzioni e del sistema costruttivo portante degli edifici storici;
 - utilizzare il più possibile materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche

2. I criteri di cui sopra rappresentano uno primo riferimento ai fini della valutazione di coerenza degli interventi che troveranno ulteriore specificazione nella disciplina del Regolamento Urbanistico sulla base di quanto disposto all'art. 60 bis della presente disciplina;

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi;
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 40 *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 altipiani alluvionali e di piccole valli poco profonde orientate in direzione nord-sud con dislivelli naturali, solcate da una rete idrografica minore.

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

2. I beni paesaggistici

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

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

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tav. ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

- assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici del nucleo rurale di Pratolungo;
- garantire gli attuali livelli di panoramicità determinati dalle visuali verso il monte Civitella che si aprono lungo la strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora nel tratto compreso tra il bivio per Castell'Ottieri e il bivio per Onano e lungo la strada di connessione tra la provinciale e San Valentino;
- la tutela del nucleo di San Giovanni delle Contee che conserva l'impianto storico di tipo lineare;
- la riqualificazione delle aree interessate da impianti produttivi e dalle attività di escavazione.

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Per il nucleo di San Giovanni delle Contee si assumono le regole già definite all'art.35 relative alla risorsa "centri storici del tufo".

Per il nucleo rurale di Pratolungo il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la conservazione dell'impianto morfologico, il recupero delle condizioni di degrado degli edifici esistenti dovuto all'assenza o alla scarsa qualità degli interventi di manutenzione. Il Regolamento Urbanistico dovrà, inoltre fissare le regole urbanistiche ed edilizie per le eventuali aggiunte volumetriche al fine di mantenere la leggibilità dei caratteri di ruralità del nucleo stesso.

Il Regolamento Urbanistico dovrà 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.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

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

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

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali che corrono in senso longitudinale sulla sommità dei pianori e lungo il minuto reticolo idrografico, la disciplina paesaggistica del presente Piano assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni.

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

- *Nuovi edifici rurali*

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero delle sole residenze rurali per usi residenziali o turistico-ricettivi con i limiti e con le modalità definiti dal Regolamento Urbanistico sulla base dei criteri di cui all'art. 66 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

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

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

Sono ammesse, nel rispetto dei principi statuari di cui alle presenti norme, le attività connesse e integrative a quella agricola, alle seguenti condizioni:

- agriturismo attraverso il recupero del patrimonio edilizio aziendale nei limiti dei 40 posti letto per ciascuna azienda agricola;
- produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, ad esclusione dei beni di cui al comma 6.

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativi di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

Indirizzi per la gestione delle procedurale per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi;
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 41 *Sub-sistema 4: il Pianoro di S. Quirico*

1. Descrizione

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

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo 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.

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tav. ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

- il recupero delle situazioni di degrado legate ai margini dei centri e dei nuclei abitati ed al proliferare di piccoli annessi nelle aree immediatamente circostanti;
- la tutela delle forre che caratterizzano il paesaggio del tufo;
- l'eliminazione delle condizioni di degrado e di abbandono in cui versa l'insediamento rupestre di Vitozza;

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

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

E' comunque da escludere all'interno dell'area di interesse archeologico, così come perimetrata sulla Tav. QC.4b, qualsiasi intervento di nuova edificazione.

7. Regole per la gestione degli insediamenti

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

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

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

- la nuova edificazione dovrà utilizzare tecnologie rispondenti ai principi della bioedilizia e della bioclimatica anche ai fini dell'autosufficienza energetica;
- la progettazione degli spazi aperti dovrà contribuire a rafforzare la qualità degli spazi pubblici, degli spazi verdi e dei collegamenti con particolare riferimento ai percorsi residenza-servizi fruiti dai bambini e dagli anziani; dovrà altresì contribuire all'integrazione con gli il paesaggio agrario;
- disciplinare l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici ai sensi di quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina.

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.

Con specifico riferimento al complesso termale di S. Maria dell'Aquila dovrà essere garantita l'attivazione dei servizi sanitari e una complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico rappresentati dalle formazioni vegetali, presenti nelle profonde valli incise nel tufo, il Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole, di cui al comma 7 dell'art. 37, tutte le opere necessarie alla tutela e conservazione di tali formazioni. Tali opere, oltre a garantire la conservazione delle risorse paesaggistico-ambientali, concorrono al miglioramento e all'interconnessione di habitat naturali ed alla prevenzione degli incendi.

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

- *Nuovi edifici rurali*

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

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Regolamento Urbanistico entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda;
- 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.

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

- localizzazioni quanto più possibile prossime ai nuclei ed alle infrastrutture già esistenti e capaci di assecondare la morfologia del terreno;
- per le nuove residenze rurali il ricorso a tipologie compatte riferibili ai modelli locali così come documentati nella scheda di paesaggio del sub ambito 2;
- il rispetto delle proporzioni degli edifici tradizionali e l'utilizzo di materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

E' vietata la realizzazione di nuove residenze rurali all'interno delle forre così come rappresentate nella Tav. ST.1 Risorse identitarie, sistemi e sub-sistemi territoriali e sub-ambiti di paesaggio e ST.2a La struttura territoriale/paesaggistica: i valori.

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Ai fini di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi. nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 66 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque 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.

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

L'esercizio dell'agriturismo non potrà comportare una capacità ricettive superiore a 40 posti letto per ciascuna azienda; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agrituristico e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.

Produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, ad esclusione dei beni di cui al comma 6.

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativi di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

a) Criteri per la valutazione dei nuovi interventi

1. I nuovi edifici, laddove ammessi, dovranno tenere conto dei seguenti principi e criteri:

- porsi in relazione con le caratteristiche del paesaggio assecondando organicamente la morfologia del terreno e preferendo quando possibile localizzazioni in continuità con organismi edilizi esistenti;
- relazionarsi con le testimonianze storico-archeologiche presenti avendo cura di:
 - fondarsi sul rispetto delle proporzioni e del sistema costruttivo portante degli edifici storici;
 - utilizzare il più possibile materiali reperiti in loco o ad essi assimilabili per caratteristiche.

2. I criteri di cui sopra rappresentano un primo riferimento ai fini della valutazione di coerenza degli interventi che troveranno ulteriore specificazione nella disciplina del Regolamento Urbanistico sulla base di quanto disposto all'art. 64 della presente disciplina.

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 42 *Sub-sistema 5: i territori di Manciano*

1. Descrizione

Il sub sistema 5 comprende la porzione del territorio del Comune di Pitigliano che si estende prevalentemente oltre il corso del fiume Fiora fino al confine con il Comune di Manciano. Si tratta di un'area collinare quasi completamente boscata con scarsissima presenza di insediamenti costituiti esclusivamente da poderi.

Il sub-sistema risulta in gran parte compreso nel SIR e Zona a Protezione Speciale 119 Alto corso del Fiora.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tav. ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

a) l'adeguamento e il potenziamento funzionale della strada 74 Maremmana, nei limiti del rispetto dei requisiti di sicurezza previsti dal Codice della strada, ai fini di della tutela delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del corretto inserimento degli interventi in un paesaggio di rilevante valore storico e naturalistico, dovrà conformarsi alle seguenti indicazioni:

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

b) l'installazione di impianti funzionali alla produzione di energie rinnovabili, di cui all'art. 31 bis della presente disciplina, è ammessa nel rispetto delle seguenti regole:

- per i soli impianti di produzione di energia eolica con potenza nominale inferiore a 5 kw (micro-eolico);
- per i soli impianti fotovoltaici e solari termici con potenza nominale inferiore o uguale ai 3 Kw. di se integrati architettonicamente nell'organismo edilizio.

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Nell'ambito dell'area di interesse archeologico di Poggio Buco 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" di cui al titolo III della presente disciplina *Asse strategico Attrattività: risorse naturali e culturali in rete.*

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

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate sulle pendici circostanti Poggio Buco e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti misure di conservazione indicate nella DGR 644/04:

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

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

- *Nuovi edifici rurali*

Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Il Regolamento Urbanistico, in base alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, sugli edifici esistenti non indicati nella scheda di paesaggio n. 5, potrà disciplinare gli interventi ammissibili

eccedenti la ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione d'uso e le relative funzioni compatibili con quanto indicato nel comma 5.

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

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

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

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativi di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

a) Criteri per la valutazione dei nuovi interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a servizio dell'area di Poggio Buco dovranno garantire il mantenimento delle caratteristiche rurali dei fabbricati con particolare riferimento alla tipologia edilizia e alle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili nei fabbricati.

Le aree libere di pertinenza degli edifici potranno essere pavimentate con le tecniche sopra indicate garantendo il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva presente, ad eccezione delle specie infestanti.

Il rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui al presente comma, e di quelli che potranno essere ulteriormente specificati nel Regolamento Urbanistico, dovrà essere documentato nella Relazione paesaggistica che accompagna la richiesta del titolo abilitativo.

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici;

- con specifico riferimento all'area di interesse archeologico di Poggio Buco, così come rappresentata nel Tav. ST.4b, la compatibilità paesaggistica degli interventi definiti al comma 7 sarà valutata nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio qualora realizzati in conformità a quanto sopra indicato, ai sensi di quanto disposto dall'art. 143 comma 5 lett. a, D.Lgs 42/04 e s.m.i.).

Art. 43 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.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tav. ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

7. Regole per la gestione degli insediamenti

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

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

Al fine di limitare la dispersione edilizia che caratterizza il sistema insediativo, rappresentato da case sparse e dalla loro aggregazione (Querciolaia di sotto, La Dispensa, La Casina, Case Coppi), lungo la strada provinciale per Selvena fino a Montebuono, le eventuali addizioni ammesse dalla parte strategica del Piano Strutturale dovranno essere localizzate secondo il principio del consolidamento edilizio degli aggregati già esistenti e dei nuclei di Montebuono e Poggio Montone.

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà 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.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

Ai fini della tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 6, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione della dominanza delle componenti ambientali (SIR-ZPS 119 Alto corso del Fiora; SIR Foreste del Siele e Pigelleto) e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e dell'alveo del fiume Fiora, ricompreso in ZPS, nonché della conservazione della tradizionale struttura a campi chiusi, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti misure di conservazione indicate nella DGR 644/04:

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

A queste si aggiungono inoltre i seguenti interventi:

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

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

- *Nuovi edifici rurali*

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

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Regolamento Urbanistico entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda;

- 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.

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi. nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 66 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti

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

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

L'esercizio dell'agriturismo non potrà comportare una capacità ricettive superiore a 40 posti letto per ciascuna azienda; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile

Produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, ad esclusione dei beni di cui al comma 2 e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora".

Ad esclusione dei beni di cui al comma 2 e dell'area inclusa nel SIR-ZPS "alto corso del Fiora" e' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 – 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione, di cui al punto 6 dell'art. 31 bis.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare:

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

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi;
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;

- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 44 *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; Il è caratterizzato dalla massiccia presenza dei boschi di particolare rilievo paesaggistico ed ambientale inseriti nella Riserva naturale del Monte Penna.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo 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;

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tav. ST.2a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

- tutela delle emergenze naturalistico-ambientali presenti all'interno della Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120;
- riqualificazione dell'abitato di Castell'Azzara;
- ricomposizione della struttura urbanistica di Selvena;
- tutela degli edifici di servizio alla popolazione realizzati dalle compagnie minerarie in quanto elementi di forte valore identitario;
- valorizzazione culturale e turistica del patrimonio di archeologia industriale legato alla presenza delle miniere;
- recupero delle aree agricole di margine dell'abitato di Castell'Azzara e di Selvena connotate dalla presenza di piccoli manufatti per l'agricoltura amatoriale;

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Nei centri abitati di Castell'Azzara e Selvena le eventuali nuove edificazioni 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.

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

- la nuova edificazione dovrà utilizzare tecnologie rispondenti ai principi della bioedilizia e della bioclimatica anche ai fini dell'autosufficienza energetica;
- la progettazione degli spazi aperti dovrà contribuire a rafforzare la qualità degli spazi pubblici, degli spazi verdi e dei collegamenti; dovrà altresì contribuire all'integrazione con il paesaggio agrario;
- l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà rispettare quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina.

Ai fini della tutela della qualità della struttura insediativa, della morfologia storica dei nuclei rurali dell'Amiata (Poggio delle Vecchie, Querciolaia di sopra), nonché della relazione anche visuale con gli spazi rurali e di margine, il Regolamento Urbanistico dovrà definire, sulla base della schedatura del patrimonio edilizio esistente:

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

Gli interventi di valorizzazione culturale e turistica della Miniera del Cornacchino dovranno avvenire a seguito della bonifica dei siti minerari e rispondere a requisiti di elevata compatibilità ambientale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà 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.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

- escludere la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione di carburanti;
- escludere la possibilità di realizzare manufatti edilizi a filo strada;
- garantire una adeguata manutenzione della vegetazione esistente conservando le alberature che costituiscono il corredo vegetazionale della strada;

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

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 – 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione, di cui al punto 6 dell'art. 31 bis, a condizione che sino localizzati in prossimità dei centri abitati e che non interessino i beni di cui al comma 2 nonché le aree incluse nella Riserva Naturale del Monte Penna.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare:

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

Nel rispetto degli indirizzi di tutela dei beni paesaggistici di cui al precedente comma 6, per il territorio rurale definito a prevalente funzione agricola in considerazione della dominanza delle componenti ambientali (SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte, Monte Civitella) e del carattere produttivo marginale che l'agricoltura riveste in questo sub-ambito di paesaggio, si formulano le seguenti regole:

- *Indirizzi per la tutela degli habitat naturali*

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

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza di ampie superfici boscate e delle praterie secondarie, compresi nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della fonte e Monte Civitella, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti misure di conservazione indicate nella DGR 644/04:

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

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

- *Nuovi edifici rurali*

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

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Regolamento Urbanistico entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda;
- 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.

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi, nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 63, nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

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

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

L'esercizio dell'agriturismo non potrà comportare una capacità ricettiva superiore a 40 posti letto per ciascuna azienda; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.

La produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, è consentita ad esclusione dei beni di cui al comma 6 e delle aree incluse nel SIR 120 Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella e nella Riserva naturale del Monte Penna.

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 45 *Sub-sistema 8: i Pianori agricoli di Castell'Azzara***1. *Descrizione***

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

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

2. *I beni paesaggistici*

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. *Individuazione dei valori*

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tavola ST 2 a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. *Individuazione delle criticità e dei degradi*

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. *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.

6. *Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici*

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

7. *Regole per la gestione degli insediamenti*

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì definire per i centri ed i nuclei abitati le regole per la localizzazione delle eventuali nuove previsioni insediative che dovranno prioritariamente essere

rappresentate dagli interventi di completamento nelle aree residue disponibili anche ai fini della tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale con il contesto rurale in cui tali nuclei si collocano.

Il Regolamento Urbanistico dovrà 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.

Tale disciplina dovrà essere formulata tenendo conto dei seguenti principi:

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

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico dovuti alla presenza della tradizionale struttura a campi chiusi, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti opere:

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

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

- *Nuovi edifici rurali*

E' ammessa la realizzazione di:

- residenze rurali, la cui dimensione sarà definita dal Regolamento Urbanistico entro il limite massimo di 150 mq. di superficie utile lorda;
- 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.

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali o turistico-ricettivi. nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 63 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti

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

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

L'esercizio dell'agriturismo non potrà comportare una capacità ricettiva superiore a 40 posti letto per ciascuna azienda; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.

La produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, è consentita, ad esclusione dei beni di cui al comma 6, ai sensi di quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina.

Ad esclusione dei beni di cui al comma 2 è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da biomasse con potenza compresa tra 0,8 – 1,5 MWt, estendibili a 3 MWt in caso di impianti di cogenerazione, di cui al punto 6 dell'art. 31 bis.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare:

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

9. *Criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.*

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici; non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 46 *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.

2. I beni paesaggistici

Ricadono in questo sub sistema le seguenti aree tutelate per legge:

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

3. Individuazione dei valori

I beni paesaggistici ed i valori presenti in questo ambito sono rappresentati nella Tavola ST 2 a dello Statuto del territorio, descritti e documentati nella Sezione 2 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio".

4. Individuazione delle criticità e dei degradi

Il riconoscimento dei siti e delle aree degradate nonché dei rischi di compromissione per i valori del paesaggio è contenuto nella Sezione 3 dell'Allegato "Le schede dei sub-ambiti di paesaggio" in cui si evidenziano e documentano:

- i siti e le aree degradate, i rischi di compromissione dei valori del paesaggio per le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- le criticità e gli elementi di degrado del paesaggio urbano ed extraurbano.

5. Obiettivi di qualità paesaggistica

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

6. Indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici

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

7. Regole per la gestione degli insediamenti

Gli interventi di recupero e valorizzazione della Villa Sforzesca previsti dalla parte strategica del Piano dovranno garantire la massima integrazione con il contesto paesaggistico anche attraverso l'impiego di materiali e soluzioni progettuali innovative che dovranno comunque relazionarsi con i caratteri storico stilistici dell'edificio.

8. Regole per la gestione del territorio rurale

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

- *Opere di miglioramento dell'ambiente*

Ai fini della tutela del valore paesaggistico e naturalistico del territorio rurale connotato dalla successione di prati, pascoli e seminativi, a cui si associano le aree calanchive ed il sistema della vegetazione lungo gli impluvi collinari, la disciplina paesaggistica del presente Piano Strutturale assume come opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale da realizzare in connessione con la gestione delle attività agricole di cui al comma 7 dell'art. 37 le seguenti opere:

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

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

- *Trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

Al fine di sostenere il mantenimento della popolazione residente nel territorio rurale è ammesso il recupero di annessi agricoli per usi residenziali, nelle modalità e con i limiti definiti dai regolamenti urbanistici sulla base dei criteri di cui all'art. 63 nonché nel rispetto dei principi di cui all'art. 12 comma 2 della presente disciplina e comunque a condizione che concorrano alla riqualificazione degli insediamenti esistenti

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

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

L'esercizio dell'agriturismo non potrà comportare una capacità ricettive superiore a 40 posti letto per ciascuna azienda; le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori che devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua potabile.

La produzione e cessione di energia derivante da impianti fotovoltaici, quale attività connessa e complementare dell'attività agricola, è consentita, ad esclusione dei beni di cui al comma 6, ai sensi di quanto stabilito all'art. 31 bis della presente disciplina.

9. Criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui all'art. 146, D.Lgs 42/04 e s.m.i.

b) Indirizzi per la semplificazione procedurale ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

- sono compresi negli interventi fatti salvi ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., in quanto non costituiscono alterazione dello stato dei luoghi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria che non introducono innovazione nelle finiture;
- gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, non comportino alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale;
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. non comportino alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 47 *I sistemi funzionali*

1. Il Piano Strutturale coordinato considera i sistemi funzionali come il complesso delle relazioni fisiche culturali, sociali ed economiche che esprimono le capacità territoriali della "Città del Tufo" in una prospettiva di sviluppo sostenibile e durevole.

2. I sistemi funzionali individuati dal presente Piano sono rappresentati da tre "sistemi di risorse" concepite come capisaldi della visione al futuro su cui si articola la strategia dello sviluppo:

- a. il sistema funzionale delle risorse naturali e culturali
- b. il sistema della ruralità e della produzione agricola
- c. il sistema della mobilità e dei servizi.

3. I sistemi funzionali e le strategie ad essi collegate costituiscono il riferimento per la verifica della coerenza delle scelte di pianificazione di livello locale in un'ottica di sinergia e coordinamento delle

azioni sul territorio della "Città del Tufo" in quanto rappresentano il raccordo organico tra pianificazione territoriale e programmazione settoriale.

4. I sistemi funzionali contribuiscono a definire la visione al futuro del territorio così come rappresentata in modo ideogrammatico negli schemi A e B della parte strategica.

Art. 48 *Il sistema funzionale delle risorse naturali e culturali*

1. Il sistema funzionale pone in relazione tra loro le molteplici risorse naturali e culturali presenti nell'ambito della "Città del Tufo" con la finalità di incrementare l'attrattività dei suoi territori ed accrescere il potenziale di integrazione territoriale, economica e culturale all'interno dei circuiti presenti e nel più ampio contesto territoriale tosco-laziale e conseguire economie di scala e maggior efficienza dei servizi erogati.

2. Le risorse che compongono il sistema funzionale, così come rappresentate nella tavola ST 3, sono:

- i luoghi della speleologia
- la riserva naturale del Monte Penna
- i corridoi ambientali
- le risorse termali
- la rete dei siti e aree archeologiche
- la rete dei siti e luoghi minerari
- i centri storici
- le strutture turistiche e ricettive.

3. Le strategie di livello locale dei piani strutturali comunali e la programmazione settoriale dovranno essere coerenti e contribuire al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici di sistema:

- a. costruire un progetto integrato di fruizione turistica che renda complementari e non competitive le eccellenze presenti e che completi i "nodi" mancanti della rete;
- b. tutelare gli ambiti e le aree riconosciuti di elevato valore naturalistico e ambientale e le emergenze geologiche (grotte, geotopi) attraverso azioni di valorizzazione che prevedano l'attivazione di percorsi escursionistici differenziati e fortemente integrati capaci di promuoverne la fruizione e dinamizzare, differenziandola, l'offerta turistica del sistema territoriale Amiata.
- c. valorizzare, sostenendo una politica di integrazione, il patrimonio storico-culturale presente nell'ambito della Città del Tufo.

Art. 49 *Il sistema funzionale della ruralità e della produzione agricola*

1. Il sistema funzionale pone in relazione tra loro le risorse del mondo rurale e della produzione agricola con la finalità di incrementare la qualità complessiva dei territori della "Città del Tufo", contribuire al potenziamento della filiera agroalimentare e salvaguardare la qualità del paesaggio rurale.

2. Le risorse che compongono il sistema funzionale, così come rappresentate nella tavola ST.4, sono:

- le aree particolarmente vocate per un uso agricolo produttivo e pertanto individuate dal Piano Strutturale ad esclusiva funzione agricola e le aree D.O.C.;
- i boschi produttivi,
- i nuclei e centri rurali ordinatori dell'attività agricola
- la rete principale di connessione;

- la Strada del vino e dei sapori colli di Maremma ed il Centro d'Informazione e d'accoglienza con sede a Pitigliano:
 - i capisaldi della filiera agricola
 - le aziende agricole biologiche/innovative;
 - la rete della ricettività rurale.
3. Le strategie di livello locale dei Piani strutturali comunali e la programmazione settoriale dovranno essere coerenti e contribuire al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici di sistema:
- sostenere e potenziare, laddove necessario, le strutture e le infrastrutture tecnologiche di servizio alle produzioni agricole locali per migliorarne gli standard produttivi e commerciali anche in connessione con progetti di formazione e qualificazione del personale e di valorizzazione delle capacità manageriali;
 - innalzare la qualità della vita delle popolazioni residenti attraverso il sostegno dei centri rurali;
 - favorire il ruolo multifunzionale della azienda agricola al fine di contribuire al mantenimento dei livelli di qualità ambientale e paesaggistica dei territori della "Città del Tufo",
 - sostenere le produzioni agricole favorendo la distribuzione sui mercati locali,
 - valorizzare le produzioni di qualità del territorio di Pitigliano e Sorano e Castell'Azzara (bianco di Pitigliano, rosso di Sovana, formaggi di Sorano, formaggi di Castell'Azzara) ricercando anche sinergie con altri itinerari enologici (il Morellino di Scansano, l'Ansonica Costa dell'Argentario, Parrina, Capalbio);
 - utilizzare gli itinerari eno-gastronomici come riferimento per il consolidamento dello sviluppo turistico legato ad un segmento selezionato della domanda il cui target sia orientato ai piccoli numeri in termini di ricettività e ad elevati livelli di qualità in termini prestazionali e di servizio;

Art. 50 *Sistema funzionale della mobilità e dei servizi*

1. Il sistema funzionale pone in relazione il sistema insediativo, infrastrutturale e dei servizi della "Città del Tufo" con la finalità di ottenere economie di scala e vantaggi competitivi in campo sociale ed economico che favoriscano l'innalzamento della qualità servizi. Allo stesso tempo la strategia mira a superare il deficit infrastrutturale di questi territori marginali potenziandone i livelli di accessibilità con positivi riflessi sulle relazioni materiali ed immateriali rispetto al resto della regione.
2. Le risorse che compongono il sistema funzionale, così come rappresentate nella tavola ST 5, sono:
- il sistema insediativo
 - la rete delle infrastrutture per la mobilità
 - il sistema del trasporto pubblico
 - il sistema dell'istruzione
 - il sistema dei servizi sanitari e sociali
 - il sistema dei servizi al cittadino
 - la rete telematica.
3. Le strategie di livello locale dei piani strutturali comunali e la programmazione settoriale dovranno essere coerenti e contribuire al conseguimento dei seguenti obiettivi specifici di sistema:
- rafforzare le connessioni infrastrutturali per favorire un incremento del grado di appartenenza dell'ambito alla dimensione regionale e contemporaneamente valorizzarne il ruolo di "cerniera interregionale" facendo assumere all'ambito il ruolo di "Porta della Toscana";

- sviluppare la rete TIC per contrastare i limiti oggettivi dello sviluppo del sistema economico locale offrendo nuove opportunità di crescita, di sviluppo e di semplificazione anche al fine di favorire l'esercizio dei diritti di cittadinanza attraverso l'uso di tecnologie informatiche supportate dalla BL;
- razionalizzare il sistema dei servizi alle persone in relazione alle diverse politiche di settore interregionali che convergono sul territorio (trasporto pubblico, istruzione e formazione, rete sanitaria, smaltimento rifiuti) valutando la possibilità di attivare sinergie e stipulare intese a livello interregionale finalizzate ad ottimizzare il livello dei servizi anche in termini di benefici sociali.

TITOLO III – LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

CAPO I - LE STRATEGIE PER L'ATTRATTIVITÀ

Art. 51 *Risorse culturali e naturali in rete: risorse archeologiche*

- Riferimento al **Documento di piano** par. 5.1.2

1. Ai fini di una gestione efficiente e coordinata del "Parco archeologico integrato di Pitigliano e Sorano", comprendente quello tematico degli Etruschi con sede nella Fortezza Orsini, e del "Parco archeologico di Selvena", i comuni interessati, attraverso i propri atti per il governo del territorio e forme pattizie di concertazione interistituzionale, dovranno impegnarsi a sostenere il progetto di marketing territoriale attraverso:

- la costituzione dei Parchi come soggetti unitari in grado di promuovere l'immagine del territorio attraverso la partecipazione a tutte le iniziative di promozione turistica e culturale;
- una gestione unica della "mediatizzazione" del patrimonio culturale ed una organizzazione in comune o comunque concertata degli eventi culturali (mostre temporanee e spettacoli);
- una politica tariffaria coordinata al suo interno e con le altre iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse de "La Città del Tufo";
- una gestione in comune o comunque concertata delle attività commerciali legate alla valorizzazione del patrimonio archeologico (bookshop, souvenir, gadget e materiale documentario).

2. Rispetto alle risorse archeologiche come descritte nel Documento di Piano, i comuni dovranno esplicitare nei loro strumenti di pianificazione e negli atti per il governo del territorio le azioni prioritarie che costituiscono pre-condizioni indispensabili per l'attivazione delle successive operazioni di gestione e di promozione, tra cui:

- la manutenzione ed il restauro dei siti archeologici e dei siti rupestri già messi in luce;
- la manutenzione delle vie cave provvedendo alla gestione della vegetazione e al corretto smaltimento delle acque meteoriche;
- la predisposizione di servizi alla fruizione culturale e turistica dei siti archeologici attraverso l'installazione di elementi di arredo, di segnaletica e di pannelli informativi, la creazione di punti di sosta attrezzati, l'attivazione di servizi di trasporto tra le aree archeologiche ed i centri principali.

Art. 52 Risorse culturali e naturali in rete: risorse minerarie e naturalistico-ambientali

- Riferimento al **Documento di piano** par. 5.1.3.

1. Ai fini di una gestione efficiente e coordinata delle iniziative di valorizzazione delle risorse minerarie e del patrimonio naturalistico-ambientale come descritte nel Documento di Piano, i comuni interessati, attraverso i propri atti per il governo del territorio e forme pattizie di concertazione interistituzionale, dovranno impegnarsi a sostenere il progetto di marketing territoriale attraverso:

- l'attribuzione al Parco del ruolo di soggetto unitario in grado di promuovere l'immagine del territorio attraverso la partecipazione a tutte le iniziative di promozione turistica e culturale;
- una gestione unica della "mediatizzazione" del patrimonio culturale ed una organizzazione comune degli eventi culturali (mostre temporanee e spettacoli);
- una politica tariffaria coordinata al suo interno e con le altre iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse de "La Città del Tufo";
- una gestione in comune delle attività commerciali legate alla valorizzazione del Parco.

2. In riferimento alle risorse di cui al comma 1 i comuni dovranno esplicitare nei loro strumenti di pianificazione e negli atti per il governo del territorio le azioni prioritarie che costituiscono pre-condizioni indispensabili per l'attivazione delle successive operazioni di gestione e di promozione del Parco museo nazionale delle Miniere dell'Amiata:

- la bonifica dei siti minerari e messa in sicurezza del sistema delle gallerie, delle attrezzature e degli impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva;
- il recupero dei fabbricati dismessi ancora presenti quali uffici, magazzini, refettori da destinarsi a funzioni di servizio alla fruizione del Parco;
- l'attivazione di collegamenti, anche attraverso un servizio di bus-navetta, tra il centro di Selvena ed il complesso minerario del Morone e da questo alla Rocca Silvana, Cornacchino e Siele attraverso la strada della miniera;
- il recupero e messa in sicurezza di percorsi esistenti per attività escursionistiche capaci di connettere i luoghi dell'attività mineraria con il sistema delle risorse naturali del Monte Penna e del Monte Civitella;
- l'installazione di elementi di arredo luminoso e di specifici apparati illustrativi;
- la creazione di punti di sosta attrezzati e di aree a parcheggio attrezzate con servizi igienici.

Art. 53 Risorse culturali e naturali in rete: risorse termali

- Riferimento al **Documento di piano** par. 5.1.4

1. Risulta prioritario il completamento e valorizzazione del complesso termale del Tosteto a Pitigliano e l'attivazione di servizi sanitari per il centro termale di Santa Maria dell'Aquila a Sorano in relazione al ruolo di polo sanitario di eccellenza a livello nazionale per le terapie complementari che verrà assunto dall'ospedale di Pitigliano.

Art. 54 Qualificazione delle filiere agricole e valorizzazione dello spazio rurale

- Riferimento al **Documento di piano** par. 5.1.5.

1. Le strategie di livello locale, in attuazione di quanto previsto all'art. 49 comma 3 della presente disciplina, al fine di promuovere prodotti di qualità, sostenere le filiere agricole, promuovere la diversificazione ed integrazione del reddito agricolo nonché l'occupazione, sosterranno:

- lo sviluppo delle filiere ed il potenziamento dei rapporti con il consumo volto a consolidare il binomio turismo-prodotto di qualità;
- la promozione di filiere corte di "produzione-consumo" dei prodotti locali (mense scolastiche, circuiti di ristorazione locale, vendita diretta);
- la valorizzazione di filiere agro-industriali per l'utilizzo di fonti rinnovabili nella produzione di energia e di carburante (biocarburanti e biomasse);
- il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'azienda agricola volto alle attività socio-assistenziali, quelle didattico-culturali-ricreative finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturali e culturali del territorio rurale;
- la ricostituzione e mantenimento del tessuto commerciale e dei servizi basilari per gli insediamenti rurali e montani minori anche attraverso la costituzione di empori polifunzionali ed iniziative di promozione commerciale delle prodotti locali e della vendita diretta di piccole produzioni locali agricole di qualità.

CAPO II - LE STRATEGIE PER LA COESIONE TERRITORIALE E SOCIALI

Art. 55 *Le strategie per la coesione territoriale e sociale*

- Riferimento al **Documento di piano** par. 5.2.

1. Per conseguire l'obiettivo di assicurare una maggiore coesione territoriale e sociale ne "la Città del Tufo", come descritto nel Documento di Piano i comuni interessati, attraverso i propri atti per il governo del territorio e forme pattizie di concertazione interistituzionale, dovranno impegnarsi a favorire:

- una maggiore accessibilità del territorio alla rete della mobilità di rango regionale costituita dalla SR 2 Cassia a nord e dalla SR 1 Aurelia a sud, attraverso interventi di manutenzione, adeguamento e messa in sicurezza della rete interna di collegamento, ivi inclusi i collegamento trans regionali con il viterbese che utilizzano il tracciato della SR 74 Maremmana e della 74bis (Bivio Madonna delle Grazie-La Rotta-S.Quirico-Barcatoio-Bivio San Giovanni- Sordino-Sforzesca-SR 2 Cassia);
- il soddisfacimento della domanda di mobilità interna legata alle principali funzioni di studio, lavoro, tempo libero, attraverso il potenziamento e la razionalizzazione del trasporto pubblico locale;
- la qualità della vita della popolazione residente nelle frazioni e nei piccoli nuclei promuovendo un sistema integrato di servizi al cittadino, anche attraverso l'impiego della rete telematica e l'attivazione di servizi domiciliari, capace di garantire un livello adeguato di servizi e nel contempo ridurre le esigenze di mobilità.

2. A tal fine i Piani strutturali comunali, nella parte relativa alle strategie locali, individuano i centri abitati che possono costituirsi come sede di erogazione di servizi integrati rispetto al sistema insediativo sparso e definiscono le prestazioni ottimali e le modalità per il soddisfacimento della domanda locale.

CAPO III - GLI OBIETTIVI E LE STRATEGIE DI LIVELLO LOCALE

Art. 56 *Gli obiettivi specifici*

1. Gli assi strategici definiti per la Città del Tufo dal Piano Strutturale d'ambito trovano specificazione negli obiettivi locali per il governo del territorio individuati dal Piano Strutturale comunale.

2. Gli obiettivi da perseguire attraverso il Piano Strutturale, in coerenza con quanto espresso nel Documento programmatico di avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale e ripresi nel Documento di Piano, si riferiscono a:

1. *innalzamento della qualità complessiva degli insediamenti sia storici che contemporanei*, da conseguire attraverso

1.1 la valorizzazione e recupero del patrimonio storico e architettonico;

1.2 la ricucitura organica ed unitaria dei margini urbani e il consolidamento delle espansioni recenti attraverso una adeguata localizzazione e progettazione della ulteriore crescita urbana, degli spazi e delle attrezzature e infrastrutture pubbliche;

1.3 l'incremento della dotazione di base dei servizi ai cittadini anche attraverso adeguata distribuzione delle funzioni;

1.4 il miglioramento delle condizioni complessive di accessibilità.

2. *tutela del patrimonio paesaggistico ed archeologico*, da conseguire attraverso:

2.1 la tutela dei caratteri morfologici e vegetazionali che caratterizzano le gole del tufo;

2.2 la salvaguardia dell'integrità fisica degli speroni di tufo;

2.3 la conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola;

2.4 la salvaguardia e valorizzazione delle risorse archeologiche (vie cave e necropoli)

3. *rafforzamento e promozione delle filiere produttive locali*, da conseguire attraverso:

3.1 la qualificazione e potenziamento del sistema della ricettività turistica

3.2 la promozione di filiere che valorizzino le produzioni locali ed il potenziamento dei servizi per l'attività agricola.

3.3 il potenziamento del sistema produttivo locale

3.4 il completamento e l'attivazione del complesso termale del Tostato da collocare nel più ampio sistema del termalismo sia terapeutico che legato al benessere.

Tali obiettivi saranno conseguiti attraverso l'attuazione delle azioni strategiche definite al successivo art. 57 mediante gli atti del governo del territorio.

Art. 57 *Le azioni strategiche e gli indirizzi al Regolamento Urbanistico*

1. Ai fini del conseguimento degli obiettivi specifici di cui all'art.57 si definiscono i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti per il governo del territorio.

2. In relazione al punto 1.1 – *Valorizzazione e recupero del patrimonio storico e architettonico* – si individuano le seguenti azioni strategiche ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *valorizzazione dell'immagine complessiva del centro storico di Pitigliano attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici, anche mediante l'assunzione di misure volte alla pedonalizzazione del centro storico*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina del patrimonio edilizio esistente:

- a. assumere le risultanze contenute nella schedatura, di cui al quadro conoscitivo del Piano, che evidenzia per ciascun edificio le condizioni di degrado dovuto prevalentemente ad interventi impropri. A tal fine dovrà essere predisposto un abaco, quale strumento per orientare, nell'ambito degli interventi di recupero, la progressiva sostituzione di tutte le incongruenze dovute all'impiego di materiali o di tecnologie improprie;
- b. definire una apposita disciplina volta a limitare usi impropri delle cantine scavate nel tufo nonché abachi e regole per l'uso dei materiali utilizzati per gli accessi;
- c. definire l'ambito da sottoporre a limitazioni del traffico privato.

3. In relazione al punto 1.2 – *Consolidamento delle espansioni recenti e ricucitura organica ed unitaria dei margini urbani attraverso un'adeguata localizzazione e progettazione della ulteriore crescita urbana, degli spazi e delle attrezzature e infrastrutture pubbliche* – si individuano le seguenti azioni strategiche, modalità attuative ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *consolidamento dell'insediamento de "il Piano", orientando la crescita verso funzioni di servizio alla popolazione e all'impresa.*

Azione specifica: il recupero dell'area dell'ex carcere mandamentale per usi connessi a funzioni pubbliche e di servizio per i cittadini;

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: disciplinare l'intervento di recupero, che potrà comportare anche la totale demolizione della struttura esistente, indicando le funzioni ammissibili che non dovranno incidere negativamente sull'efficienza della strada Maremmana. L'intervento dovrà concorrere ad innalzare la quantità di spazi per la sosta funzioni già presenti nell'area e migliorare la qualità delle aree libere.

Azione specifica: la realizzazione di un centro polivalente coperto per lo sport, il tempo libero e le attività culturali.

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: orientare l'intervento per conseguire una riconoscibile e significativa qualità attraverso l'utilizzo di forme e materiali dell'architettura contemporanea. L'intervento dovrà concorrere ad innalzare la quantità di spazi per la sosta a servizio di funzioni già presenti nell'area e migliorare la qualità delle aree libere.

- **Azione strategica:** *il recupero di porzione dell'area della cantina sociale di Pitigliano per funzioni commerciali (media struttura di vendita, in base a quanto definito all'art. 9 del regolamento di attuazione della LR 28 del 7.2.2005) o, in alternativa, residenziali.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: il Regolamento Urbanistico dovrà assicurare le seguenti condizioni:

- dovranno essere eliminate le condizioni di degrado lungo via Brodolini attraverso la demolizione dei silos non più utilizzati e la realizzazione di schermature verdi;
- dovranno essere conservate le alberature esistenti lungo la strada 74 Maremmana
- dovrà essere previsto un sistema di accessi che separi i flussi di traffici legati all'attività commerciali da quelli della cantina.

- **Azione strategica:** *completamento del tessuto edilizio del capoluogo finalizzato a garantire la ricomposizione dei margini urbani, il riequilibrio degli assetti funzionali e al potenziamento dei servizi e degli spazi liberi di uso pubblico.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: il Regolamento predisporrà specifiche schede norma finalizzate ad orientare la progettazione attuativa in ordine a:

- localizzazione dell'edificato e definizione delle tipologie edilizie;
- assetti infrastrutturali legati alla mobilità, al sistema degli spazi di sosta, alle utenze e ai servizi;
- localizzazione e disegno degli spazi verdi e dei relativi arredi vegetazionali e per la fruizione delle persone;
- allocazione di servizi pubblici e di altre attrezzature anche attraverso accordi pubblico-privato.

- **Azione strategica:** *riqualificazione degli spazi di verde pubblico e attrezzato con particolare riferimento a quelli esterni al centro storico.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: dovranno essere indicate le modalità di attuazione anche in relazione ai regimi di proprietà delle aree ed in connessione con le azioni relative all'obiettivo 1.2.

4. In relazione al punto 1.3 – *Incremento della dotazione di base dei servizi ai cittadini anche attraverso adeguata distribuzione delle funzioni* – si individuano le seguenti azioni strategiche, modalità attuative ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *ampliamento della RSA esistente ed eventuale creazione di un nuovo reparto specializzato per i degenti non autosufficienti.*

- **Azione strategica:** *conferma e consolidamento del ruolo di polo sanitario dell'ospedale di Pitigliano anche attraverso la realizzazione di un'area per l'elisoccorso a servizio dell'ospedale.*

5. In relazione al punto 1.4 – *Il miglioramento delle condizioni complessive di accessibilità* – si individuano le seguenti azioni strategiche, modalità attuative ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *adeguamento del tracciato della strada regionale n. 74 "Maremmana" in base al progetto definito dalla Provincia di Grosseto.*

- **Azione strategica:** *potenziamento delle aree di sosta sia servizio dei residenti e delle attività economiche che dei turisti, ivi compresa l'individuazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: dovranno essere individuate le aree da destinare alla sosta camper escludendo tutte le aree interessate da visuali panoramiche individuate nella Tav. ST.2a di cui all'art. 35 della presente disciplina.

- **Azione strategica:** *potenziamento delle connessioni, attraverso il servizio pubblico, tra il centro di Pitigliano ed il polo del Piano anche in vista di un possibile incremento dei servizi e delle attrezzature collettive.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: nel Regolamento Urbanistico dovrà essere valutata la possibilità di realizzazione di una pista ciclabile e di un percorso pedonale di collegamento tra il centro abitato di Pitigliano e l'area de Il Piano.

6. In relazione al punto 2.1 – *La tutela dei caratteri morfologici e vegetazionali che caratterizzano le gole del tufo* – si individuano le seguenti azioni strategiche ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *mantenimento della struttura vegetazionale lungo le forre.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare nel dettaglio le opere di mantenimento ambientale di cui ai commi 8 degli artt. 38 e 39 delle presenti norme.

7. In relazione al punto 2.2 – *La salvaguardia dell'integrità fisica degli speroni di tufo* – si individua la seguente azione strategica:

- **Azione strategica:** *messa in sicurezza e salvaguardia della rupe di Pitigliano.*

8. In relazione al punto 2.3 – *La conservazione attiva dei caratteri del paesaggio rurale in sinergia con l'attività agricola* – si individuano le seguenti azioni strategiche e modalità attuative:

- **Azione strategica:** favorire il ruolo multifunzionale delle aziende agricole per creare nuove opportunità di reddito ed occupazione.

Azione specifica: sostenere le attività integrative e connesse all'agricoltura, con particolare riferimento le attività di servizio alla comunità rurale, alle attività ricreative e didattiche connesse alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio rurale, alle attività di promozione della cultura rurale locale.

9. In relazione al punto 2.4 – *La salvaguardia e valorizzazione delle risorse archeologiche (vie cave e necropoli)* – si individuano le seguenti azioni strategiche, modalità attuative ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *messa in sicurezza delle "Vie Cave".*

- **Azione strategica:** *riqualificazione e valorizzazione dell'area archeologica della necropoli etrusca di "Poggio Buco".*

10. In relazione al punto 3.1 – *La qualificazione e potenziamento del sistema della ricettività turistica* – si individuano le seguenti azioni strategiche, modalità attuative ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** *ampliamento delle attività ricettive esistenti.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: il Regolamento Urbanistico nel disciplinare le addizioni volumetriche dovrà fare riferimento ai criteri espressi all'art. 64.

- **Azione strategica:** *realizzazione di una struttura ricettiva in connessione con l'attività agricola.*

- **Azione strategica:** *realizzazione di un centro benessere con annessa struttura ricettiva ed impianti sportivi in coerenza con l'obiettivo specifico di cui al punto 1.2 dell'art. 57 e nel rispetto di quanto stabilito all'art. 59.*

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: Il primo Regolamento Urbanistico potrà comprendere tale previsione solo previa valutazione dell'offerta turistico-ricettiva complessiva nel territorio comunale.

11. In relazione al punto 3.2 – *La promozione di filiere che valorizzino le produzioni locali ed il potenziamento dei servizi per l'attività agricola* – si individua la seguente azione strategica:

- **Azione strategica:** consolidare e rafforzare le aziende sul territorio e sui mercati locali attraverso l'attivazione di filiere corte.

Azione specifica: realizzazione di un polo agro-alimentare a servizio e sostegno della produzione agricola locale che potrebbe contenere un centro di vendita al dettaglio dei prodotti agricoli locali.

Azione specifica: favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili come attività connessa a quella agricola.

12. In relazione al punto 3.3 – *Il potenziamento del sistema produttivo locale* – si individuano le seguenti azioni strategiche ed indirizzi al Regolamento Urbanistico:

- **Azione strategica:** consolidamento delle aree produttive esistenti.

Indirizzi al Regolamento Urbanistico: il Regolamento Urbanistico, nel disciplinare gli interventi di ampliamento e potenziamento delle strutture produttive esistenti, dovrà:

- condizionarne l'attuazione alla verifica degli effetti che tali interventi possono produrre in ordine al sistema infrastrutturale viario e smaltimento dei reflui;
- condizionarne l'attuazione solo in connessione con la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti con specifico riferimento alla realizzazione degli innesti sulla viabilità principali, sulla qualità architettonica e degli spazi liberi.

13. In relazione al punto 3.4 – *Il completamento e l'attivazione del complesso termale del Tosteto* da collocare nel più ampio sistema del termalismo sia terapeutico che legato al benessere si individua la seguente azione strategica:

- **Azione strategica:** riconferma nelle quantità ad oggi realizzate del polo ricettivo legato alle terme del Tosteto, equivalenti ad una capacità ricettiva di 110 posti letti ed una volumetria pari a 25.000 mc.

Art. 58 ***Criteria per la definizione degli assetti urbani di cui all' art. 53 LR 1/05***

1. Ai fini dell'attuazione delle strategie per lo sviluppo del territorio comunale di cui all'art. 58, il Piano Strutturale riconosce il tracciato della strada regionale n. 74 Maremmana da Pitigliano alla frazione del Casone, quale asse prioritario lungo cui strutturare:

- le azioni volte al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio recente e delle altre situazioni di degrado indotte dalla scarsa qualità degli spazi pubblici e dalla carenza di spazi di sosta;
- le azioni per il potenziamento dei servizi alla residenza (centro sportivo polivalente e possibile recupero della casa mandamentale) e alle imprese anche attraverso la valorizzazione del ruolo del nucleo Il Piano;
- la realizzazione di un polo ricettivo di alta qualità dotato di un centro benessere e di annessi impianti sportivi;
- il consolidamento del sistema delle aree produttive.

2. L'ambito di applicazione di tale strategia è rappresentato in forma schematica nella Tav. SSL3 con l'indicazione a livello ideogrammatico dell'insieme delle azioni che concorrono al conseguimento di tale strategia.

3. Ai sensi dell'art. 9 del PIT (*Prescrizioni per la mobilità intra e inter-regionale*), per l'attuazione delle azioni di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente valutare il carico complessivo del traffico veicolare da esse indotto sulla strada di interesse regionale e prevedere, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove infrastrutture ai fini della sua sostenibilità.

4. Il Piano Strutturale individua altresì il centro storico di Pitigliano quale ambito strategico in cui concentrare le azioni volte alla valorizzazione e recupero del patrimonio storico e architettonico, alla fruizione collettiva degli spazi pubblici attualmente riservati alla sosta dei veicoli, al sostegno della permanenza della popolazione all'interno del tessuto storico.

Art. 59 ***Unità territoriali organiche elementari***

1. Nell'ambito del comune di Pitigliano il Piano Strutturale, in considerazione della specifica struttura insediativa del comune, individua un'unica Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) coincidente con l'intero territorio comunale.
2. Entro tale ambito devono essere rispettate tutte le condizioni indicate nello Statuto del territorio del Piano Strutturale coordinato di cui al Titolo II della presente disciplina relative alla tutela delle risorse, alle invarianti strutturali, ai sub-sistemi territoriali nonché a quelli funzionali.

Art. 60 ***U.T.O.E. Pitigliano - Dimensionamento***

1. Le dimensioni massime sostenibili definite dal Piano Strutturale, ai sensi dell'articolo 53, comma 2, lettera c) della LR 1/05, sono individuate per l'ambito complessivo dell'UTOE Pitigliano, coincidente con il territorio comunale senza ulteriori ambiti di dettaglio.
2. Le suddette dimensioni sono articolate per funzioni ed espresse in quantità massime in base alle modalità ed ai parametri indicati dal Regolamento n. 3/R 2007 di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05.
3. Il Regolamento Urbanistico nell'ambito della definizione del proprio quadro previsionale strategico quinquennale dovrà indicare i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale, evidenziando inoltre il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali di cui alla Tabella riepilogativa di seguito allegata, ivi compreso il dimensionamento derivante dal recupero del patrimonio edilizio in zona agricola ai sensi di quanto Indicato all'art. 9 comma 7 della presente disciplina.
4. Le quantità contenute nel Regolamento Urbanistico, o nelle sue varianti, che perdono efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della LR 1/05, rientrano nel dimensionamento complessivo del Piano Strutturale da utilizzare nella definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

Tabella riepilogativa delle dimensioni massime stabilite dal Piano Strutturale

	Quantità esistenti	Quantità riconfermate dal Piano Strutturale	Quantità previste dal Piano Strutturale	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	75 pl.	115 pl.	637 pl.	Parcheggi 1 Posto auto ogni 10 p. letto Ad esclusione dell'esistente	59 p.auto***
					Verde pubblico 9 mq per ogni p. letto; ad esclusione dell'esistente	5.283***
Attività integrative della filiera agricola	214 p.letto** agriturismo		Fino al raggiungimento di 40 p.letto per azienda			***
Attività agricola di filiera	32.171 mq.	6.750 mq.	3.000	9.750		
Commerciale			500 mq. max	500 mq. max	Parcheggi 20% di SUL	100
					Verde pubblico 20% di SUL	100
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				
Servizi di interesse pubblico	Residenza Sanitaria Ass. 107 p. letto		Residenza Sanitaria Ass. Max 75 p.letto Nuovo reparto max 40 p.letto	115 p. letto		
			Struttura polivalente sport 500 mq SUL	500 mq SUL		

* fonte: censimento ISTAT 2001

** fonte: Amministrazione comunale di Pitigliano

*** ai fini della tutela dei caratteri di ruralità del territorio, dovranno essere reperite unicamente le aree di sosta a carattere pertinenziale nella misura stabilita dal Regolamento Urbanistico e comunque non superiore a 1 posto auto ogni 2 posti letto/camera/unità abitativa.

CAPO III - MESSA IN OPERA DEL PIANO

Art. 61 *Il bilancio preventivo delle risorse*

1. Ai fini del dimensionamento e del monitoraggio del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale redige periodicamente il Bilancio Ambientale Locale in base alle linee guida allegate al Documento di valutazione integrata.
2. Il Bilancio di cui al comma 1 è finalizzato altresì all'aggiornamento ed alla implementazione del quadro conoscitivo comunale sullo stato delle risorse.
3. Il Regolamento Urbanistico, per tutte le previsioni di nuovi insediamenti o di trasformazioni urbanistiche incidenti sulle risorse, disporrà l'obbligo di acquisire le specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel rispetto di quanto stabilito all'art. 20 della presente Disciplina.

Art. 62 *Avviso pubblico*

1. Per la definizione del quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico, di cui all'articolo 55, comma 5, della LR 1/05, il comune può utilizzare lo strumento dell'avviso pubblico, rivolto a tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, per la presentazione di proposte progettuali finalizzate all'attuazione degli obiettivi specifici e le azioni strategiche definiti dal Piano Strutturale con particolare riferimento all'art. 59.
2. Nel caso in cui il comune intenda procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico, dovrà dare atto, nel provvedimento di adozione del Regolamento Urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute; tali valutazioni devono attenersi prioritariamente ai seguenti aspetti:
 - coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti previsti dal Piano Strutturale;
 - qualità urbanistica e fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico degli interventi proposti;
 - qualità progettuale con particolare riferimento al corretto inserimento nel contesto paesaggistico;
 - utilizzo di tecnologie di bioedilizia e bioclimatica nonché l'impiego di fonti energetiche alternative;
 - tempi di realizzazione previsti;
 - benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;
 - obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.
3. La presentazione delle proposte progettuali, in base alla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 1, ha valore esclusivamente consultivo e pertanto non è vincolante per la definizione dei contenuti del Regolamento Urbanistico.

Art. 63 *Perequazione*

1. Al fine di garantire una equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard, anche in aggiuntive alle quantità esistenti, Il Regolamento Urbanistico può fare ricorso a meccanismi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione.
2. Nelle aree della trasformazione, in applicazione della perequazione urbanistica, i titolari delle aree che il Regolamento Urbanistico definirà a destinazione pubblica, e pertanto da cedere gratuitamente al Comune, conservano la quota di capacità edificatoria stabilita dalle norme del Regolamento stesso. In particolare, negli interventi di edilizia residenziale, in cui sia prevista dal

Regolamento Urbanistico una quota di edilizia sociale, sarà possibile redistribuire i diritti edificatori su tutti i proprietari senza modificarne le quantità complessive.

3. Il Regolamento Urbanistico potrà definire gli ambiti soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica anche al fine di garantire pari opportunità dei cittadini nel godimento dei benefici derivanti dalla produzione di energia da fonte fotovoltaica.

Art. 64 Disposizioni per il Regolamento Urbanistico: indirizzi per la disciplina degli insediamenti e delle reti infrastrutturali

1. Il Regolamento Urbanistico, nel definire la disciplina degli insediamenti dovrà tenere conto dei seguenti indirizzi:

- definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di tutte le regole espresse per la gestione degli insediamenti con particolare riferimento alle Invarianti strutturali e ai subsistemi territoriali-paesaggistici al Titolo II Capo IV della presente disciplina di Piano;
- definire le regole per la trasformazione degli assetti urbanistico-edilizi, anche attraverso la redazione schede-norma, per orientare la progettazione dei nuovi interventi verso una maggiore qualità degli spazi urbani, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - il disegno delle nuove parti urbane con riferimento alla tipologia degli edifici e agli allineamenti rispetto alla viabilità esistente;
 - il sistema del verde sia attrezzato che di connettività;
 - gli elementi dell'arredo urbano;
 - l'impiego di tecniche costruttive che utilizzano i principi della bio-architettura e del contenimento energetico;
 - la dotazione di reti differenziate per l'adduzione idrica, lo smaltimento e il riutilizzo delle acque reflue;
 - la accessibilità da parte di soggetti con disabilità;
 - la fruibilità mediante la realizzazione di piste ciclabili e delle infrastrutture a servizio dei pedoni, parcheggi di interscambio ed aree di sosta per autocaravan.
- definire regole per garantire un adeguato livello prestazionale delle infrastrutture per la mobilità, rivolti anche ai piani di settore comunali, con particolare riferimento a:
 - le aree della trasformazione strategica lungo la SR 74 Maremma nel tratto Pitigliano-II Piano-II Casone di cui alla Tav. SSL.3;
 - la percorribilità da parte dei mezzi di soccorso nel tratto urbano che collega l'ospedale di Pitigliano all'area attrezzata per l'elisoccorso posta in loc. S. Francesco;
 - la dotazione di aree di sosta pertinenziali in relazione alle diverse funzioni, in aggiunta alle dotazioni di standard indicate nella tabella di cui all'art. 61 della presente disciplina.

Art. 65 Disposizioni per il Regolamento Urbanistico: Indirizzi per la disciplina del territorio rurale

1. Ai fini della gestione urbanistica ed edilizia degli interventi nel territorio rurale, laddove ammessi nella disciplina statutaria dei sub-sistemi 1, 2, 4 e 5, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- stabilire i limiti dimensionali per le nuove residenze rurali, che comunque non potranno eccedere i 150 mq. di superficie utile lorda, nel rispetto delle superfici fondiariae stabilite dal PTC di Grosseto e tenuto conto dei criteri tipologici e formali definiti dallo stesso Regolamento Urbanistico;

- definire la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente indicando i casi in cui tali interventi sono applicabili, le destinazioni ammissibili in coerenza con quanto indicato all'art. 9, indicare la consistenza minima dei manufatti da trasformare, che comunque non dovrà essere inferiore ai 60 mq di superficie utile lorda ed il limite massimo ammissibile nel caso di recupero contestuale di più fabbricati che comunque non potrà oltrepassare i 150 mq di superficie utile lorda;
- specificare i casi in cui il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo assume valore di Piano attuativo;
- definire la dimensione minima ammissibile delle aree di pertinenza degli edifici per i quali sia previsto il mutamento della destinazione d'uso in base al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e le relative opere di miglioramento dell'ambiente rurale con riferimento a quanto previsto dalla disciplina statutaria. Tali indicazioni sono contenute nell'atto di convenzione o atto d'obbligo previsto dal comma 1 dell'art. 45 della LR 1/05;
- definire, per gli annessi a supporto dell'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall'imprenditori agricoli, le caratteristiche e le dimensioni massime ammissibili in relazione alla dimensione dei fondi e all'ordinamento colturale che dovrà essere dichiarata nell'ambito dell'atto unilaterale d'obbligo, fermo restando che sia dimostrata l'assenza di altri manufatti sul fondo;
- specificare gli interventi volti alla qualificazione delle strutture agrituristiche al fine di innalzarne la qualità anche in termini di dotazione aggiuntiva di servizi;
- stabilire la percentuale di superficie agricola aziendale sulla quale esercitare l'attività di produzione e cessione di energia rinnovabile, ai fini del rispetto del criterio di prevalenza stabilito per le attività connesse dalla normativa in materia.

Art. 66 Disposizioni per il Regolamento Urbanistico: indirizzi per il corretto inserimento degli interventi nel contesto rurale

1. Per garantire la salvaguardia dei diversi caratteri di ruralità del territorio ed assicurare una qualità diffusa del paesaggio, il Regolamento Urbanistico dovrà garantire il rispetto dei criteri per la gestione del regime autorizzativo di cui agli articoli dei relativi sub-sistemi.

2. Il Regolamento Urbanistico, a ulteriore specificazione di quanto contenuto negli articoli relativi a ciascun sub-sistema, dovrà stabilire le regole per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio rurale anche sulla base di specifici approfondimenti dei quadri conoscitivi disponibili o di ulteriori nuovi studi.

3. A tal fine il Regolamento Urbanistico dovrà:

- tutelare con apposita disciplina di dettaglio i fabbricati che hanno mantenuto nel tempo i caratteri stilistici ed architettonici dell'edilizia rurale storica e che come tali sono riconosciuti nell'ambito di una specifica schedatura, con particolare riferimento a quelli citati nella Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 2.
- riconoscere le tipologie rurali ricorrenti di valore storico-architettonico ed in base a queste orientare i nuovi interventi edilizi definendo criteri tipologici e formali con particolare attenzione alle proporzioni plano-volumetriche e alle dimensioni ed allineamenti delle aperture, ai materiali costruttivi e di finitura favorendo comunque quelli reperibili in loco, (documentati nelle schede di paesaggio dei sub-ambiti e nelle schedature del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico-culturale così come documentato negli strumenti urbanistici vigenti), la

localizzazione sul fondo rispetto alla viabilità principale ed in considerazione della eventuale presenza di altri manufatti;

- definire le regole aggregative da applicare nell'ambito degli interventi di caso di ampliamenti di fabbricati esistenti derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano la demolizione dei volumi secondari e la loro ricostruzione in aderenza al fabbricato principale, addizioni funzionali ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica.
- definire i criteri in base ai quali valutare la migliore localizzazione degli annessi eccedenti le capacità produttive del fondo in ordine all'accessibilità, agli effetti indotti sulla mobilità, agli impatti sulla risorsa idrica, alle fragilità dei suoli, alle possibilità di smaltimento dei reflui delle lavorazioni;
- definire i criteri per la corretta gestione delle pertinenze rurali in riferimento agli interventi di cambio di destinazione d'uso con particolare riferimento agli arredi vegetazionali, alle eventuali recinzioni, al sistema di illuminazione, alle pavimentazioni dei percorsi e alla viabilità; nonché gli interventi di sistemazione ambientale anche in relazione a quanto disciplinato all'art. 37;
- definire, per gli annessi agricoli a supporto dell'attività agricola esercitata da soggetti diversi, i criteri localizzativi, la tipologia compatibile con i caratteri paesaggistici ed i materiali ammissibili in base al principio di facile rimozione così come previsto dal regolamento 5/R di attuazione del Titolo IV, capo III.
- definire le modalità di realizzazione delle opere e degli impianti di pertinenza dei fabbricati adibiti ad agriturismo e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi dovranno comunque dimostrare una sufficiente dotazione di acqua potabile.
- tutelare, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la viabilità podereale presente.

4. La disciplina del Regolamento Urbanistico, definita sulla base di quanto stabilito nel presente articolo, costituisce riferimento anche per la valutazione di compatibilità paesaggistica degli interventi ammessi all'interno dei beni paesaggistici presenti nei diversi sub-sistemi di paesaggio ad integrazione di quanto già espresso negli articoli relativi ai singoli sub-sistemi.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

CAPO I - SALVAGUARDIE

Art. 67 *Salvaguardie generali*

1. Nelle more dell'Intesa tra la Regione Toscana ed il Ministero per i beni e le attività culturali da siglare ai sensi dell'art. 143 comma 3 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., e del successivo Accordo di Pianificazione tra il Comune di Pitigliano e la Regione Toscana di cui all'art. 4 della presente disciplina, gli atti relativi ai piani attuativi che interessano beni paesaggistici così come definiti dall'art. 136 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., o loro varianti, dovranno essere trasmessi alla Regione per la verifica di cui all'art. 36 comma 2 del PIT.

2. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque non oltre tre anni dall'adozione della presente disciplina, l'autorità comunale competente, ai sensi dell'art. 61 della LR 1/05, sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire, sulle D.I.A., sui Piani e

Progetti Attuativi, quando riconosca che tali domande o D.I.A. siano in contrasto con il presente Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel PIT regionale e nel PTCP di Grosseto.

3. Sono fatte salve le previsioni del PRG vigente non in contrasto con le presenti norme, così come specificato al successivo art. 66; sono altresì fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi, approvati e convenzionati alla data di adozione del presente Piano, i PMAA approvati alla data di adozione del presente Piano, nonché i progetti che risultano approvati alla data di adozione del presente Piano.

4. Sono sempre ammessi:

- gli interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale secondo le finalità, gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano con particolare riferimento al Statuto del territorio;
- le opere pubbliche già approvate dalla Amministrazione Comunale;
- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idraulico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche;
- l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei limiti di quanto espresso all'art. 17 della LR 39/05, se non in contrasto con gli indirizzi per la tutela dei beni paesaggistici formulata al Titolo II Capo IV della presente disciplina.

5. Gli interventi ammessi dai commi precedenti dovranno comunque rispettare le limitazioni e i divieti stabiliti nella presente disciplina di cui al Capo II Criteri per l'Integrità fisica ed ambientale del territorio, Capo III *I criteri per l'utilizzo delle risorse ed i livelli minimi prestazionali da garantire* e al Capo IV *Il patrimonio territoriale: le risorse identitarie, i sistemi territoriali e funzionali ed il paesaggio*.

6. Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico o, comunque, alla scadenza dei tre anni dall'adozione del presente Piano Strutturale.

7. La Relazione sulle attività di valutazione contiene la valutazione di compatibilità delle previsioni non ancora attuate del Piano regolatore vigente. Le previsioni ritenute non compatibili non sono ammissibili e pertanto non possono né essere attuate con le regole contenute nel vigente P.R.G. né essere inserite nel Regolamento Urbanistico.

8. Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, gli interventi valutati "compatibili" possono essere attuati con i parametri delle norme del vigente PRG e secondo gli ulteriori criteri stabiliti al successivo art. 66, volti a rendere coerenti tali previsioni con obiettivi di qualità dettati dal presente Piano.

In seguito all'adozione del Regolamento Urbanistico, ove essi non siano stati già approvati e convenzionati, vi si applicano le norme contenute nel successivo art. 66.

Art. 68 *Interventi fatti salvi dal Piano Strutturale*

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico è ammessa l'attuazione delle previsioni del vigente Piano regolatore generale comunale secondo i parametri e le prescrizioni attualmente

vigenti esclusivamente per le seguenti aree ed interventi in quanto valutate "compatibili" nella Relazione di Valutazione del presente Piano:

- Realizzazione delle zone C (comparti C - D) in località Le Prata;
- Realizzazione di zona C per edilizia economica e popolare in località Le Prata;
- Realizzazione di zona C in località Le Prata;
- Completamento delle zone artigianali D1 in località "Il Piano" (Del. C.C. n. 6 del 31.01.2007 – Approvazione P.A. ex art. 69 LR 1/05 e Del. C.C. n. 39 del 9.8.2002).

In sede di presentazione e approvazione del progetto, dovrà essere in ogni caso esplicitato il rispetto delle condizioni statutarie del presente Piano e la coerenza con le sue strategie, o, almeno, l'indifferenza dell'intervento rispetto alle prime e alle seconde:

2. Gli interventi dovranno comunque contribuire ad innalzare la qualità degli insediamenti o la qualità del territorio rurale e alla tutela delle risorse territoriali attraverso:

- un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente consolidato;
- il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario;
- un orientamento degli edifici che favorisca l'ottimizzazione delle caratteristiche climatiche del luogo al fine del risparmio energetico;
- l'ottimizzazione della fruibilità di spazi ed edifici pubblici ed ad uso pubblico eventualmente inclusi nelle previsioni di Piano attuativo;
- la progettazione del verde e dei collegamenti pedonali.

3. Il progetto dovrà contenere uno specifico elaborato grafico e/o descrittivo che evidenzi la coerenza con il presente Piano, il rispetto delle condizioni statutarie contenute nella presente disciplina e nello specifico con quanto dettato al precedente comma, la convergenza con gli obiettivi statutari e gli indirizzi strategici dei sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali e con i criteri della U.T.O.E. cui gli interventi appartengono.

4. Agli interventi fatti salvi di cui al comma 1 che non siano stati approvati prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, non saranno più applicate le regole della salvezza; le quantità previste tornano nella disponibilità del dimensionamento generale del Piano e come tali saranno inseriti nei regolamenti urbanistici successivi seguendo tutte le disposizioni del presente Piano Strutturale. Ad essi si applicano anche le decadenze di cui al comma 5 dell'art 55 della LR 1/05 riferito ai piani attuativi che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio successivo all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

5. Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e successive varianti, gli interventi fatti salvi di cui al comma 1 potranno essere riproposti anche con parametri e disegno di suolo diversi da quelli del vigente Piano regolatore generale comunale, per meglio adeguarli ai contenuti del presente Piano.

6. Agli interventi di cui al comma 1 che non siano stati approvati prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, non sono più fatti salvi dal Piano Strutturale; le quantità da essi previste tornano nella disponibilità del dimensionamento generale del Piano e come tali saranno inserite nei regolamenti urbanistici successivi seguendo tutte le disposizioni del presente Piano. Ad essi si applica quanto stabilito al comma 5 dell'art 55 della LR 1/05.

Art. 69 *Salvaguardie per il territorio rurale*

1. Le presenti disposizioni tutelano lo stato del territorio rurale e delle risorse ivi presenti, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi strategici, fino all'approvazione del

Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del presente Piano Strutturale. si individuano le seguenti salvaguardie.

2. Nel territorio rurale, così come individuato dal Piano regolatore generale vigente con le sottozone E1–E2–E3–E4–E5 non potranno essere effettuati interventi di nuova edificazione e/o trasformazione incompatibili con i criteri, con gli indirizzi, le limitazioni, i vincoli ed i divieti stabiliti nella disciplina del presente Piano Strutturale.

3. L'autorità comunale competente, ai sensi dell'art. 61 della LR 1/05, sospende ogni determinazione sulle domande di Permesso di Costruire, sulle D.I.A., sui Piani e Progetti Attuativi, quando riconosca che tali domande o D.I.A. siano in contrasto con il presente Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel PIT regionale e nel PTCP di Grosseto.

4. Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui agli articoli comma 1 lettere f) e h) e 79 comma 2 lettera d) della LR 1/05, nonché di restauro che comportino il cambio di destinazione d'uso.

5. Nel territorio rurale sono consentiti esclusivamente gli interventi necessari alla ordinaria conduzione di fondo; fanno eccezione gli interventi e le previsioni fatti salvi dalla presente disciplina all'art. 68.

6. Si assumono quali principali indirizzi da seguire nella progettazione degli interventi nel territorio rurale i contenuti della disciplina statutaria di cui al Capo IV con particolare riferimento alle disposizioni relative alle invarianti strutturali e alla disciplina paesaggistica formulata per ciascun sub-sistema.

7. La produzione di energia elettrica attraverso l'impiego di pannelli fotovoltaici, nell'ambito delle attività connesse all'attività agricola, è ammessa per impianti di potenza nominale inferiore o uguale a 20 Kw.

Art. 70 *Norme transitorie e finali*

1. Non costituiscono variante al Piano Strutturale le modifiche introdotte al fine di recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

2. I progetti delle opere per la difesa del suolo che verranno approvati e realizzati successivamente all'adozione del presente Piano Strutturale sono da questo recepiti senza che ne costituiscano variante.

3. L'Amministrazione Comunale, al fine di recepire le disposizioni, piani o progetti di cui ai due commi precedenti, dovrà assumere rituale deliberazione per l'adeguamento degli elaborati del presente Piano, valutandone gli eventuali effetti sulle disposizioni del presente Piano e/o degli Atti di governo ad esso successivo, ed assumendo le conseguenti decisioni.

4. Le deliberazioni prese ai sensi del comma precedente devono essere adeguatamente comunicate ai cittadini.