



LA CITTA' DEL TUFO
PROGETTO PER IL PIANO STRUTTURALE
COORDINATO DEI COMUNI DI
CASTELL'AZZARA
PITIGLIANO
SORANO

RELAZIONE CONOSCITIVA



Gruppo di lavoro:

REGIONE TOSCANA

D.G. Politiche Ambientali e Territoriali

Arch. Cinzia Gandolfi (coordinamento)

Dott. Paolo Cheli

Dott. Luigi Micheli

Geom. Alessandro Tognetti

Ing. Angela Dondolini

D.G. Politiche Formative, beni e Attività culturali

Arch. Paolo Maresca

PROVINCIA DI GROSSETO

Tecnici del Dipartimento Territori-Ambiente-Sostenibilità

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

Geom. Claudio Corazzi

COMUNE DI PITIGLIANO

Arch. Vasco Mosci

Geom. Marzia Stefani

COMUNE DI SORANO

Geom. Gianfranco Giuliani

SOPRINDENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E PAESISTICI DI SIENA

Arch. Nicoletta Maioli

SOPRINDENDENZA ARCHEOLOGICA

Dott. Enrico Pellegrini

UFFICIO DI PIANO

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

LAMMACRES

Dott. Luca Angeli

Dott. Roberto Costantini

INDICE

PARTE I

INDAGINE SOCIO ECONOMICA

- 1. ANALISI DEMOGRAFICA**
- 2. IL PATRIMONIO ABITATIVO**
- 3. LE ATTIVITA' ECONOMICHE**
- 4. IL MOVIMENTO TURISTICO**
- 5. LA DOTAZIONE RICETTIVA**
- 6. I FLUSSI DEI VISITATORI**
- 7. I PROGETTI DI INVESTIMENTO**
- 8. LA POLITICA AGRICOLA COMUNITARIA**
- 9. L'ANALISI ECONOMICO-AGRARIA E FORESTALE**
- 10. ANALISI PER COMUNE**

APPENDICE STATISTICA

PARTE II

LE ANALISI A SCALA TERRITORIALE ED URBANA LE ANALISI URBANISTICHE

INTRODUZIONE

1. LE ANALISI A SCALA TERRITORIALE

- 1.1 La viabilità storica (rif. Tav. VS)
- 1.2 La classificazione stradale (rif. Tav. RS)
- 1.3 Infrastrutture dei servizi (rif. Tav. Inf- St)
- 1.4 Beni culturali (rif. Tav. BC)
- 1.5 Elementi detrattori (rif. Tav. ED)
- 1.6 Azioni in corso (rif. Tav. AC)

2. LE ANALISI A SCALA URBANA

2.1 Periodizzazione dell'edificato

- 2.1.1 Pitigliano (rif. Tav. P-04)
- 2.1.2 Sorano (rif. Tav. S-05)
- 2.1.3 Castell'Azzara (rif. Tav.C-04)

2.2 Analisi della struttura edilizia

- 2.2.1 Pitigliano
- 2.2.2 Sorano
- 2.2.3 Castell'Azzara

2.3 Analisi dello stato di conservazione

- 2.3.1 Pitigliano (rif. Tav. P-03 e P-07)
- 2.3.2 Sorano (rif. Tav. S-03 e S-08)
- 2.3.3 Castell'Azzara (rif. Tav. C-03 e C-07)

2.4 Destinazione d'uso dei piani terra

- 2.4.1 Pitigliano (rif. Tav. P-01 e P-05)
- 2.4.2 Sorano (rif. Tav. S-01 e S-06)
- 2.4.3 Castell'Azzara (rif. Tav. C-01 e C-05)

2.5 Destinazione d'uso delle aree libere

- 2.5.1 Pitigliano (rif. Tav. P-02 e P-06)
- 2.5.2 Sorano (rif. Tav. S-02 e S-07)
- 2.5.3 Castell'Azzara (rif. Tav. C-02 e C-06)

3. LE ANALISI URBANISTICHE

- 3.1 I residui di piano (rif. Tav.le R)
- 3.2 Gli standard urbanistici (rif. Tav.le PU)

Bibliografia

PARTE PRIMA

Premessa

Le potenzialità di sviluppo di un territorio sono legate, oltre che alla disponibilità di risorse fisiche, alle caratteristiche della popolazione e delle attività economiche in essere. Secondo il segno che contraddistingue la dinamica di questi fattori nel periodo recente si aprono per il territorio interessato prospettive di crescita diverse e si decidono quali siano gli scenari economici più appropriati.

Il rapporto qui presentato contiene i risultati delle indagini a carattere socioeconomico che sono state condotte nell'ambito dell'elaborazione del piano strutturale integrato per i tre comuni di Castell'Azzara, Sorano e Pitigliano.

Esso si articola in due parti: nella prima l'analisi è stata effettuata sull'insieme dei tre comuni; ne emergono quindi dei confronti che non vogliono attribuire alcuna categoria di merito, al contrario, essi ambiscono ad accertare la sussistenza di un quadro comune di problemi e di fenomenologie per intervenire con un disegno unitario di rilancio di questo territorio.

Nella seconda parte le analisi hanno carattere più monografico: ogni comune riceve un approfondimento statistico al fine di disporre di un quadro diagnostico più puntuale.

Lo studio qui proposto include i temi classici dell'analisi socioeconomica:

- la dinamica demografica (quella di lungo periodo e quella più recente);
- il patrimonio abitativo (abitazioni occupate e non, epoca di costruzione, ampiezza delle abitazioni per numero di stanze, dotazione di servizi, ecc.);
- il sistema dell'economia (unità locali e addetti nell'industria, nel commercio e nei servizi);
- l'andamento delle presenze turistiche;
- la dotazione ricettiva;
- i flussi dei visitatori nelle strutture museali;
- l'analisi dei progetti di investimento;
- l'agricoltura.

All'elaborazione di questo studio hanno partecipato, oltre a Massimo Preite (coordinatore dell'Ufficio di Piano), Giorgio Nucci (Provincia di Grosseto) che ha procurato un'ampia parte della documentazione statistica sul turismo e sui progetti di investimento e Simona Piccinni (Provincia di Grosseto) che elaborato il capitolo sull'agricoltura.

1. ANALISI DEMOGRAFICA

La serie storica degli ultimi sei censimenti evidenzia una progressiva e persistente erosione della consistenza demografica nei tre comuni (tab. 1). Il dato più evidente è rappresentato dal dimezzamento della popolazione intervenuto nei comuni di Castell'Azzara e Sorano negli ultimi cinquant'anni: fra il 1951 e il 2001 la popolazione di Castell'Azzara scende da 3.789 a 1.826 abitanti (-51,2%), quella di Sorano da 7.853 a 3.915 (-50,1%); la popolazione di Pitigliano, invece, pur diminuendo registra un calo più contenuto, passando da 5.750 a 4.134 unità (-28,1%). Almeno fino al 1981 il declino costante nei tre comuni è proceduto in controtendenza al movimento registrato nella Provincia di Grosseto e nella Regione (tab. 2): rappresentando i valori demografici sotto forma di numero indice (con base 1951=100) è possibile notare l'andamento nettamente divergente tra i valori nei tre comuni (che scendono costantemente) e quelli della Provincia e della Regione che invece crescono (rispettivamente fino a 104 e fino a 113); negli anni successivi la flessione, che interessa questi due aggregati, risulta essere comunque inferiore a quella riscontrabile su base locale: in termini demografici possiamo quindi asserire che la marginalità dei tre comuni rispetto agli andamenti generali si è accentuata.

I dati più recenti, relativi all'andamento demografico registrato fra il 2001 e il 2004, segnalano che le tendenze recessive restano in atto (tab. 3): in ognuno dei tre comuni, salvo rare eccezioni, il saldo finale della popolazione a fine anno risulta lievemente inferiore a quello dell'anno precedente.

Le conseguenze sul piano sociale di una così pronunciata dinamica negativa sono evidenti: invecchiamento progressivo della popolazione e aumento della popolazione inattiva. Riguardo all'invecchiamento è possibile constatare come anche dati statistici abbastanza ravvicinati siano in grado di documentare un serio aggravamento della situazione: il confronto, fra il 1991 e il 2001, delle distribuzioni per piramidi di età nei tre comuni segnala inconfutabilmente un netto incremento della percentuale degli ultrasettantenni sul totale della popolazione (tab. 4).

Tale aumento risulta particolarmente evidente nel comune di Castell'Azzara, tale segmento di popolazione anziana accresce la sua incidenza, passando da un quinto (circa 20%) a un terzo (circa 30%) della popolazione complessiva; negli altri due comuni il peso di tale segmento appare più contenuto; esso tuttavia, nel corso dell'ultimo decennio intercensuario, ha oltrepassato la soglia del 20%. Ma è tutto il quadro degli indicatori di "efficienza demografica" a denotare un indiscutibile peggioramento: fra il 1991 e il 2001 gli indici di vecchiaia, di dipendenza e di ricambio tendono tutti a deteriorarsi (tab. 5).

L'invecchiamento della popolazione determina anche un'ampiezza minore della dimensione del nucleo familiare (tab. 7): i nuclei si restringono via via che i figli si allontanano e si riducono alla coppia di coniugi (o al coniuge rimasto solo); questo spiega la dimensione nettamente più piccola (espressa in base al numero dei componenti per nucleo familiare) delle famiglie a Castell'Azzara in particolare (2,0) e negli altri due comuni (2,3), rispetto alla dimensione media riscontrabile nella Provincia (2,4) e nella Regione (2,5). Inoltre il fatto che questi dati rappresentino un

ridimensionamento rispetto a quelli del 1991, costituisce un'ulteriore segnale della quota crescente delle fasce senili nella struttura della popolazione.

Se i tre comuni manifestano tendenze concordi per quanto riguarda l'andamento della popolazione complessiva, essi tendono tuttavia a differenziarsi per quanto riguarda la sua distribuzione nel territorio (tab. 6): il parametro discriminante è costituito dalle percentuali di distribuzione rilevabili nella Provincia di Grosseto per quanto riguarda la popolazione residente nei "centri", nei "nuclei" e nelle "case sparse". A livello provinciale la popolazione nelle case sparse ammonta al 14,6%: mentre Sorano e Pitigliano si collocano sopra tale valore, nel comune di Castell'Azzara i residenti nelle case sparse raggiungono una quota sensibilmente inferiore, il che determina un valore nettamente più elevata della popolazione "accentrata" (90,2% a Castell'Azzara contro l'83,9% di Pitigliano e il 55,0% di Sorano.

In sintesi possiamo affermare che:

- **la popolazione negli ultimi cinquanta anni si è praticamente dimezzata;**
- **i processi di declino demografico tende a perdurare negli anni immediatamente successivi all'ultimo censimento del 2001;**
- **la diminuzione dei residenti comporta un invecchiamento generale della popolazione insediata nei tre comuni;**
- **si accresce l'indice di dipendenza, ossia il "carico sociale" che grava sulla popolazione più giovane;**
- **si riduce la dimensione media dei nuclei familiari.**

2. ANALISI DEL PATRIMONIO ABITATIVO

La dinamica del patrimonio abitativo può essere rilevata attraverso il confronto fra l'ultimo censimento (2001) e il censimento precedente (quello del 1991). Diversamente dalla popolazione lo stock abitativo nei tre comuni tende ad accrescersi (tab. 8).

A Castell'Azzara l'aumento risulta essere assai contenuto sia in valore assoluto (+31 alloggi) che relativo (+2,3%); la variazione, nel complesso assai modesta, risulta essere nettamente inferiore alle variazioni riscontrate, nello stesso arco di tempo, a livello provinciale (+9,0%) e regionale (+7,8%). A Pitigliano e a Sorano gli incrementi risultano essere più significativi: a Sorano, in particolare, la dotazione di alloggi si è accresciuta in una percentuale superiore a quella registrata nella Provincia (+9,4% contro +9,0%).

Questi dati, ad una prima lettura, segnalano un andamento divergente fra popolazione e abitazioni: diminuisce la prima, ma aumentano le seconde.

Tuttavia una lettura più attenta mette in luce una situazione più complessa: è vero che aumentano le abitazioni, ma ciò che aumenta soprattutto è la quantità di abitazioni "inoccupate": a Castell'Azzara esse passano da 461 a 514 (mentre il totale delle abitazioni occupate diminuisce da 906 a 884); a Sorano il totale degli alloggi "inoccupati" sale da 1.000 a 1.206 (+20,0%) e tale incremento copre da solo circa l'80% dell'incremento complessivo di unità abitative (pari a 246). Accrescimenti così consistenti dello stock di alloggi "inoccupati" determinano una sensibile flessione del tasso di occupazione del patrimonio abitativo: assumendo come termine di confronto i tassi di utilizzazione a livello regionale (che migliora di un punto da 81,1 a 82,5%) e a livello provinciale (che registra una limatura di un scarso punto percentuale da 64,1 a 63,3%), possiamo notare che nei comuni di Castell'Azzara e di Sorano si registra un arretramento di 3-4 punti dei valori relativi al patrimonio "occupato" (da 66,3 a 63,2% nel primo comune e da 61,9 a 58,0% nel secondo). **Ciò denota tendenze a una crescente sottoutilizzazione dello stock abitativo che rischiano di indurre fenomeni di abbandono, di incuria e di degrado a scapito delle condizioni di conservazione del patrimonio costruito.**

Il Comune di Pitigliano, seppur sul filo del rasoio, sembra procedere in controtendenza: il tasso di occupazione nel corso del decennio non è peggiorato, anzi ha dato flebili segnali di miglioramento (da 64,2 a 64,4%) e, a differenza di quello degli altri due comuni, è riuscito a collocarsi su un gradino superiore al valore medio provinciale (64,4 contro 63,3%).

Per quanto riguarda il titolo di godimento del patrimonio (tab. 9) si segnala un predominio netto del godimento in "proprietà" (oltre l'80,0%). Si tratta di un valore che surclassa di gran lunga i valori già elevati che si registrano nella Provincia (76,2%) e nella Regione (70,6%). In più è da segnalare che l'area della proprietà è ancora in crescita, con più di due punti percentuali sia a Pitigliano che a Sorano; solo a Castell'Azzara si assiste a un arretramento che comunque non intacca un livello assolutamente senza confronti di diffusione della casa in proprietà (da 88,6 a 87,4%). Va da sé che all'ampliamento del possesso dell'abitazione corrisponde una corrispondente restrizione dell'area dell'affitto.

La dimensione media degli alloggi (sia in totale, sia di quella relativa ai soli alloggi occupati, tab. 10) non presenta, nei comuni di Pitigliano e Sorano, scostamenti di rilievo rispetto ai valori medi provinciali (4,0 e 4,3 stanze per alloggio); Castell'Azzara, invece, vanta un patrimonio di alloggi mediamente più grandi (4,6).

Anche se è giusto diffidare di confronti diretti fra grandi aggregati statistici, non si può tuttavia disconoscere **lo scarto innegabile che si è venuto a creare fra la dimensione media dei nuclei familiari e la dimensione media delle abitazioni.**

Dalla ripartizione del patrimonio costruito per epoche di costruzione è possibile rilevare un elevato grado di vetustà dello stock abitativo:

- a Castell'Azzara e a Sorano le abitazioni realizzate prima del 1945 sfiorano i 2/3 del patrimonio complessivo (rispettivamente il 67,4% e il 62,8%); la quota di alloggi costruiti successivamente al 1982 (quindi negli ultimi 20-25 anni) non raggiunge il 10,0% (a Castell'Azzara resta sotto il 5%);
- solo nel comune di Pitigliano si riscontra un livello più vivace di attività edilizia negli ultimi anni; la percentuale di alloggi realizzata dopo il 1982 (17,7%) supera le quote dello stesso periodo relative a Provincia (16,1%) e Regione (15,0%).

Il confronto diretto fra popolazione e patrimonio abitativo, seppur taglia con l'accetta un fenomeno complesso qual è quello dell'abitare che richiede un lavoro di conoscenza ben più approfondito, mette comunque in evidenza due fatti sostanziali (vedi tabella sottostante):

Comune	Alloggi occupati	Famiglie	Tasso di occupaz.	Stanze occupate	Residenti	Tasso di affollam.
Castell'Azz.	884	900	1,02	4.041	1.826	2,21
Pitigliano	1.762	1.765	1,00	7.448	4.134	1,80
Sorano	1.664	1.667	1,00	7.115	3.915	1,82

Fonte: Istat, 2001

- **un fondamentale equilibrio numerico fra famiglie e abitazioni:** il tasso di occupazione (numero di famiglie per abitazione) è sostanzialmente pari a 1; solo a Castell'Azzara il valore appare lievemente superiore (1,02), il che significa che ogni 100 abitazioni ve ne sono due dove risiedono due famiglie; si tratta comunque di un livello di coabitazione talmente basso da far indurre che esso abbia carattere "volontario";
- **un sovradimensionamento della taglia media dell'alloggio rispetto alla dimensione media dei nuclei familiari;** questa volta il tasso di affollamento (che dovrebbe essere espresso in numero di residenti per stanza) è stato invece calcolato (per rendere più evidente lo scarto) come disponibilità di stanze per residente. Emerge un generalizzato surplus di spazio residenziale che oscilla in un numero di stanze disponibili per ciascun residente oscillante tra 1,80 a Pitigliano e 2,21 a Castell'Azzara.

Da questi dati sembrerebbero non sussistere, su base puramente aritmetica, condizioni di disagio abitativo legate alla quantità; ciò tuttavia non esclude la possibilità di un fabbisogno di nuovi alloggi espresso da una domanda di qualità, motivata dall'esigenza di migliorare una situazione abitativa percepita come deficitaria o insoddisfacente sul piano dei servizi, dello stato di conservazione, della localizzazione, della struttura, ecc.

Nelle monografie per comune sono presentati i dati relativi alla dotazione degli impianti tecnologici nelle abitazioni; laddove essa si discosta dai valori medi presenti della provincia, evidentemente si può arguire uno stato di insoddisfazione. La domanda residenziale tuttavia trae spesso alimento da un numero così elevato di componenti soggettive che solo un'indagine diretta presso le famiglie è in grado di descrivere la geografia del disagio.

3. ANALISI DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

L'andamento delle attività economiche nei tre comuni di Castell'Azzara, Pitigliano e Sorano può essere desunto dal confronto fra i dati degli ultimi due censimenti 1991 e 2001 relativamente agli addetti e alle unità locali per attività economica (tabb. 13 e 14).

La prima osservazione da fare riguarda la diversa dimensione delle economie presenti nei tre comuni: **in termini occupazionali Pitigliano rappresenta, nel 2001, il sistema economico maggiore con 1.092 addetti**; visti in proporzione i sistemi economici degli altri due comuni, possiamo dire che quello di Sorano è pari a un quarto di quello di Pitigliano, mentre quello di Castell'Azzara ammonta a circa due terzi.

Le dimensioni demografiche dei tre comuni non stanno fra loro negli stessi rapporti di proporzione degli occupati: ciò comporta indici differenziati per quanto riguarda il rapporto addetti/residenti. Si consideri la tabella sotto riportata, che mette a confronto nei tre comuni popolazione residenti e totale addetti nel 2001:

Comune	Pop. residente	Totale Addetti	Add. x 100 ab.
Castell'Azzara	1.826	290	15,9
Pitigliano	4.134	1.109	26,8
Sorano	3.915	846	21,6

Fonte: Istat, 2001

Il numero di addetti per 100 abitanti risulta essere a Pitigliano più elevato rispetto a quello degli altri due comuni. Ciò denota almeno due cose: un maggior grado di partecipazione al lavoro della popolazione residente e un più alto potenziale di attrazione di addetti provenienti da fuori comune. In sintesi l'indice segnala un mercato del lavoro più dinamico e vivace.

Se poi analizziamo la composizione delle attività che contraddistinguono i sistemi economici dei tre comuni (tab. 16) possiamo notare **una connotazione spiccatamente "terziaria" per quanto riguarda l'economia di Pitigliano** (oltre il 60,0% degli addetti sono occupati nei servizi), mentre invece **Sorano si segnala, rispetto agli altri due comuni, per una incidenza più rilevante del settore industriale sul totale delle attività economiche** (31,9% in termini di unità locali e 39,8% in termini di addetti).

Al di là di queste diversità, una prima lettura di insieme delle dinamiche intervenute nel decennio 1991-2001 mette in luce alcune tendenze concordanti nelle vicende economiche dei tre comuni.

La prima riguarda l'andamento dell'occupazione complessiva (ossia del totale addetti nei tre settori: industria, commercio e altri servizi): mentre a livello provinciale e regionale tale aggregato, seppur in modesta misura, aumenta (rispettivamente +2,4% e +4,7%), **a livello locale invece il numero degli addetti si riduce** (tabb. 14 e 15). A Castell'Azzara e a Sorano la flessione appare particolarmente pronunciata (in quanto supera il -10,0%), a Pitigliano invece è più contenuta (la riduzione si limita al -1,5%). Se è vero che le variazioni espresse in valore assoluto

riguardano poche decine di addetti, è altrettanto vero che nelle dimensioni modeste delle economie locali sotto esame anche incrementi o decrementi di lieve entità assumono significato in quanto denotano un trend sintomatico del grado di salute, o meno, del sistema economico.

L'altro dato che apparenta i tre comuni riguarda il settore dei servizi: **in tutti l'occupazione terziaria subisce un secco calo** (-6,8% a Castell'Azzara e a Pitigliano, -4,5% a Sorano) in controtendenza con gli andamenti provinciale e regionale, dove l'economia terziaria rappresenta l'unico settore in significativa espansione (rispettivamente +10,8% e +17,7%).

Occupazione complessiva e occupazione nei servizi entrambi in diminuzione sono forse gli unici dati che apparentano i tre comuni; un confronto più analitico mette in luce infatti tendenze settoriali diverse da comune a comune.

Pitigliano, che come abbiamo detto vanta il sistema produttivo con il maggior numero di occupati, si distingue per alcune tendenze specifiche:

- **una forte moltiplicazione delle unità locali** (+20,3%): il dato, tuttavia, se si raffronta con quello dell'occupazione (in lieve calo, -1,5%) denota più un processo di frammentazione dell'universo aziendale che non un vero e proprio allargamento della base economica locale;
- **un sorprendente dinamismo del settore industriale**: sia in termini di unità locali che in termini di addetti la variazione è superiore al 25,0% (in termini assoluti corrispondono ad un aumento delle imprese pari a 18 unità e a un aumento dell'occupazione nel settore pari a 49 addetti);
- **l'altro elemento differenziale riguarda il "commercio"**: Pitigliano è infatti l'unico comune che registra un modesto incremento degli esercizi commerciali (+3,5% in termini di unità locali); il dato appare tanto più incoraggiante se confrontato col segno negativo delle variazioni dell'attività commerciale a livello provinciale e regionale. Probabilmente si deve a questa dinamica positiva della distribuzione se le perdite occupazionali nel settore si mantengono più contenute (-8,5%) rispetto allo smottamento che si registra negli altri due comuni.

A Castell'Azzara e a Sorano, infatti, il commercio si rivela essere il settore più in crisi: le unità locali si riducono, rispettivamente del -27,6% e del -29,8%, gli addetti invece scendono del -33,7% e del -28,6%. In estrema sintesi possiamo osservare che in questi due comuni il settore della distribuzione si è ridotto approssimativamente di un terzo rispetto al 1991. Le cause di crisi di un settore sono sempre molto complesse, ma non è escluso che tra i fattori che hanno penalizzato la distribuzione commerciale vi siano anche la riduzione di popolazione e il suo invecchiamento.

Sorano infine manifesta un ulteriore elemento di sofferenza in quanto nel decennio 1991-2001 ha scontato, diversamente da quanto è accaduto negli altri due comuni, **un rilevante ridimensionamento delle sue attività industriali**: le unità locali sono diminuite del -13,3%, mentre gli addetti sono scesi del -4,7%. Lo stato di difficoltà che questi dati segnalano non è assolutamente da trascurare in quanto, nonostante il ridimensionamento subito, **le attività industriali di Sorano continuano ad rappresentare, quantitativamente, la più ampia base di produzione materiale nei tre comuni** (tab. 13).

4. ANALISI DEL MOVIMENTO TURISTICO

L'analisi del movimento turistico è stata condotta sulla serie storica (1997-2004) di dati relativi agli "arrivi" e alle "presenze" nei tre comuni sotto esame. Nella tabella 17, dove sono riportati i dati annuali, figurano anche quelli relativi al 1996; in tale anno, tuttavia, il dato sulle presenze assume un valore talmente anomalo (rispetto ai valori degli anni successivi) da ritenerlo improbabile; si è quindi ritenuto più prudente valutare l'andamento del movimento turistico a partire dal 1997.

Un esame sommario della tabella 17 evidenzia alcune tendenze innegabili:

- **innanzitutto il trend ascendente degli arrivi e delle presenze complessivamente registrati nei tre comuni:** fra il 1997 e il 2004 gli arrivi passano da 9.292 a 15.602 e le presenze da 21.239 a 40.228; la crescita da un anno all'altro denota un'unica battuta d'arresto nel 1998; salvo questa eccezione il trend positivo manifesta un carattere di lunga durata che autorizza a auspicare una sua ulteriore progressione negli anni a venire;
- **le cose però vanno diversamente se considerate nei singoli comuni:** Pitigliano è l'unico che manifesta un andamento concorde con quello generale (con l'eccezione relativa al 2002 che ha segnato una momentanea inversione di tendenza); paradossalmente per Castell'Azzara e Sorano il 2002 segna invece il picco massimo nel diagramma delle presenze, nei due anni successivi esse si attestano a una soglia inferiore;
- **nonostante queste intermittenze, si può tuttavia osservare che permangono alcuni rapporti di fondo a inizio e fine periodo:** sia nel 1997 che nel 2004 Pitigliano si appropria di una quota pari a circa due terzi degli arrivi complessivi nei tre comuni (10.250 su 15.602 nel 2004) e di una quota superiore alla metà delle presenze totali (22.916 su 40.228); Sorano invece riesce a catturare una quota che possiamo stimare, con molta approssimazione, intorno al 25% del movimento turistico complessivo, mentre Castell'Azzara si aggiudica il movimento residuo. Questi rapporti negli anni non sembrano subire variazioni di rilievo.

Questi dati non pretendono di stabilire alcuna graduatoria di merito fra i comuni; essi consentono tuttavia di azzardare, in modo semplicistico, una prima simulazione di accrescimento delle frequentazione turistica, nell'ipotesi che attraverso campagne promozionali Castell'Azzara e Sorano riuscissero ad agganciare (ad attrarre) tutti gli arrivi che transitano da Pitigliano (che i dati denotano essere il primo magnete nel territorio). Si tratterebbe in definitiva di giovarsi, di rimbalzo, dell'effetto Pitigliano, fare in modo cioè che tutti i turisti che soggiornano a Pitigliano siano indotti a effettuare un soggiorno anche negli altri due comuni. Si tratta di un'ipotesi astratta, che tuttavia permette di prefiggersi un orizzonte quantitativo.

Analizziamo qui di seguito i flussi turistici per singolo comune.

Castell'Azzara

A partire dal 1999 non risultano esserci più esercizi alberghieri; arrivi e presenze sono quindi soltanto quelli relativi agli esercizi extra alberghieri (tabb. 18 e 19):

- **il 2000 segna un importante punto di svolta per il comune:** per la prima volta arrivi e presenze: dai 290 arrivi del 1997 si passa a 842 (per le presenze da 1.623 a 5.164), negli anni successivi le quantità tendono ad aumentare, salvo il lieve arretramento registrato nel 2004;
- in termini di arrivi i turisti stranieri e turisti italiani rappresentano due componenti che all'ingrosso si equivalgono (ad essere precisi c'è una lieve prevalenza della componente straniera, 505 contro 451, ossia 52,8% contro 47,2%, tab. 24): **il vero fattore differenziale riguarda il numero di presenze dei turisti stranieri** (3.471 contro 1.907) che determina una maggior durata media del soggiorno degli stranieri (intorno alle 7 notti) rispetto agli italiani (intorno alle 4 notti).

Pitigliano

Abbiamo detto che Pitigliano è quello che assorbe la quota più elevata dei flussi turistici rilevati nell'insieme dei tre comuni. Diversamente da Castell'Azzara, il momento di svolta per Pitigliano è rappresentato dall'anno 2001: da allora in poi gli arrivi si sono stabilmente mantenuti al di sopra delle 9.000 unità, superando quota 10.000 nel 2004.

Nel corso di questi ultimi quattro anni, tuttavia, molte cose sono cambiate (tabb. 20 e 21):

- gli esercizi alberghieri rappresentano sempre la modalità prevalente di accoglienza (ben il 75% nel 2004 in termini di arrivi); tuttavia durante questi primi anni Duemila hanno registrato una progressiva erosione (in termini di arrivi e di presenze) delle quote detenute nel 2001; **tende invece a consolidarsi l'offerta extra alberghiera che fra il 2001 e il 2004 ha visto accrescersi la sua quota di mercato dal 18,0 al 25,0% in termini di arrivi e dal 18,3 al 29,6% in termini di presenze;**
- sta cambiando anche la provenienza dei flussi turistici: nel 2004 la clientela nazionale rappresenta ancora il 72,7% degli arrivi complessivi e il 66,2% delle presenze (tab. 24); anche qui tuttavia è in atto un'erosione se si pensa che gli arrivi degli italiani ammontavano nel 2001 a quasi l'80% del totale (81,1% delle presenze).

Si tratta di un riequilibrio probabilmente auspicabile, anche perché la clientela straniera, soprattutto negli esercizi extra alberghieri, manifesta una marcata tendenza a soggiornare più a lungo (negli ultimi tre anni 2002-2004 la durata media degli stranieri è stata superiore alle 3,3 notti, mentre quella degli italiani è risultata inferiore a 2).

Sorano

In questo comune valgono in parte le stesse tendenze già rilevate nel comune di Pitigliano:

- **il 2001 è l'anno di svolta:** gli arrivi si attestano stabilmente sopra quota 3.800 (nel 2000 ammontavano a 2.473), mentre le presenze sfondano quota 12.000 (appena 4.639 nel 2000), per poi ripiegare a circa 11.000 nel 2003 e risalire a circa 12.000 nel 2004; nel complesso, nonostante qualche *stop and go*, l'andamento è positivo;
- dietro la svolta, tuttavia, si nasconde un **ridimensionamento del settore alberghiero** (misurato soprattutto in termini di presenze che scendono progressivamente da 10.594 del 2001 a 6.700 del 2004) e un **consolidamento del settore extra alberghiero**, che nello stesso

arco di tempo vedono quadruplicarsi il numero di arrivi (da 410 a 1.336) e più che raddoppiare le presenze (da 1.906 a 5.234);

- non si tratta di un consolidamento irrilevante in quanto, se è vero che il settore alberghiero continua ad accogliere nel 2004 circa il 70,0% degli arrivi, è altrettanto vero che **il settore extra alberghiero è giunto ad accaparrarsi circa il 44,0% delle presenze** (nel 2001 riusciva a strappare un modesto 15,2%);
- la crescita del settore extra alberghiero è strategica per più di un motivo; ad esso si indirizza prevalentemente la clientela straniera che costituisce l'ospite che soggiorna più a lungo (negli anni Duemila i turisti stranieri che hanno soggiornato negli esercizi extra alberghieri si sono trattenuti mediamente 6-7 notti, oltrepassando le 10 notti nel recente 2004, mentre quelli italiani effettuano generalmente soggiorni inferiori alle 3 notti);
- **la clientela straniera rappresenta quindi un *target* fondamentale per elevare il grado di utilizzazione delle strutture ricettive** che, come vedremo, risulta essere al momento poco soddisfacente.

5. ANALISI DELLA DOTAZIONE RICETTIVA

I dati disponibili sulle strutture ricettive riguardano il triennio recente 2001-2003; l'arco temporale è eccessivamente breve per valutare, con sufficiente margine di attendibilità, la significatività delle variazioni. Non si deve tuttavia dimenticare che il 2001 ha costituito per i nostri comuni un anno di svolta (in positivo) per quanto riguarda l'andamento dei flussi turistici: un confronto fra questi e l'evoluzione della dotazione alberghiera può quindi fornirci indicazioni utili sulle prospettive dell'attività turistica nel nostro territorio.

Dall'esame della tab. 25 si possono dedurre alcune linee di tendenza relativamente al triennio 2001-2003:

- **il comparto più dinamico per quanto riguarda l'accoglienza è quello della strutture extra alberghiere:** a Castell'Azzara non aumenta il numero delle strutture (6), ma si accresce il numero dei posti letto (da 55 a 70), con conseguente incremento della dimensione media; a Pitigliano si registra una situazione di maggior movimento, le strutture passano da 12 a 20 e i posti letto da 108 a 172; a Sorano, infine, il settore extra alberghiero manifesta la crescita più impetuosa: le strutture si triplicano (da 7 a 21), mentre i posti arrivano quasi a quadruplicarsi (da 41 a 59);
- **le strutture alberghiere manifestano una progressione assai più cauta:** a Pitigliano passano da 4 a 6, ma si riduce l'offerta complessiva di posti letto (da 194 a 177); a Sorano la dinamica è positiva, ma sicuramente più lenta (strutture da 5 a 6, posti letto da 92 a 106) rispetto alla forte accelerazione del sistema extra alberghiero.
- Chiediamoci adesso in che rapporto sta questo ampliamento dell'offerta extra alberghiera con la domanda, ossia con la dinamica, negli stessi anni, dei flussi turistici? L'impegno sostenuto di adeguamento della rete di accoglienza è stato ripagato da un parallelo accrescimento della frequentazione turistica?
- Il dato sul grado di utilizzazione delle strutture nel triennio 2001-2003 (presenze x 100/posti letti x 365) è quanto mai eloquente al riguardo: in tutti i comuni esso denota una tendenza al ribasso, molto contenuta nel caso di Pitigliano (da 27,9 a 21,2), e invece assai pronunciata a Castell'Azzara (da 20,6 a 13,7) e a Sorano (da 12,7 a 6,8). **Ciò dimostra che, nel triennio considerato, la crescita comparativamente più rapida dell'offerta di posti letto rispetto alla crescita delle presenze turistiche ha comportato, a fine periodo, un grado di utilizzazione delle strutture inferiore rispetto a quello registrato a inizio periodo. In definitiva si sono realizzate nuove strutture per utilizzarle meno.** Anche se con intensità di gran lunga minore, una tendenza analoga è rilevabile anche nel settore delle strutture alberghiere.

Questi dati suggeriscono quindi molta prudenza: nuovi programmi di potenziamento dell'offerta ricettiva devono fare i conti con un'evoluzione lenta dei flussi turistici che rischia di non ripagare in maniera sufficiente gli investimenti sostenuti. Occorrono politiche più incisive di promozione del territorio, in grado di espandere la stagione turistica ai mesi primaverili e autunnali e di prolungare la durata media del soggiorno: allora, e solo allora, vi saranno basi più solide per interventi di potenziamento della rete ricettiva.

6. FLUSSI DI VISITATORI PRESSO LE STRUTTURE MUSEALI

I dati disponibili riguardano il numero di visitatori rilevati nel triennio 2002-2004 dalla Cooperativa Arethusa presso il Parco Archeologico "Città del Tufo" di Sorano e il Sistema Museale di Pitigliano (tab. 26).

Si tratta di dati da utilizzare con molta cautela, soprattutto quando si voglia stimare l'entità dei flussi complessivi: il rischio di duplicazioni è continuamente in agguato, in quanto una stessa persona può essere conteggiata tante volte quanti sono i luoghi visitati (ad esempio uno stesso individuo che si reca in visita al Museo Diocesano e al Museo di cultura ebraica di Pitigliano potrebbe essere conteggiato due volte).

I valori totali per comuni rappresentano quindi un aggregato molto poco affidabile; la serie annua può tutt'al più fornire un dato di tendenza, sull'evoluzione del pubblico pagante.

E' tuttavia indubbio che i dati analitici per monumento qualcosa segnalano: la Tomba Ildebranda, ad esempio, costituisce la grande attrazione di Sorano. Da sola attrae oltre il 50% del pubblico complessivo di visitatori/anno (con tutte le riserve già espresse). Il complesso della Fortezza Orsini di Pitigliano rappresenta un altro importante polo di attrazione. Quanto di questo pubblico è locale o proviene da fuori, soggiorna o effettua visite "mordi e fuggi", è organizzato o individuale, sono tutte domande a cui è impossibile rispondere senza un'indagine diretta sui visitatori.

I dati disponibili (solo per Pitigliano e Sorano, in quanto a Castell'Azzara mancano strutture museali con entrata controllata) segnalano comunque tendenze divergenti: visitatori in aumento per quanto riguarda Pitigliano, in diminuzione per quanto riguarda Sorano. Tuttavia confronti di questo tipo, fatti su base locale, sono del tutto inutili, in quanto solo facendo "sistema" l'offerta culturale presente nel territorio è in grado di fare un significativo salto di qualità: attraverso l'integrazione dei circuiti di visita e la creazione di una rete museale diffusa Pitigliano e Sorano saranno in grado di proporre al meglio un patrimonio di risorse che, affondando nelle stesse radici, pretende un progetto unitario di valorizzazione.

7. ANALISI DEI PROGETTI IN CORSO

7.1. I canali di finanziamento

Nel corso degli anni 1997/2005 il territorio della Provincia di Grosseto e quello dei Comuni di Pitigliano, Sorano e Castell'Azzara è stato interessato da finanziamenti comunitari e nazionali volti a sostenere lo sviluppo locale ed a favorire la crescita e il potenziamento delle piccole e medie imprese nei vari settori: manifatturiero, commercio, turismo, artigianato/servizi, nonché il potenziamento delle infrastrutture, la salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali e ambientali ed il miglioramento dei servizi pubblici.

Alcuni di questi strumenti, quali il **Patto territoriale** ed il **Pisl** (Progetti Integrati di sviluppo Locale), hanno trovato il loro fondamento nella logica di programmazione *bottom-up*, ispirata al principio della concertazione e integrazione, con il coinvolgimento dei vari attori locali, pubblici e privati, che costituiscono il partenariato locale, nell'individuazione delle criticità nonché delle possibili soluzioni; l'attivazione di tali metodologie ha consentito l'attuazione di un programma di interventi nei settori dell'industria, agroindustria, servizi, turismo ed in quello dell'apparato infrastrutturale, tra loro integrati. Entrambi gli strumenti sono stati caratterizzati da obiettivi di promozione dello **sviluppo locale sostenibile**.

Nella stessa logica si pongono il Distretto Rurale ed il PASL (Patto per lo sviluppo locale).

Il **Distretto Rurale** è uno strumento di carattere generale e rappresenta una nuova fase dello sviluppo locale. È stato promosso dalla Provincia di Grosseto, è stato recepito dalla Regione Toscana, ed è in via di attuazione formale con l'impianto organizzativo. Intende conseguire (ponendosi anche come sede della *governance* locale) l'integrazione delle attività produttive tradizionali e innovative dei vari settori (agricoltura, turismo, attività manifatturiere e artigianali, servizi) e quella delle aree territoriali, secondo una strategia che ha nella concertazione il punto essenziale di snodo e nella qualità il parametro distintivo da applicare al territorio, ai prodotti, ai servizi, all'accoglienza.

Il **PASL (Patto per lo sviluppo locale)** è stato promosso dalla Provincia di Grosseto e dalla Regione Toscana quale nuovo strumento di programmazione locale.

Di seguito vengono elencate le iniziative realizzate e/o previste nell'ambito dei vari strumenti di programmazione/finanziamento comunitari, nazionali, regionali e provinciali, nel territorio dei Comuni di Sorano, Pitigliano e Castell'Azzara.

7.2. I finanziamenti comunitari

Tra i finanziamenti comunitari, suscettibili di promuovere azioni sul territorio, possono essere citati quelli derivanti dal Regolamento 2081/93 OB 5B ed il Docup Regione Toscana 2000-2006 PISL (Progetti Integrati di Sviluppo Locale). L'importo orientativo delle risorse stanziato ammonta a 235.246,00 Euro, di cui risultano essere stati effettivamente erogati €34.344,39. La percentuale di impiego ammonta a un modesto 14,6%, valore che denota una risposta

complessivamente modesta da parte dei soggetti economici locali nei confronti di queste opportunità di sostegno finanziario.

Il bilancio relativo agli strumenti di finanziamento comunitario sopra considerati mette in evidenza (tab. 26):

- il basso numero degli interventi proposti: l'auspicio di promuovere un decollo *bottom up* di nuove iniziative economiche sembra esser stato conseguito solo parzialmente;
- il modesto profilo delle iniziative avviate; il più delle volte il contributo è stato richiesto per l'assunzione di un lavoratore a tempo indeterminato in attività artigianali o commerciali di modesta entità;
- la quota bassissima delle interventi effettivamente finanziati: su 11 interventi proposti nell'ambito del Regolamento U.E. 2081/93 Obiettivo 5b solo 2 sono stati ammessi a finanziamento; in 5 casi il finanziamento non è stato concesso; in altri 4 casi il finanziamento è decaduto.

7.3. Patto Territoriale per lo Sviluppo della Maremma Grossetana

Nel 1999 è stato approvato, con Decreto n. 972 del 29 gennaio 1999, il *Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana* che prevedeva l'ammissibilità a finanziamento di 81 progetti tra pubblici e privati. Il *Patto Territoriale per lo Sviluppo della Maremma Grossetana*, presenta le caratteristiche economiche ed occupazionali e le modalità attuative di seguito indicate:

- Iniziative pubbliche e private ammesse a contributo n.81
- Investimento agevolabile €223.031.958,35
- Contributo assegnato €51.560.913,50
- Incremento occupazionale previsto n. 917,2 U.L.A.

Il Patto rappresenta la prima risposta organica alla grave crisi economica e occupazionale che aveva interessato l'entroterra della Provincia di Grosseto e la provincia nel suo complesso, fino dagli inizi degli anni '90. L'insieme degli operatori, che hanno costituito il "partenariato locale" (istituzioni, associazioni di categoria, imprenditori, sindacati ecc.), hanno convenuto sull'individuazione degli indirizzi economici basati sullo sfruttamento delle risorse endogene del territorio, sui quali costruire la strategia di rilancio.

Successivamente, a seguito della rilevazione di economie derivanti da revoche e/o rinunce, il Ministero delle Attività Produttive nel 2003 ha autorizzato la rimodulazione delle risorse di cui al Patto Territoriale ed ha recentemente provveduto all'emanazione del decreto autorizzativo che consentirà l'accesso alla finanza di Patto rimodulata, pari ad €9.164.640,00, a 27 imprese private operanti nei settori del turismo, manifatturiero/servizi.

In particolare nei territori di riferimento dei Comuni di Pitigliano, Sorano e Castell'Azzara, per quanto concerne le imprese private, gli interventi a carattere edilizio riguardano:

Una valutazione estremamente sintetica dell'efficacia del *Patto Territoriale dello Sviluppo della Maremma Grossetana* mette in luce (tab. 27):

- un tasso piuttosto contenute delle risorse effettivamente utilizzate rispetto a quelle complessivamente stanziare (23,1%);
- le iniziative promosse dai privati nell'ambito del Patto (considerando anche la rimodulazione) riguardano a grande maggioranza il potenziamento delle strutture ricettive e quindi sono coerenti con l'obiettivo di valorizzare le risorse endogene e incentivare lo sviluppo locale;
- tuttavia su 11 interventi proposti, quattro non sono stati ammessi al finanziamento e tre hanno successivamente rinunciato; solo quattro hanno quindi usufruito del contributo;
- il maggior numero delle domande private di contributo ricade in comune di Sorano (7); le domande avanzate in territorio di Pitigliano sono 2; a Castell'Azzara non è stato candidato al contributo alcun intervento;
- anche le domande di contributo avanzate dai soggetti pubblici si muovono in una logica di valorizzazione delle risorse locali: patrimonio archeologico nel caso di Pitigliano (Museo Manzi) e patrimonio naturale nel caso di Castell'Azzara (Monte Penna); l'area fieristica promossa dal Comune di Pitigliano può esercitare un impulso positivo sulla commercializzazione dei prodotti tipici locali.

7.4. Altri canali di finanziamento per interventi di iniziativa pubblica

Relativamente ai progetti pubblici restano da segnalare altri canali di risorse sia in ambito comunitario che nazionale: nella tabella sotto riportata viene proposto un quadro delle principali linee di finanziamento e degli interventi ammessi a contributo (tab. 28).

L'insieme delle iniziative ammesse a contributo propone un quadro un po' episodico di iniziative, dove interventi a carattere marcatamente produttivo (quale ad esempio il Pip su cui il Comune di Sorano ha cercato di reperire risorsa da due fonti diverse: la legge 236 e il Fondo per la montagna) si alternano a progetti telematici, ambientali, ecc. Ognuna di esse contiene tuttavia preziose potenzialità di interazione con settori che possono dare concreto slancio alla dinamica economica del territorio. Sarà quindi indispensabile pilotare e monitorare l'esecuzione di questi progetti per vegliare su tutte le interdipendenze che possono scaturire con altre linee di attività. Nella tabella 29 viene riportato il quadro degli importi erogati per gli interventi ammessi a contributo.

7.5. PASL (Patto per lo sviluppo locale)

Il *Patto per lo Sviluppo Locale* (Pa.S.L.), promosso dalla Provincia di Grosseto d'intesa con la Regione Toscana, rappresenta un nuovo strumento di programmazione di carattere generale

previsto dalla L.R. n° 61/2004. Concorre ad implementare lo sviluppo locale nel medio periodo nella logica del Distretto Rurale, dando una cornice organica agli obiettivi ed assumendo azioni e progettualità, ricercando ed in qualche caso già realizzando, tutte le possibili sinergie e le proiezioni locali del Patto Regionale per lo sviluppo qualificato promosso dalla Regione Toscana. Il Pa.S.L., infatti, coinvolge tutti i soggetti del partenariato locale nella definizione degli ambiti progettuali da sviluppare e dei progetti da realizzare. Allo stato attuale il Pa.S.L. si compone di oltre 40 schede-obiettivo tematiche, relative a progetti e aree progettuali, suddivise in tre assi:

- 1) Infrastrutture e Difesa ambientale;
- 2) Innovazione, qualità, espansione ed internazionalizzazione;
- 3) Lavoro, formazione e coesione sociale.

Di seguito vengono indicati (in schede progettuali) i principali interventi previsti nei territori dei Comuni di Pitigliano, Sorano e Castell’Azzara:

- **Scheda progettuale n° 3**

Asse strategico: Sistema delle Infrastrutture

Progetto: **Strade regionali e provinciali**

Nell’ambito dei collegamenti trasversali la Provincia, d’intesa con la Regione, ha previsto importanti interventi di ammodernamento delle strade regionali, per migliorare le connessioni tra le reti nazionali e quelle di supporto ai sistemi locali.

In particolare per le strade regionali si evidenziano i seguenti interventi specifici:

- **Pitigliano (S.R. 74 Maremmana)**: realizzazione della variante all’abitato per migliorare la scorrevolezza del percorso e decongestionare l’abitato, previa declassificazione del tratto urbano di Pitigliano della S.R. 74 Maremmana e della **S.P. 127 del Pantano** a S.R., con ammodernamento dei due svincoli in loc. Madonna delle Grazie e la Rotta. La Regione Toscana e la Provincia di Grosseto si sono impegnati alla redazione dello studio di fattibilità.
- **Pitigliano (S.R. 74 Maremmana)**: ammodernamento e ampliamento del tratto da km 40 al km 44 “Variante al Fiume Fiora” e sistemazione degli svincoli al km 49,860 e al km 59,550 nel Comune di Pitigliano. Tali interventi costituiscono il IV° lotto funzionale del progetto di ammodernamento della S.R. 74. E’ stato realizzato lo studio di fattibilità.

Per quanto attiene la viabilità provinciale vengono ritenuti prioritari i seguenti interventi:

- **Bretella di collegamento tra la Cassia e la S.R. 74 Maremmana**: sistemazione dei tratti delle S.P. 134, S.P. 95 e S.P. 69 con allargamento della carreggiata a 10,5 metri, migliorando così il collegamento tra la Cassia e la S.R. 74.

- **Scheda progettuale n° 10**

Asse strategico: Sistema delle Infrastrutture

Progetto: **Ampliamento e/o realizzazione Aree per insediamenti produttivi**

La realizzazione delle aree per insediamenti produttivi di rilevanza strategica, di seguito indicate, ha costituito uno dei punti centrali del “programma di rilancio” che ha preso avvio nella seconda metà degli anni '90. Gli interventi sono stati finanziati con risorse derivanti dalla L.236/93 assegnate alla società Grosseto sviluppo; risorse comunitarie di cui all'ob. 5b del Regolamento UE 2081/93 e con il Docup Ob. 2 del vigente Regolamento comunitario.

Parallelamente a quella delle aree di rilievo strategico è stata promossa la realizzazione di aree PIP di interesse locale. E' in corso la progettazione o la realizzazione di interventi in altri Comuni quali:

- **Pitigliano e Sorano:** a seguito delle convenzioni sottoscritte tra la Grosseto Sviluppo ed i due Comuni per la realizzazione di 2 nuove aree per insediamenti produttivi, al servizio delle P.M.I, nel primo trimestre 2004 sono stati appaltati i lavori di urbanizzazione e pubblicati i bandi per l'assegnazione dei lotti.

- **Scheda progettuale n° 20**

Asse strategico: Sistema dei beni ambientali e culturali

Progetto: **Investimenti per il completamento delle “reti”**

Le azioni più rilevanti compiute negli ultimi anni si uniformano alla esigenza evidenziata nel Protocollo per la definizione del Patto, secondo la quale occorre procedere nella valorizzazione con progetti integrati di settore e di zona. In particolare ciò vale per la creazione avviata di alcuni essenziali “**progetti a rete**“, che riguardano beni caratteristici del territorio e che ne investono le diverse aree producendo un effetto integrativo e unificante, che è omogeneo allo sviluppo distrettuale; si tratta della **Rete delle Riserve naturali**, del **Parco della Civiltà Etrusca**, della **Rete Museale**, dei **Parchi Minerari**.

L'attuazione dei progetti è a diverso stadio, in relazione alle varie fasi di progettazione, reperimento delle risorse e realizzazione degli interventi.

Il **Parco degli Etruschi** si fonda sulla collaborazione della Provincia con 11 Comuni, che coprono il territorio provinciale per la maggiore consistenza di emergenze, per i Musei ed i Parchi archeologici, e con le CC.MM. interessate. Inserito nel Patto territoriale generalista, il progetto ha previsto la realizzazione di una serie di interventi strutturali riguardanti emergenze, aree archeologiche, musei (recuperi, rifunzionalizzazioni), con l'utilizzo dei sostegni del medesimo Patto territoriale e di quelli derivanti dal Docup ex Reg.to 2081 e la costituzione di una rete, basata su due Poli centrali di accoglienza (Massa Marittima, **Sorano**), porte e punti di contatto sul territorio dislocati nei Musei e nei punti di accesso concordati con i Comuni e con la

Soprintendenza archeologica. L'organizzazione del Parco è sostenuta dalla rete telematica, che conterrà il Museo virtuale e l'informazione in generale, sulle doti archeologiche e su quelle generali del territorio. Da essa si accederà ai sistemi informativi delle APT e si potrà procedere anche alla intermediazione turistica, svolta da soggetti idonei. La telematica del Parco intende dare risposta anche all'impegno di realizzare il sito Web della Rete museale.

Il Parco non ha perimetrazioni, ricomprendendo naturalmente anche le forme di fruizione già consolidate in alcune zone, quali il **Parco del Tufo**, che anzi divengono momenti specifici di pregio della rete di accoglienza e di fruizione. Attualmente, i Comuni di Massa M.ma e **Sorano** hanno appaltato le opere di ristrutturazione dei due centri di accoglienza (Convento Clarisse e Fortezza Orsini) e la Provincia sta aggiudicando la gara per la fornitura dell'hardware e del software, nonché per la gestione del punto di governo centrale della telematica. Le ristrutturazioni e la telematica sono sostenute con fondi Regione-Cipe, della Provincia, del Patto territoriale e della Fondazione MPS.

- **Scheda progettuale n° 21**

Asse strategico: Sistema dei beni ambientali e culturali

Progetto: **Interventi di completamento della rete delle Riserve naturali**

Con le decisioni assunte nell'ultimo periodo le Riserve Naturali Provinciali - Regionali sono divenute 13. Ad esse si aggiungono il Parco Regionale della Maremma, il Parco dell'Arcipelago Toscano, gli Istituti faunistici (Lago di San Floriano, Poggio Canaloni, la zona di protezione parte alta dell'Amiata, l'oasi di protezione faunistica Padule e Costiere di Scarlino), le oasi faunistiche di Monte Leoni e di Orbetello, il Parco Interprovinciale di Montioni, il Parco Faunistico dell'Amiata, le sette riserve naturali statali.

Questo patrimonio, che tra le 13 riserve provinciali e il Parco interprovinciale di Montioni si estende per una superficie complessiva protetta di 10.359 ettari, distintivo del territorio provinciale, richiede un impegno di grande portata al quale devono assolvere congiuntamente gli Enti Locali e la Regione Toscana. Vanno in questo senso lo svolgimento dell'attività di pianificazione in corso da parte della Provincia per la messa a regime del funzionamento delle riserve, per la loro piena valorizzazione e fruizione, l'attività di manutenzione e di tutela svolta dalla Provincia, l'indirizzo ed il sostegno della Regione.

Rilevanti gli interventi per la fruizione da realizzare, che vedono coinvolte la Laguna di Orbetello, la Riserva del Pescinello, il Parco di Montioni, il Monte Labbro, la Riserva naturale Rocconi, la Riserva della Santissima Trinità, la Diaccia Botrona e la Riserva di Poggio all'Olmo. Tali progetti prevedono la realizzazione di strutture per la fruizione (centri visite, sentieri, altane), la creazione di aree di sosta attrezzate, la realizzazione di cartografia sulla sentieristica e, a completamento della messa in rete di tutte le riserve, la realizzazione del collegamento telematico con la sala operativa della protezione civile della Provincia.

- **Scheda progettuale n° 23**

Asse strategico: Sistema dei beni ambientali e culturali

Progetto: **Sviluppo e potenziamento della rete museale**

Sul tema delle Reti Museali è prevista una attività di collaborazione tra la Provincia di Grosseto e la Provincia di Siena in base a quanto concordato nel Protocollo d'Intesa siglato nel Giugno 2002.

E' stata approvata dal Consiglio Provinciale in data 24/11/2003 ed è in fase di approvazione da parte dei Comuni e delle Comunità Montane la **Convenzione per la costituzione del Sistema Museale provinciale**.

Il Sistema costituisce la rete dei Musei, mediante la quale promuovere e qualificare il rapporto tra gli stessi ed il contesto territoriale in cui sono inseriti, promuovere intese con le Soprintendenze per la tutela e conservazione dei beni culturali e iniziative per diffondere la fruizione dei beni, ricercando anche le necessarie sinergie con le politiche del turismo, dell'ambiente, dell'istruzione e della formazione professionale, con l'obiettivo di realizzare servizi e azioni comuni.

Tra le iniziative di promozione e comunicazione è prevista la realizzazione di un sito Internet che verrà inglobato nel più ampio sistema informatico del Parco Tematico degli Etruschi.

Previsione di risorse e relative fonti:

- € 25.000,00 a carico del Bilancio Provinciale 2005

- € 36.000,00 a carico dei 12 Enti aderenti (Comunità Montana Amiata Grossetano, Comuni di Castiglione della Pescaia, Follonica, Gavorrano, Grosseto, Manciano, Massa Marittima, Monte Argentario, Orbetello, **Pitigliano**, Scansano, **Sorano**)

- € 40.000,00 contributo della Regione Toscana ai sensi della L.R. 14/95 e s.m.

- **Scheda progettuale n° 24**

Asse strategico: Sistema dei beni ambientali e culturali

Progetto: **Accordo Quadro – Beni Culturali Regione / Governo - Interventi Beni Culturali**

Si riportano di seguito gli interventi finalizzati al recupero, alla conservazione e valorizzazione dei beni culturali diffusi nel territorio provinciale (per alcuni dei quali è già previsto l'inserimento nell'aggiornamento dell'Accordo Quadro Regione Toscana-Governo):

- Il progetto del **Museo archeologico all'aperto di Pitigliano** (già collocato nel PISL "Valorizzare le risorse endogene nella logica dell'integrazione e della sostenibilità") anch'esso inserito nel II Accordo Integrativo all'Accordo di Programma Quadro in materia di beni e attività culturali per un importo di €571.394,00.

La Giunta Provinciale ha, inoltre, segnalato alla Regione Toscana ulteriori progetti da inserire nel secondo Accordo Quadro per i beni culturali che consentirà di attivare nuove risorse anche su altre aree del territorio provinciale. In particolare, la proposta della Provincia riguarda:

- Comune di Pitigliano (Lavori di restauro della Biblioteca);
- Comune di Sorano (Valorizzazione e messa in sicurezza Necropoli Etrusca di Sovana).

- **Scheda progettuale n° 25**

Asse strategico: Sistema dei beni ambientali e culturali

Progetto: **Potenziamento Rete Bibliotecaria**

La rete bibliotecaria della provincia di Grosseto sostenuta e promossa dalla Provincia, è nata nell'anno 2000, ed è costituita da 13 biblioteche comunali (Grosseto – la biblioteca Chelliana svolge le funzioni di Centro del Sistema – Arcidosso, Follonica, Manciano, Scarlino, Gavorrano, Orbetello, Castiglione della Pescaia, Roccastrada, **Sorano**, Massa M/ma, Magliano T., Monte Argentario).

Il rapporto fra i soggetti della Rete è regolato da convenzione attualmente in fase di revisione.

La Rete è strumento di gestione ordinaria delle attività e dei servizi documentari integrati, supporto tecnico per le biblioteche aderenti, promozione della lettura.

Nel 2005 saranno consolidati i servizi di rete, informatizzate le procedure di gestione di documenti particolarmente significativi, potenziate le attività formative per gli addetti. Sarà curata la redazione di un bollettino trimestrale delle novità acquisite, da distribuire gratuitamente agli utenti del sistema (circa 30.000 copie).

Si conviene di agire per il **potenziamento della rete**, sulla migliore fruibilità delle sedi, le attrezzature informatiche, la conservazione e valorizzazione del patrimonio librario.

- **Scheda progettuale n° 28**

Asse strategico: Innovazione, qualità, espansione, internazionalizzazione

Progetto: **Cablaggio del territorio provinciale**

Il progetto prevede la realizzazione di una rete di telecomunicazioni a larga banda di proprietà della Provincia e del Comune di Grosseto costituita da una struttura principale in fibra ottica che collega, in configurazione ad anello ed in parte a stella, tutti i capoluoghi di Comune e le aree produttive della provincia grossetana (cosiddetta “rete di trasporto”).

In ogni capoluogo di Comune e nelle aree industriali si prevede di realizzare un cablaggio (“rete di accesso” o “ultimo miglio”), in fibra ottica per la PA e la clientela affari (aziende industriali, commerciali e artigianali) e mista (fibra ottica + cavo coassiale) per i cittadini (clientela residenziale e SOHO).

Il progetto prevede che sia realizzato un **centro rete a Grosseto** collegato verso le reti di telecomunicazione nazionali (interconnessione) e che tale centro sia collegato, in configurazione ad anello, con i centri rete della Provincia di Siena (Siena e Chianciano) al fine di permettere la funzione di disaster recovery per i tre centri rete (anelli ottici con diramazioni a stella) sottoindicati:

- anello A1 Grosseto – Argentario – Capalbio – Scansano – Grosseto

- anello A2 Grosseto – Follonica – Montieri – Grosseto

- **anello A3 Grosseto – Arcidosso – Pitigliano – Grosseto**

I soggetti interessati dalla rete a banda larga saranno: le sedi delle attività del Comune, le sedi della Provincia dislocate nei Comuni; le scuole di ogni ordine e grado; le ASL, i consultori e gli ospedali; le aziende di servizi, le industrie, le medie attività, commerciali, le banche; le abitazioni (clientela residenziale); la clientela SOHO (piccole attività professionali, artigianali, industriali).

Per dare certezza e garantire il livello necessario di programmazione e attuazione dell'intero progetto si rende auspicabile la costituzione di un soggetto (Consorzio) tra le Pubbliche Amministrazioni coinvolte (Comune, Provincia di Grosseto ed i Comuni progressivamente coinvolti), al quale affidare poi la gestione della rete a larga banda.

- **Scheda progettuale n° 35**

Asse strategico: Sistema sviluppo rurale

Progetto: **Fonti rinnovabili**

La diffusione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili è obiettivo prioritario e strategico delle politiche per lo sviluppo economico e per la tutela ambientale della Provincia di Grosseto. Il territorio, infatti, per le sue caratteristiche naturali, climatiche e geologiche, esprime in modo diffuso potenzialità notevoli per la produzione di energia da fonti rinnovabili e pulite (acqua, sole, vento, biomasse), quindi con scarsissimo rilascio di residui inquinanti. Il maggiore sfruttamento di tali potenzialità, oltre a concorrere alla soluzione delle problematiche connesse all'approvvigionamento energetico, corrisponde al contempo agli obiettivi di valorizzazione della qualità territoriale espressi nel distretto rurale.

Negli ultimi anni sono in corso di realizzazione interventi interessanti per l'utilizzo dell'energia geotermica (teleriscaldamento di Santa Fiora) ed una progettualità diffusa per la installazione di microimpianti alimentati da fonti rinnovabili, che ha assorbito le risorse fino ad ora rese disponibili; si rende adesso necessario favorirne l'ulteriore diffusione con l'adozione di politiche di sostegno mirate. Va pertanto incentivata l'installazione di mini generatori idroelettrici nei corsi d'acqua, piccoli impianti a biomasse con combustibili di vario tipo, micro impianti a cogenerazione in grado di poter soddisfare le esigenze sia di carattere elettrico che termico in specie nel settore dell'imprenditoria agricola, quali pannelli solari termici, pannelli solari fotovoltaici, pompe solari, aerogeneratori di piccola taglia.

Si richiamano, in questo quadro, il **progetto sperimentale per l'impianto di produzione di energia per teleriscaldamento alimentato con biomasse legnose in comune di Sorano**, cui è interessata anche la Comunità Montana delle Colline del Fiora.

8. LA POLITICA AGRICOLA COMUNITARIA

8.1. Influenze sul territorio

La Comunità Economica Europea, sin dall'inizio della sua costituzione si è sempre occupata in primis del settore agricoltura, riconoscendole il ruolo primario di sostentamento della popolazione che nel periodo successivo al dopoguerra, doveva migliorare le proprie condizioni di vita e iniziare una fase di sviluppo economico.

Con il passare degli anni, la CEE ha continuato ad occuparsi in varie forme di agricoltura, ampliando però, le proprie competenze su altri settori, emanando direttive comunitarie sull'ambiente, sulle condizioni di sicurezza dei lavoratori, ecc., iniziando a promuovere processi di sviluppo sostenibile del territorio.

Negli anni 1990, la politica comunitaria del settore agricolo, continua a mantenere un forte sostegno economico ai prezzi delle derrate alimentari (soprattutto colture COP= cereali, oleaginose, proteaginose), ma contemporaneamente, inizia a proporre una serie di regolamenti comunitari, conosciuti come Misure di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria. Queste si prefiggono l'obiettivo di introdurre metodi di coltivazione più rispettosi dell'ambiente, della sostenibilità dell'agricoltura nelle aree protette, la diffusione dell'agricoltura biologica (REG. CEE 2078/92), misure per il miglioramento delle superfici boscate e l'incremento di quelle destinate alla produzione di legname (reg. CEE 2080/92), oltre che assicurare, nel territorio agricolo degli Stati membri, un ricambio generazionale degli imprenditori agricoli (Reg. Cee 2079/92).

In Regione Toscana i finanziamenti comunitari, relativi ai Regolamenti sopra richiamati, sono stati disponibili a partire dal 1994/95, con un'adesione da parte delle aziende agrarie sempre più crescente. Nel solo territorio della Provincia di Grosseto, escluso quello appartenente alla Comunità Montana Amiata Grossetana, sul Reg. CEE 2078/92, nell'annata agraria 1997/98, l'Agenzia di stato per l'erogazione dei premi comunitari in agricoltura (AIMA) ha liquidato circa 33 miliardi di lire per un numero di circa 5.000 aziende del settore agricolo. Tale contributo comunitario si aggiungeva al contributo annuo derivato dal sostegno dei prezzi alle produzioni previsto dalla Politica Agricola Comunitaria, correntemente indicata come "PAC".

Si può facilmente considerare come la nostra Provincia, fortemente agricola, ma caratterizzata da aziende agricole con struttura fondiaria (derivata per la maggior parte dalla Riforma Agraria di fine anni '50) di piccole e medie dimensioni, estremamente frammentata e pertanto scarsamente competitiva sulle produzioni agricole del mercato comune europeo, si sia avvantaggiata in questi anni novanta dalla Politica comunitaria, migliorando le proprie condizioni.

Con l'allargamento della CEE ad alcuni Stati membri soprattutto dell'area mediterranea (Spagna, Grecia), la Commissione Europea ha iniziato ad effettuare una nuova Politica dell'agricoltura intesa però in un'ottica territoriale, in difesa delle tradizioni e delle culture rurali presenti nei territori agricoli, già comunque avviate da Francia ed Italia da diversi anni. Insieme alla "politica di sostegno" di prodotti agricoli di "massa", si sviluppa il mondo delle produzioni tipiche locali. Nasce la "Politica dello Sviluppo Rurale", che ha visto promuovere iniziative comunitarie, nazionali e regionali nell'ottica della caratterizzazione e valorizzazione dei territori extraurbani, a forte connotazione agricola, ambientale e paesaggistica.

E' con il REG. CEE 1257/99 la cosiddetta "Agenda 2000" che nasce il concetto di multifunzionalità dell'agricoltura e a livello nazionale è con il Decreto Legislativo 228/00 che si istituzionalizza il concetto di "distretto rurale".

Oggi, in prossimità della fine di "Agenda 2000" (2000-2006) si comincia a delineare, di mese in mese in modo sempre più chiaro, lo scenario della politica agricola comunitaria, sia in merito ai finanziamenti destinati al sostegno dei prezzi dei prodotti agricoli, sia in termini di sviluppo rurale dei territori agricoli, di multifunzionalità dell'agricoltura che soprattutto nella nostra Provincia, fatta di un sistema di piccoli numeri, riveste un'importanza strategica per il presidio del territorio e per la valorizzazione dei prodotti tipici di qualità e più in generale per la qualità della vita.

8.2. Le prospettive future sulla Politica Agricola Comunitaria 2007/2013

L'Unione Europea, allo scopo di ottimizzare la propria attività, necessita di una precisa programmazione finanziaria a lungo termine. Così, superata la metà dell'attuale ciclo di programmazione (2000-2006) e l'importante tappa dell'ampliamento dell'Unione, da 15 a 25 Stati membri, è giunta la proposta della Commissione riguardante la riforma della Politica Agricola Comunitaria, rappresentata dal cosiddetto "disaccoppiamento", e la riforma dei Fondi Strutturali per il periodo 2007 – 2013 con le previsioni dello Sviluppo Rurale. Si tratta di una proposta di riforma che introduce radicali innovazioni, peraltro indispensabili in un contesto economico nel frattempo così profondamente modificato (consideriamo l'entrata di 10 paesi ex PECO) che potrebbe determinare variazioni sulle scelte produttive di molte aziende agricole.

Il 26 giugno del 2003 i ministri europei dell'agricoltura hanno approvato una radicale riforma della politica agricola comune (PAC) che rivoluzionerà il modo in cui l'UE sostiene il settore agricolo. La nuova PAC sarà orientata verso gli interessi dei consumatori e dei contribuenti e, nello stesso tempo, lascerà gli agricoltori liberi di produrre ciò che esige il mercato. Per evitare l'abbandono della produzione agricola, gli Stati membri possono scegliere di mantenere ancora una certa correlazione tra sovvenzioni e produzione, a precise condizioni ed entro limiti chiaramente definiti. La concessione di questo nuovo "pagamento unico per azienda" sarà subordinata al rispetto delle norme in materia di salvaguardia ambientale, sicurezza alimentare, e protezione degli animali.

I fondi che si renderanno reperibili grazie alla riduzione dei pagamenti diretti a favore delle grandi aziende saranno messi a disposizione degli agricoltori per realizzare programmi in materia di ambiente, qualità e benessere degli animali.

Tale riforma è entrata in vigore nell'annata agraria 2004/2005 e il pagamento del premio unico aziendale entrerà in vigore dal 2005, lo stato italiano ha optato per il disaccoppiamento quasi totale (96 %).

Gli elementi salienti della riforma della PAC:

1. pagamento unico per azienda agli agricoltori UE, indipendentemente da che cosa produrranno; alcuni elementi di aiuti finanziari accoppiati alla produzione potranno essere mantenuti per evitare l'abbandono totale delle produzioni e quindi l'ipotesi reale dell'abbandono del territorio rurale;
2. Il pagamento sarà condizionato al rispetto delle norme in materia di salvaguardia ambientale, sicurezza alimentare, sanità animale, sanità animale e vegetale e protezione degli animali, come pure l'obbligo di mantenere la terra in buone condizioni agronomiche ed ecologiche (la cosiddetta "condizionalità");
3. potenziamento della politica di sviluppo rurale, cui verranno destinati maggiori stanziamenti, nuove misure a favore dell'ambiente, della qualità e del benessere animale, nonché per aiutare gli agricoltori ad adeguarsi alle norme di produzione UE a partire dal 2005;
4. riduzione dei pagamenti diretti alle grandi aziende ("modulazione") allo scopo di finanziare la nuova politica di sviluppo rurale;
5. un meccanismo di disciplina finanziaria inteso ad impedire che venga superato il bilancio agricolo fissato fino al 2013;
6. ritocchi alla politica dei mercati agricoli, con riduzione dei prezzi di intervento per il sostegno del prezzo di mercato di alcuni prodotti agricoli (settore dei cereali).

Da questa nuova politica ci si attende che il mondo agricolo diventi più **competitivo** e indipendente da sovvenzioni pubbliche, che si promuova **un'agricoltura più sostenibile** ed **orientata al mercato**, che si rafforzi il meccanismo dello “**Sviluppo Rurale Territoriale**”.

Il “**miglioramento della competitività**” si espletterà con una riduzione della politica di sostegno ai prezzi dei prodotti agricoli sul 90 % delle produzioni agrarie (riguarda prevalentemente le colture annuali erbacee e l'olivo, non riguarda il settore viticolo). Questo determinerà una maggiore esposizione degli agricoltori ai rischi delle variazioni di prezzo di mercato, avranno redditi meno protetti, entreranno a tutti gli effetti in un mercato di libera concorrenza.

Tornerà ad essere importante nelle scelte dell'agricoltore “il che cosa coltivare”, tramite l'esame costante di ciò che chiede il mercato, l'esame dell'incontro tra la domanda e l'offerta di ciascun bene, da parte dei consumatori, ma contemporaneamente l'impresa agraria dovrà scegliere come pianificare la sua attività economica sulla base della vocazione produttiva dei suoli, del clima, dell'ambiente, dell'applicazione di criteri di “buona pratica agricola”.

Il rafforzamento dello Sviluppo rurale in termini territoriali nasce con l'obiettivo di rendere “vivo” lo spazio rurale tramite:

- diversificare le produzioni e le attività aziendali (multifunzionalità, integrazione dei vari settori produttivi al territorio rurale e all'agricoltura)
- aumentare il valore aggiunto delle produzioni (es: filiere agroalimentari)
- promozione e qualità dei prodotti tipici
- cooperare per soddisfare i bisogni della collettività delle aree rurali e contribuire alla coesione
- creare un sistema di attività diverse strettamente collegate alla tradizione e cultura del territorio.

Se da molti punti di vista la nuova PAC tende ad riequilibrare, all'interno del bilancio UE, il peso del settore agricolo rispetto ad altri settori, c'è senza alcun dubbio da chiedersi:

Il nostro paese come reagirà a tale variazioni? Quali scelte imprenditoriali farà l'azienda agraria ?

Come si evolverà in futuro il “paesaggio rurale”?

Il territorio extraurbano di qualunque area geografica, ma senza alcun dubbio quello della nostra Provincia, e ancor di più del nostro entroterra, presenta connotazioni paesaggistiche molto forti, estremamente radicate alle scelte del mondo agricolo che negli anni si sono susseguite. Ciò porta ad effettuare alcune considerazioni sugli effetti che le eventuali nuove scelte produttive, i nuovi assetti fondiari, caratterizzati da un lato dal mantenimento di aree con aziende agricole

profondamente polverizzate rispetto ad altre con aziende in via di ricomposizione fondiaria potranno avere sulla definizione del nuovo paesaggio rurale e sull'economia del territorio.

Lo scenario al quale assisteremo nei prossimi anni, nella nostra Provincia, potrà essere diverso a seconda delle aree territoriali che andremo ad analizzare:

- aree di pianura lungo la costa,
- aree di collina interna,
- aree di montagna.

In generale, possiamo dire che ci potremo attendere tre situazioni diverse ma contemporaneamente presenti nel territorio rurale:

1. Le aziende agrarie di piccole e medie dimensioni, con scarsa possibilità di cambio generazionale, non più competitive, potranno uscire dal comparto agricolo alienando il fondo rustico (vendita o cessione in affitto); questo aspetto potrebbe essere positivo se si muovesse nel senso della ricomposizione fondiaria per dare vita ad aziende agrarie vere e proprie più ampie e competitive che investono per il miglioramento dell'attività di coltivazione del fondo, e per lo sviluppo della multifunzionalità aziendale integrata con il territorio.
2. Altre aziende agrarie, la cui attività agricola nel bilancio familiare dell'imprenditore agricolo è secondaria o mantenuta in condizione di part-time, potranno usufruire del "premio unico" previsto dalla PAC ed essere mantenute attive nel solo rispetto del principio di "condizionalità" ovvero raffigurare un metodo di "presidio rurale" evitando l'abbandono delle campagne;
3. Altre investiranno nelle proprie aziende sia in termini di capitale fondiario, che in termini di capitale di esercizio, migliorando le strutture, diversificando le attività, dirigendosi su produzioni tipiche locali di qualità (vino, olio, ortive...) e qui il ruolo di cooperazione tra i soggetti pubblici e privati sarà essenziale per disegnare e definire le strategie di sviluppo del "Distretto rurale della Maremma".

In termini di scelte produttive colturali, è difficile e facile contemporaneamente prospettare le coltivazioni che si vedranno spuntare nel territorio. Facile, perché intersecando caratteristiche agro-pedo-climatiche ed orografiche e idrogeologiche il territorio è vocato a produrre colture da sempre presenti nelle campagne toscane: vite, olivo, frutteti, cereali autunno vernini, foraggere, e ortaggi nelle aree di pianura irrigue. Ma l'aspetto più difficile da individuare è se tali coltivazioni rimarranno compresenti all'interno delle singole unità aziendali, continuando a mantenere il paesaggio attuale, variegato e ricco di naturalità, di biodiversità, o se in alcune aree geografiche del nostro territorio si assisterà ad indirizzi produttivi monoculturali (prevalenza di vigneti, oliveti o seminativi).

Da un'analisi Istat, effettuata dal 2000 al 2003, sul territorio toscano, prima quindi che si applicasse la nuova riforma PAC (gennaio 2005), in tre anni i produttori agricoli sono scesi del 16.2 % con aziende in diminuzione numerica, ma più grandi e si spera più competitive. L'indagine che esclude le aziende forestali, quelle al di sotto di un ettaro di superficie e quelle che producono un valore inferiore a 2500 euro, rivela che è in atto una forte selezione accompagnata da un aumento della dimensione media aziendale di circa il 14.3 %.

A chiudere i battenti sono state soprattutto le aziende di piccole dimensioni, mentre quelle nate da frazionamenti parziali e fusioni sono state 810.

Sono decisamente in crescita quelle che utilizzano forme di ricomposizione fondiaria tramite affitto.

Una nota dolente riguarda il settore zootecnico, con una riduzione degli allevamenti soprattutto ovini (-14.2 %), bovini (-8.10 %) soprattutto da latte, caprini (- 69.4 %), equini (-51.9 %) e avicoli (-61 %) che comunque restano i più numerosi (1.3 milioni di capi). La conseguenza della contrazione degli allevamenti è la diminuzione di pascoli e prati (-19.4 % dal 2000).

In discesa anche i seminativi (-2.4 %) mentre restano stabili le coltivazioni permanenti, con vite e vivai in crescita che hanno ampiamente compensato la riduzione della frutticoltura. In leggero aumento i boschi e l'arboricoltura da legno (+0.9%).

Sul fronte manodopera, il quadro dipinto dall'indagine ISTAT-Regione non è dei più confortanti: i lavoratori in agricoltura risultano diminuiti, dal 2000 al 2003 del 2.9%. La flessione è più marcata tra i conduttori (-16.3%), mentre aumentano i familiari (+32.10%) e i parenti (+24.5%) coinvolti nel lavoro aziendale. Tra i lavoratori dipendenti crescono di più quelli a tempo determinato (+9.10%) di quelli a tempo indeterminato (+1.10%), anche se entrambi vedono aumentare le proprie giornate di lavoro. La spiegazione segnalata dalla Regione Toscana è che la crescita della coltura specializzata necessita di maggiore manodopera.

Riguarda alla multifunzionalità, infine, il quadro delle aziende agricole toscane che svolgono anche attività connesse, in aumento nel triennio considerato, non appare molto brillante: l'indagine segnala solo il +17.2 % nel comparto agrituristico e un aumento dell'8.3% nell'attività di trasformazione dei prodotti vegetali ed animali (filiera corta).

8.3. Il “Distretto Rurale” nuovo metodo di governo del territorio

Il “distretto rurale” rappresenta un modello di governo moderno e innovativo per lo sviluppo integrato del territorio.

La legge regionale n. 21/2004 prevede che il “distretto” si formi mediante un accordo tra Enti Locali e soggetti privati che operano in modo integrato nel sistema produttivo locale con forte connotazione agricola.

Questo accordo è volto a consolidare e a rafforzare l'aggregazione ma anche il confronto dei diversi interessi locali, per promuovere le iniziative di innovazione e di promozione del territorio. La nuova norma introduce una metodologia innovativa di intervento pubblico, andando oltre le problematiche agricole, a beneficio di una visione integrata dello sviluppo del territorio rurale, che consideri l'agricoltura, il turismo, l'artigianato, la piccola industria in stretta correlazione con le tradizioni e le vocazioni naturali del territorio.

Lo sviluppo rurale deve essere perseguito, non solo ed esclusivamente sostenendo gli investimenti delle aziende agricole ma migliorando le stesse infrastrutture ed i servizi.

E' per questi motivi che sono state attivate politiche mirate non solo al recupero della competitività delle imprese agricole ma anche orientate alla multifunzionalità dell'agricoltura, all'accrescimento della qualità dei prodotti e delle connessioni con i consumatori, all'adozione di marchi, al sostegno di politiche tese ad evitare l'introduzione di colture OGM, alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio ed allo stesso miglioramento della qualità della vita nelle zone rurali.

Ciò che caratterizza il Distretto Rurale non è la specializzazione in determinate attività agricole (come nel distretto agricolo) o la centralità di un particolare processo produttivo agroindustriale (come nel distretto agroindustriale o agroalimentare di qualità), bensì è la compresenza di un insieme diversificato di attività agricole e non agricole con elevati livelli di interdipendenza, le quali traggono beneficio dalla "qualità" complessiva dell'ambiente e dalla presenza di un insieme di altri beni pubblici locali.

Sono infatti le imprese agricole e non agricole ad essere spinte a creare e preservare collettivamente la qualità ambientale e i beni pubblici locali, in quanto ad essi attingono per la realizzazione dei propri processi produttivi e per la qualificazione dei propri prodotti.

Tra i caratteri peculiari di un "distretto rurale" come evidenziato, vi sono quindi:

- struttura produttiva fortemente caratterizzata dalla presenza di un elevato numero di piccole e medie imprese;
- assenza di un settore economico e di una produzione dominante, in grado di catalizzare l'interesse degli operatori pubblici e privati (multisetorialità);
- forte caratterizzazione agricola dell'uso delle risorse locali e centralità dell'agricoltura negli assetti del territorio e nella gestione del paesaggio e dell'ambiente, sia pure a fronte di un contributo dell'agricoltura all'occupazione e alla formazione del reddito non necessariamente rilevante;
- integrazione e interdipendenza tra agricoltura e altre attività economiche presenti nel territorio (es. artigianato, turismo, imprese artigianali);

- presenza di un paniere (più o meno ampio) di beni e servizi fortemente legati al territorio, paniere caratterizzato da un'immagine positiva verso l'esterno che deriva anche dalla percezione della "qualità" stessa del territorio ed è strettamente legata alla ruralità e al carattere multifunzionale dell'agricoltura ,
- forte senso di identità territoriale posseduto dalle imprese e dagli altri attori presenti nel territorio, il quale è alla base di una visione dello sviluppo locale fortemente dipendente dalla qualità dell'ambiente, del paesaggio, della cultura locale. (Pacciani A. *"Maremma: distretto rurale"*)

In sostanza il vantaggio competitivo di cui possono godere le imprese del Distretto Rurale ha le sue basi in elementi di tipo contestuale e nella particolare struttura relazionale e reticolare che si viene a creare tra diversi agenti del distretto stesso, non solo appartenenti al medesimo settore produttivo ma tipicamente a settori diversi.

8.4. Alcune riflessioni

L'ultimo censimento dell'agricoltura risale al 2000, e se in genere un decennio è l'intervallo idoneo per effettuare studi statistici che leggano l'evoluzione di un settore produttivo o di un territorio, probabilmente con i forti cambiamenti apportati al settore agricolo tra il 2003 e il 2005, per non parlare di quelli futuri (2007/2013), già oggi si potrebbe rendere necessaria una verifica sul territorio provinciale di ciò che sta succedendo all'interno delle aziende agrarie.

Merita senz'altro effettuare una ricerca di dati economico-agrari e sociali diversi tra le aree agricole lungo la costa o in prossimità di questa e le aree agricole dell'entroterra collinare, fino a raggiungere i Comuni montani della stessa Provincia.

La situazione dell'entroterra volge da un lato verso la positiva ricomposizione fondiaria, particolarmente vivace in aree agricole caratterizzate dalla presenza di viticoltura per vini DOC, e olivicoltura (IGP Toscano), dall'altro lato da imprenditori agricoli che pur avendo superfici aziendali ridotte, indirizzando la propria produzione agricola verso le colture permanenti di alta qualità (vino, olio) insieme alle attività connesse ed integrate all'agricoltura, riescono ad essere "sane" dal punto di vista economico e competitive sul mercato. Un dato sul settore viticolo della nostra Provincia, vede raddoppiata la superficie a vigneto degli ultimi anni, passando da circa 3.500 ettari degli anni '90 a circa 7.000 ettari del 2004, concentrati nelle aree geografiche perimetrate dai disciplinari delle DOC.

9. L'ANALISI ECONOMICO-AGRARIA E FORESTALE

9.1. Premessa

La “Città del Tufo” comprende i territori a cavallo fra Toscana e Lazio caratterizzati da una omogeneità geomorfologia cui corrispondono situazioni socioeconomiche e culturali costanti. In particolare fanno parte di questo “territorio” i Comuni di Castell’Azzara, di Pitigliano e di Sorano, tutti ricadenti in zona “montana e svantaggiata” ai sensi della direttiva CEE 268/77 e appartenenti rispettivamente, il primo alla Comunità Montana dell’Amiata “zona I.1” versante grossetano, e gli altri due alla Comunità Montana delle “Colline del Fiora”.

Si definisce territorio rurale l’insieme delle porzioni di territorio, comunque utilizzate, esterne alle aree urbanizzate. A tale porzione di territorio viene riconosciuto dal PTCP un ruolo fondamentale nell’attribuzione dell’identità provinciale grossetana, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.

In relazione alle sue caratteristiche e alle sue potenzialità d’uso, il territorio rurale è soggetto a specifiche regole di gestione finalizzate alla conservazione, riproduzione, sviluppo e valorizzazione delle risorse fisiche, degli assetti culturali e produttivi, nonché dei valori morfologici e paesaggistici del territorio rurale medesimo.

All’interno dei vari processi produttivi esistenti sul territorio rurale, la maggiore influenza, dalla quale dipende contemporaneamente la conservazione e la valorizzazione dello stesso, è determinata dal settore agricolo e forestale e dalle attività ad essi connesse ed integrate.

Per descrivere, con necessaria attenzione, i vari aspetti economico-agrari del territorio della “Città del Tufo” sono stati di seguito utilizzati i dati del 5° Censimento Agricoltura elaborato dall’ISTAT per l’annualità 2000, effettuando anche confronti con i Censimenti ISTAT del 1982 e del 1990, al fine di meglio comprendere i processi evolutivi che hanno caratterizzato il mondo agricolo nell’ultimo ventennio.

9.2. La struttura fondiaria

La notizia indispensabile per descrivere la struttura fondiaria del territorio rurale è rappresentata dal numero di aziende agrarie presenti sulla superficie totale destinata all’agricoltura e la loro variazione numerica verificatasi in un intervallo di tempo, sufficientemente lungo, da poter leggere l’evoluzione di tale comparto produttivo (tab.30).

Tab. 30: Numero aziende agrarie e superficie totale destinata all'agricoltura (confronto tra i tre censimenti ISTAT)

COMUNE	Censimento 1982		Censimento 1990		Censimento 2000	
	n° Aziende	Sup. Totale (ha)	n° Aziende	Sup. Totale (ha)	n° Aziende	Sup. Totale (ha)
Castell'Azzara	463	4.400	325	3.158	88	1.260
Pitigliano	686	8.022	613	7.614	658	6.533
Sorano	1.491	15.396	1.235	13.541	1.084	12.017
"Città Tufo"	2.640	27.818	2.173	24.313	1.830	19.810

Su un territorio di **19.810** ettari (Castell'Azzara, Pitigliano e Sorano) sono presenti **1.830 aziende agrarie**, con un rapporto superficie agricola/numero di aziende uguale a 1/10.82 che, rispetto al dato della Provincia, nel quale su **346.390,52** ettari sono presenti 18.070 aziende agrarie con un rapporto 1:19.16, rende l'area della "Città del Tufo" apparentemente caratterizzata da minor frammentazione fondiaria rispetto al resto del territorio rurale provinciale.

Rispetto ai passati censimenti dell'agricoltura, avvenuti nel 1982 e nel 1990, si denota come la Superficie totale, a destinazione agricola, si sia ridotta nel primo decennio di una superficie di 3.505 ettari, pari al 12.59 %, a fronte di una riduzione del numero di aziende di 467 unità aziendali, pari al 22.73 %, sintomo che le aziende agrarie uscite dall'attività, o accorpate con altre sono state rappresentate da quelle di minor dimensione.

Nel secondo decennio, dal 1990 al 2000, la riduzione di superficie totale agraria si è ulteriormente ridotta di 4.503 ettari, pari al 18.52 %, con una riduzione del numero di aziende agrarie di 343 unità pari al 15.78 %.

L'evoluzione discendente, avvenuta nel primo decennio, è stata senz'altro più incisiva, mentre dal secondo decennio ad oggi pare che l'"emorragia" sia stata limitata, probabilmente, dai finanziamenti della Politica Agricola Comunitaria di Sostegno ai Prezzi (PAC) di molte colture agrarie (girasole, grano. ecc) ordinariamente coltivate in tale ambito geografico.

Si parla prevalentemente dei finanziamenti erogati alle aziende agrarie italiane e toscane, per l'adesione alle Misure di Accompagnamento alla "PAC", rappresentate dai Regolamenti Comunitari:

- n. 2078/92 Misure Agroambientali, a favore della riduzione degli inputs chimici e dei metodi di coltivazione biologica;

- n. 2080/92 Misure Forestali, a favore della diffusione di impianti per l'Arboricoltura da legno, miglioramento delle sugherete, miglioramento dei cedui con la conversione ad alto fusto ecc;
- n. 2079/91 Misure di Prepensionamento, per favorire l'entrata dei giovani in agricoltura; che, in qualche modo, hanno potuto sostenere i redditi delle aziende agrarie ed agevolare un "turn over" degli addetti all'agricoltura.

Successivamente approfondiremo gli effetti che i Regolamenti sopra indicati hanno prodotto sul territorio provinciale e in scala minore sull'economia agraria del territorio rurale della "Citta del Tufo".

Merita commentare la tabella sovrastante distinguendo il "comportamento agricolo" nei tre Comuni, alle tre date dei censimenti.

E' eclatante come per il Comune di Castell'Azzara si sia verificato nel ventennio (1982-2000) la perdita di 365 unità aziendali, pari all'80% del numero di aziende agrarie presenti sul territorio; se nel primo decennio quest'ultime hanno subito una leggera flessione (-138 unità aziende = 29 %), nell'ultimo decennio si è assistito ad una drastica riduzione (-237 unità aziende = 72 %) che ha coinvolto anche la superficie totale destinata all'agricoltura riducendola rispetto al 1982 di circa 1.242 ettari, rispetto al 1990 di circa 1898 ettari, arrivando nel 2000 ad avere solamente 1/3 della superficie agricola iniziale.

Una flessione negativa è stata subita anche dal Comune di Sorano, che vanta una superficie complessiva molto più ampia (in rapporto di circa 1:3,5 = Sorano : Castell'Azzara) e vede nel ventennio una riduzione abbastanza omogenea e costante sia in termini di numero di aziende (-17 % dal 1982 al 1990; -12 % dal 1990 al 2000), che in termini di superficie (-12 % dal 1982 al 1990; -11 % dal 1990 al 2000).

Almeno per questa prima verifica, Pitigliano è, all'interno della "Citta del tufo", il Comune che meglio degli altri ha resistito alle variabili economiche e politiche, nazionali e comunitarie, che hanno caratterizzato il settore agricolo nel ventennio preso in considerazione.

Pur rimanendo abbastanza costante il numero delle aziende agrarie presenti, si è verificata una riduzione della superficie agraria totale di circa il 18.56 % (1982-2000), segno di una serie di divisioni fondiari che hanno aumentato la parcellizzazione delle proprietà, caratteristica, in parte, della passata "Riforma Agraria" e di una struttura fondiaria tipica di queste aree agricole.

Se volessimo confrontare i "trend" comunali sopra indicati, rispetto all'intera Provincia di Grosseto, potremmo evidenziare che pur essendo dello stesso segno negativo l'evoluzione del numero delle aziende agrarie dal 1982 al 1990 e dal 1990 al 2000, notiamo come nel territorio provinciale, la maggiore flessione negativa si è verificata nel primo decennio con una diminuzione di 1888 aziende, pari al 9.32 %, mentre nel decennio '90/'00 la flessione è quasi

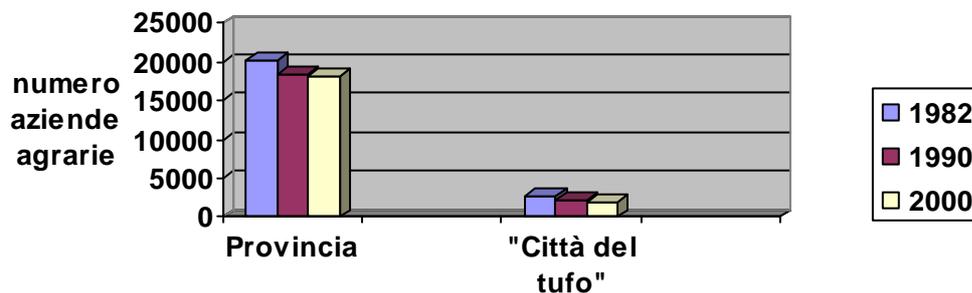
impercettibile, 291 aziende pari all'1.58 %. Quest'ultimo dato è sicuramente da collegare con le fonti di finanziamento comunitarie che con la Politica Agricola Comunitaria introdotta da Mac Sherry nel 1986, fino alla riforma Fischler di Agenda 2000, le aziende agrarie al limite della sostenibilità economica e al margine della competitività di mercato, hanno potuto resistere, evitando l'abbandono dei terreni e il degrado del paesaggio agrario.

Volendo riportare in un grafico tali considerazioni:

Tav. Aziende e relativa superficie totale per anni di censimento (Provincia di Grosseto)		
anni di censimento	n°. Aziende Pr. Grosseto	superficie totale (ettari)
1982	20.249	377.852
1990	18.361	372.987
2000	18.070	346.391

Tav. Aziende e relativa superficie totale per anni di censimento ("Città del Tufo")		
anni di censimento	n°. Aziende Pr. Grosseto	superficie totale (ettari)
1982	2.640	27.818
1990	2.173	24.313
2000	1.830	19.810

Confronto tra Provincia e Città del Tufo nei tre censimenti



Un altro aspetto importante, da prendere in considerazione, è rappresentato dalla “**classe**” **aziendale**, ovvero la dimensione in termini di superficie totale delle aziende agrarie.

Nel territorio tufaceo sono presenti numerose classi di superfici aziendali, tali da determinare una elevata variabilità di strutture fondiarie.

Tab. 31 Classi di superficie aziendale

COMUNE	CLASSI DI SUPERFICIE (in ettari)									
	0	< 1	1-2	2-5	5-10	10-20	20-50	50-100	> 100	TOT.
C. Azzara	0	5	3	20	24	18	15	1	1	88
Pitigliano	0	128	89	159	103	79	75	19	5	658
Sorano	0	171	150	249	184	175	122	25	7	1.084
Citta Tufo	0	304	242	428	311	272	212	45	13	1.830

Se per una migliore lettura dei dati sopra indicati, diminuiamo il numero di classi aziendali e caratterizziamo il territorio per tipologie aziendali: piccole, medie, e grandi aziende, vediamo chiaramente come il territorio rurale della “città del tufo” è caratterizzato da una elevata frammentazione fondiaria e da Aziende agrarie con dimensioni piccole e medie, che in termini di quantità della produzione agraria prodotta a livello aziendale, presentano difficoltà ad essere competitive sul mercato.

Tab. 32: La dimensione aziendale

COMUNE	Az. Piccole fino a 20 ettari	Az. Medie 20-50 ettari	Az. Grandi > 50 ettari	TOTALE
Castell’Azzara	71	15	2	88
Pitigliano	558	75	24	658
Sorano	929	122	32	1084
“Citta Tufo”	1.558	212	58	1.830

In particolare, tutti e tre Comuni sono caratterizzati da una percentuale di piccole aziende (0-20 ettari) che si attesta tra l’80 e l’85 % rispetto al numero di aziende complessivo.

Il dato più preoccupante è quello che all’interno della categoria delle “piccole aziende” (da 0 a 20 ettari), già caratterizzata da una dimensione aziendale esigua, una percentuale del 40 % per il Comune di Castell’Azzara, e rispettivamente del 67% e 61% per Pitigliano e Sorano, sono rappresentate da aziende agrarie costituite da una superficie totale compresa tra 1 ettaro e 5 ettari. Aziende di questo tipo presentano una elevata rigidità nelle possibili scelte dell’imprenditore, in quanto non possono competere in termini di quantità di produzione agraria ottenuta dall’unità aziendale, e difficilmente, fatta eccezione di alcune aziende vitivinicole con prodotti di alta qualità, riescono a soddisfare le esigenze reddituali di un operatore agricolo impiegato a tempo pieno in agricoltura.

Si apre così lo scenario delle cosiddette aziende “part-time”, ovvero quelle attività aziendali e di coltivazione, portate avanti da persone che lavorano in altri settori ma che dedicano il loro tempo libero all’attività agricola.

Tale funzione, se apparentemente, può avere un valore iniquo dal p.d.v. economico, contiene in sé una elevata importanza per il governo del territorio rurale, salvaguardandolo da dissesti idrogeologici, erosione, e mantenendo in vita una rete di attività che rappresentano la struttura fondiaria del territorio della “Città del Tufo”.

Vedremo in seguito come la redditività e la competitività di alcune aziende agrarie trova la sua forza nella tipicità del prodotto, nella qualità del prodotto agroalimentare trasformato in loco, con l’innalzamento del valore aggiunto del prodotto agroalimentare finito e nel caso del vino, nella **cooperazione di filiera**.

9.3. Il tessuto imprenditoriale

La struttura fondiaria sopra descritta delinea con chiarezza la realtà economica agraria del territorio rurale, ma per una migliore lettura delle potenzialità di sviluppo è necessario descrivere con un certo dettaglio, il tessuto imprenditoriale che ordinariamente gestisce le scelte operative, agronomiche ed economiche del comparto agricolo e delle attività ad esso correlate e connesse.

In particolare, sempre dal 5° Censimento dell’Agricoltura (fonte ISTAT) annualità 2000, si evince che per il Comune di Castell’Azzara in una totalità di 88 aziende agrarie, 86 (97 %) sono condotte in conduzione diretta dall’imprenditore agricolo, che è anche proprietario per 55 di esse, mentre per la restante parte sono gestite in affitto (20 aziende su 88), e comunque nel 96% dei casi il coltivatore si avvale nella gestione ordinaria delle coltivazioni di solo manodopera familiare.

Nel Comune di Pitigliano su un totale di 658 aziende agrarie, il 96.6% rappresentato da 622 aziende ha una conduzione diretta dell’imprenditore con manodopera familiare, mentre per circa il 2 % delle aziende (20 su 658) l’imprenditore si avvale di manodopera extrafamiliare o di salariati fissi o avventizi.

Per Sorano la situazione non cambia, in termini percentuali, infatti di 1084 aziende totali, il 97.8% sono condotte direttamente dall’imprenditore agricolo con manodopera familiare e solo l’1.2% delle aziende (14 su 1084) fa uso di manodopera extrafamiliare e/o di salariati.

Tab. 33: Conduzione delle aziende

Comune	Cond. diretta con manodop. familiare	Cond. diretta con manodop. extra-fam.	Totale aziende
C. Azzara	86	2	88
Pitigliano	638	20	658
Sorano	1.068	14	1.084
Città del Tufo	1.792	36	1.830

Nel complessivo territorio della “Città del Tufo”, il 98% delle aziende agrarie sono gestite direttamente dal coltivatore che, nell’84 % dei casi, è anche proprietario dei terreni che coltiva con la manodopera di derivazione familiare. Tutto ciò è facilmente correlato alla struttura fondiaria e alle dimensioni aziendali piccole, tali che nella maggior parte dei casi, l’imprenditore stesso dedica all’azienda un tempo di lavoro part-time.

Diventa interessante analizzare la figura del conduttore delle aziende agrarie del comprensorio, per rilevare se effettivamente sono operatori full time o part-time del settore agricolo. Nel 1994 la Regione Toscana ha pubblicato la L.R.T. n. 6 che istituisce la figura dell’Imprenditore Agricolo “titolo principale”, differenziandolo dal semplice “imprenditore agricolo” definito dall’articolo 2123 del Codice Civile, perché non deve solo coltivare una porzione di terreno agrario ma deve ricavare dalla propria azienda la maggior parte del proprio reddito, dedicando all’attività agricola la maggior parte del proprio tempo di lavoro.

Un’indagine effettuata presso il Settore Sviluppo Rurale della Provincia di Grosseto ha rilevato che dal 1997 ad oggi nel Comune di Castell’Azzara si sono iscritti all’Albo 20 imprenditori, nel Comune di Pitigliano 153 imprenditori e nel comune di Sorano 164 di questi.

Valutando tali dati con quelli del censimento ISTAT, indicati nella tabella sovrastante, si evince che gli agricoltori di questi tre comuni, che gestiscono direttamente l’azienda, anche con manodopera familiare, in realtà dedicano all’attività agricola un tempo lavoro part-time perché la maggior parte di loro non sono iscritti all’Albo e non hanno nell’attività agricola la loro fonte principale di reddito.

Questi dati, meritano senz’altro da parte degli operatori pubblici una profonda riflessione, anche e soprattutto per le scelte di sviluppo del territorio che il Piano Strutturale dovrà porre in essere.

9.4. L’uso del suolo e sue evoluzioni

9.4.1 Le coltivazioni agrarie

Le coltivazioni agrarie presenti su un qualunque territorio descrivono le vocazioni agronomiche, climatiche e podologiche del territorio stesso e determinano nel tempo quello che “l’occhio umano” percepisce, insieme alle componenti naturalistiche ed antropiche, come paesaggio.

Diventa, perciò importante, descrivere oltre alla struttura fondiaria, ciò che sono le coltivazioni erbacee ed arboree, annuali e/o permanenti che ciclicamente si susseguono nel tempo nel territorio rurale.

Riferendoci sempre ai dati del Censimento ISTAT anno 2000, analizziamo il tipo di utilizzazione del suolo nei tre Comuni:

1) Comune di Castell'Azzara

<i>Tipo di utilizzazione</i>		2000
SUP. AGRARIA UTILIZZATA	- seminativi	421,22
	- prati e pascoli	299,47
	- colture legnose agrarie	40,98
	totale S.A.U.	761,67
BOSCHI		3236,00
Altra superficie		20,54
Superficie agraria non utilizzata		113,14
	Di cui destinata ad attività ricreative	1
TOTALE		4.132,35
TOTALE superficie comunale		6.472,00

fonti: ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura 2000 e precedenti

2) Comune di Pitigliano

<i>Tipo di utilizzazione</i>		2000
SUP. AGRARIA UTILIZZATA	- seminativi	3229,60
	- prati e pascoli	677,15
	- colture legnose agrarie	982,75
	totale S.A.U.	4889,50
BOSCHI		1512,71
ARBORICOLTURA DA LEGNO		18,87
Altra superficie		154,34
Superficie agraria non utilizzata		113,48
	Di cui destinata ad attività ricreative	3,62
TOTALE		6.688,90
TOTALE superficie comunale		10.290,00

fonti: ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura 2000

3) Comune di Sorano

<i>Tipo di utilizzazione</i>		2000 (ettari di superficie)
SUP. AGRARIA UTILIZZATA	- seminativi	6016,20
	- prati e pascoli	1384,56
	- colture legnose agrarie	635,97
	totale S.A.U.	8.036,73
BOSCHI		3333,99
ARBORICOLTURA DA LEGNO		56,31
Altra superficie		296,22
Superficie agraria non utilizzata		339,49
	Di cui destinata ad attività ricreative	124,74
TOTALE		12.062,74
TOTALE superficie comunale		17.459,00

fonti: ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura 2000

La SAU rappresenta, sulla superficie totale del territorio comunale, l'11 % per Castell'Azzara, il 47.51% per Pitigliano, il 46 % per Sorano. La superficie boscata, quasi tutto ceduo di latifoglie

decidue, sempre fatto 100 la superficie complessiva comunale, oscilla dal 50% per Castell’Azzara, al 14 % per Pitigliano al 19% di Sorano.

Per il Comune di Castell’Azzara è necessario effettuare anche un’altra considerazione, dovuta alla presenza di una cospicua superficie di terreno agricolo ma non utilizzata, non coltivata, che purtroppo negli ultimi anni è andata sempre più aumentando. Quest’ultima è rappresentata da terreni marginali, con forti pendenze, che in passato venivano utilizzati per il pascolamento del bestiame, prevalentemente ovino, e che oggi subisce le conseguenze di abbandono dovute alla riduzione di questo tipo di attività.

Interessante è anche la presenza di nuovi impianti di arboricoltura da legno, categoria non presente negli altri censimenti ISTAT precedenti, introdotta in seguito agli impianti avvenuti negli ultimi anni a seguito della forte incentivazione data da alcuni REG. CEE specifici (REG. CEE 2080/92; Mis 8.1 REG. CEE 1257/99 misura 8).

Nel dettaglio della SAU (“superficie agraria utilizzata”) si distinguono nei vari Comuni le seguenti coltivazioni:

Tab. 34: Superficie per tipo di coltivazione

Superficie coltivata	CASTELL’AZZARA		PITIGLIANO		SORANO		CITTA’ DEL TUFO	
	N° aziende agrarie	superficie (ettari)	N° aziende agrarie	superficie (ettari)	N° aziende agrarie	superficie (ettari)	N° aziende agrarie totali	superficie (ettari)
Cereali diversi dal frumento	41	190.60	244	1520.87	449	2449.79		4161.26
Frumento	34	103.25	125	837.83	266	1144.54		2085.62
Ortive	0.	0	38	9.28	65	22.27		31.55
Foraggere avvicendate	25	79.24	203	1152.26	310	2114.72		3346.22
Vite	30	7.90	406	553.02	439	329.39		890.31
Olivo	35	27.14	495	343.31	435	268.30		638.75
Agrumi	0	0	0	0	1	0.65		0.65
Fruttiferi	18	5.94	92	41.43	59	36.98		84.35
TOTALE		414.07		4458.00		6366.64	1830	11.238,7

fonti: ISTAT, Censimento generale dell’agricoltura 2000

Buona è la presenza di colture arboree permanenti, soprattutto vite ed olivo nei comuni di Pitigliano e Sorano, legata soprattutto ai nuovi impianti di vigneti ed oliveti, sia per sostituzione di quelli esistenti che per nuovi diritti di impianti provenienti da altre zone viticole italiane per trasferimento dei diritti di reimpianto.

Il Comune di Pitigliano e Sorano ricadono in zona DOC vitivinicola del “Bianco di Pitigliano”, del “Morellino di Scansano” e della DOC “Sovana”. Si evidenzia nel Comune di Pitigliano che il 62% delle aziende agricole ha attività viticola con una superficie media vitata per azienda di 1,30,00ha, pertanto si può comprendere come l'estensione di questa coltivazione, e la sua incidenza economica sul reddito aziendale sia comunque limitata.

Nel comune di Sorano la situazione dei vigneti, non è molto diversa da quella del comune confinante, anche se le aziende vitivinicole rappresentano rispetto alle aziende totali il 40.50 % con una superficie viticola media aziendale al di sotto dell'ettaro di superficie (media 0.75 ha). Tale scenario può chiaramente far comprendere come entrambi i territori comunali siano caratterizzati da una elevata frammentazione fondiaria, dove le colture a più elevata redditività, qualità e tipicità locale siano rappresentate in realtà da superfici estremamente ridotte.

Si vedrà successivamente come tutto ciò determini punti di forza e punti di debolezza in un settore, quello vitivinicolo, che a livello internazionale sta catalizzando nomi altisonanti, e grandi investimenti.

Per il Comune di Castell'Azzara la percentuale delle aziende vitivinicole sulle aziende totali è del 34 %, ma la superficie media aziendale coltivata a vite è di appena 0.26 ha; inoltre non sono presenti denominazioni di origine del prodotto che ne caratterizzino la tipicità e ne valorizzino la produzione, si possono pertanto considerare superfici destinate per la produzione di vino per autoconsumo.

In generale comunque per tutti e tre i comuni l'incidenza della superficie vitata sulla superficie totale del territorio comunale va dallo 0.62 % di Castell'Azzara, al 9 % di Pitigliano, al 2.70 % di Sorano.

9.5. Le filiere produttive

9.5.1. La produzione vitivinicola

Si può parlare di filiera vitivinicola solamente per l'attività agricola presente nei comuni di Comuni di Sorano e Pitigliano, dove da molti anni sono state riconosciute le prime Denominazioni di Origine, quali: DOC Bianco di Pitigliano, DOC Rosso Sovana, DOC Morellino di Scansano.

Negli ultimi dieci anni, l'attività vitivinicola già presente dagli anni '80, ha avuto un ulteriore rilancio economico e sia la produzione stessa sia il marketing e la promozione del prodotto finito hanno effettuato un notevole salto di qualità.

Infatti, recentemente è stato costituito un Consorzio di tutela delle DOC sopra indicate, al quale hanno partecipato non solo le Cantine sociali, particolarmente attiva quella di Pitigliano, ma anche molti produttori privati, indice di un'attività viva in continua crescita.

La superficie agraria coltivata a vigneto ha avuto negli anni un'evoluzione non tanto riferita all'aumento della superficie vitata, quanto ad un rinnovamento dei vigneti dal punto di vista tecnico-agronomico. Sono migliorate nei nuovi impianti le scelte sui portainnesti, sulle varietà, sulle tecniche di impianto (densità, forma di allevamento) tutto nell'ottica dell'ottenimento della massima qualità. La filiera ha subito un forte rilancio anche dal punto di vista promozionale e di marketing, grazie a fiere, a mostre internazionali dove i vini sono stati presentati ed hanno ottenuto dei buoni riconoscimenti.

9.5.2. La produzione zootecnica

Da una prima analisi dei dati che seguono è evidente che il settore zootecnico è più vitale nei comuni di Pitigliano e di Sorano, ed è rappresentato da capi ovini, bovini ed avicoli, sia per numero di aziende che per la consistenza degli allevamenti.

Da prendere atto della recente crisi anno 2003-2004 sull'allevamento bovino (mucca pazza) ed ovino (blue tonge) che hanno portato ad una crisi del settore sicuramente ancora non riscontrabile nei dati essendo quelli del censimento 2000. L'allevamento ovino è legato all'attività di trasformazione del latte del caseificio sociale presente a Sorano e a Manciano dove i produttori conferiscono in qualità di soci, anche se negli ultimi anni il numero di allevamenti da carne sta crescendo.

Negli ultimi anni, nel comune di Pitigliano si è assistito ad un calo dell'attività zootecnica, anche in conseguenza dell'aumento dell'attività vitivinicola sia in termini quantitativi che qualitativi, dove si sono verificati i maggiori investimenti.

Nonostante le varie crisi economiche del comparto, è naturale sfruttare la vocazione di un territorio, e senz'altro l'area della "Città del Tufo" ha vocazione zootecnica, da destinare non a

produzioni generalizzate e ordinarie, ma orientate verso la “qualità” dei prodotti, la loro differenziazione sul mercato in prodotti di “nicchia”.

Negli ultimi anni, gli Enti pubblici preposti alla programmazione dello Sviluppo rurale, hanno dato vita a diverse iniziative, comprese quelle a difesa del prezzo del latte ovino e alla valorizzazione delle carni bovine, che se portate avanti in maniera congiunta con la parte imprenditoriale, potrebbero dare vita ad una filiera produttiva ancora interessante.

Tabella 35: Aziende con allevamenti e aziende con bovini, bufalini, suini, ovini, caprini, equini, allevamenti avicoli

Comuni	BOVINI		SUINI		OVINI		CAPRINI		EQUINI		AVICOLI	
	Az	Capi	Az	Capi	Az	Capi	Az	Capi	Az	Capi	Az	Capi
C. Azzara	4	35	14	25	16	1.274	12	54	2	7	51	845
Pitigliano	44	986	4	81	71	7.699	2	18	9	33	36	670
Sorano	35	775	62	146	165	19.488	1	7	17	66	288	7.524

9.6. L'attività forestale

Merita un paragrafo a sé la descrizione dei boschi, soprattutto quelli del comune di Castell’Azzara e di Sorano, utilizzati per fini economici di impresa, per l’attività di taglio e di vendita del legname.

Nel Comune di Castell’Azzara la superficie forestale rispetto alla superficie complessiva del territorio comunale rappresenta il 50% circa, a testimonianza di una maggiore vocazione “forestale” rispetto agli altri due Comuni della “Città del Tufo”. Tale caratteristica è ancora di più confermata dal numero di imprese forestali (65 su 68 totali), rispetto alle imprese agricole (3 su 68 totali), iscritte alla Camera di Commercio Industria, Agricoltura e Artigianato della provincia di Grosseto.

Inoltre, dei 3236.00 ettari di superficie boscata, circa 1252.00 sono boschi di proprietà collettiva, che nel Comune di Castell’Azzara sono rappresentati da due Usi Civici, quello di Selvena con 1152.01 ettari e quello di Castell’Azzara di 100.00 ettari.

Anche il Comune di Sorano ha una discreta presenza di boschi, circa il 27%, ma la loro caratterizzazione in alcuni casi appare più importante dal punto di vista paesaggistico ed idrogeologico che non effettivamente dal punto di vista economico-forestale. Alcune formazioni boschive, dislocate a sud e a sud-est del territorio comunale, si trovano ubicate in canali e in

luoghi con elevata pendenza, in suoli di scarsa fertilità e spesso frammentati come proprietà fondiaria, pertanto il loro governo, prevalentemente “ceduo”, presenta “turni di taglio” piuttosto lunghi e scarsamente remunerativi.

Diversa è l'area boscata appartenente all'Uso Civico di Montevituzzo, dove sono presenti latifoglie decidue, tra cui faggete con governo ad alto fusto, che sono destinate ad assumere ruoli di fruizione turistico-naturalistica, oltre alla destinazione economico-forestale legato al taglio e alla vendita di legname.

Il Comune di Pitigliano a differenza degli altri due ha una consistenza forestale inferiore (circa il 22%) ma, paesaggisticamente molto importante, essendo in prevalenza ubicati lungo i cosiddetti “canaloni” che fanno da contorno alle superfici agrarie pianeggianti, che dalla quota di 250 m.l. alla quota di 380 ml, s.l.m., sono coltivate ordinariamente a seminativi, vigneti ed oliveti.

10 ANALISI PER COMUNE

10.1 CASTELL'AZZARA

1. L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

1.1. La dinamica di lungo periodo

La popolazione è in costante regresso a partire dal 1961 (tab. 1P).

Fra il 1991 e il 2001 la popolazione scende sotto la soglia dei 2.000 abitanti (da 2.105 a 1.826), con un decremento del -13,3%.

Sul lungo periodo, fatto 100 il 1951, la popolazione al 2001 scende a 49, di fatto dimezzandosi. Indirettamente, una misura del calo demografico è fornita dalla variazione della densità demografica che scende dai 57,8 abitanti/kmq del 1951 ai 28,2 del 2001 (tab. 6P). Nello stesso arco di tempo la Provincia si mantiene praticamente stabile (da 100 a 99); la Regione invece aumenta fino a 111.

Castell'Azzara quindi si muove in controtendenza rispetto alle dinamiche demografiche in corso a scala provinciale e regionale.

1.2 La dinamica demografica recente

Negli anni più recenti, successivi al 2001, la tendenza al regresso, seppur contenuta, persiste (tab. 2P): la popolazione decresce da 1.800 (nel 2001) a 1.733 abitanti (nel 2004). Analizzando la dinamica demografica su un arco temporale più lungo (1996-2004) possiamo notare come entrambe le componenti che la costituiscono (quella naturale e quella migratoria) siano per lo più

negative, quella naturale sistematicamente, quella migratoria con alcune eccezioni positive (nel 2001 e nel 2002), comunque irrilevanti ai fini di una possibile inversione di tendenza.

L'incidenza di popolazione straniera rappresenta di fatto un fenomeno irrilevante (1,0% nel 2001, tabb. 7P e 8P).

1.3. La popolazione per fasce di età

Analizzando la composizione della popolazione per fasce di età, è possibile rilevare le tendenze di invecchiamento del Comune di Castell'Azzara (tab. 3P).

Un dato è eloquente più degli altri: la percentuale di popolazione sopra i 70 anni passa dal 20,5% del 1991 al 29,7% del 2001 (praticamente da un quarto a quasi un terzo del totale).

L'eccezionalità di Castell'Azzara emerge dal confronto con i dati provinciali, dove la percentuale degli oltre settantenni sul totale della popolazione risulta assai più contenuta (13,5% nel 1991 e 17,6 nel 2001). Gli indici di vecchiaia e di dipendenza risultano, ovviamente, in forte aumento (tab. 5P).

1.4. La distribuzione demografica

La distribuzione della popolazione fra centri abitati, nuclei e case sparse denota un forte grado di accentramento della popolazione; oltre il 90% dei residenti si raccolgono nei "centri abitati" (tab. 4P); tale percentuale si mantiene praticamente invariata nel corso dell'ultimo decennio intercensuale. La quota della popolazione nelle "case sparse" risulta in lieve incremento (dal 6,7 al 7,8% nel 2001).

1.5. Caratteristiche dei nuclei familiari

Castell'Azzara si muove in controtendenza anche per quanto riguarda la numerosità delle famiglie. Provincia e Regione registrano significativi aumenti dei nuclei familiari (rispettivamente +7,5% e +9,7% nel decennio intercensuale 1991-2001). A Castell'Azzara, invece, si rileva un segno negativo, anche se modesto (-1,3%), della quantità di famiglie, accompagnato da una più incisiva riduzione delle dimensioni medie del nucleo familiare (da 2,3 a 2,0 componenti per nucleo). Dietro queste cifre non è difficile evocare una più elevata frequenza di nuclei elementari costituiti da coppie sole di coniugi anziani.

2. IL PATRIMONIO RESIDENZIALE

2.1. L'evoluzione del patrimonio

Nel decennio 1991-2001 il patrimonio abitativo registra un ampliamento assai contenuto, passando da 1.367 a 1.398 abitazioni (tab. 1A); in totale l'aumento è pari a 31 alloggi, pari a una variazione percentuale del +2,3% (valore nettamente inferiore alle corrispondenti variazioni provinciale e regionale per lo stesso periodo). Gli anni '90 rappresentano quindi un decennio abbastanza "statico" per quanto riguarda lo stock edilizio. Spinte ad allargare sensibilmente il patrimonio non si intravedono dal momento che la percentuale di abitazioni occupate (63,2%) si

mantiene, nel corso del decennio, sensibilmente inferiore al valore regionale (sopra l'80,0%), a testimonianza di un patrimonio residenziale che resta lontano dalle sue piene potenzialità di utilizzo.

2.2. Titoli di godimento del patrimonio abitativo

Il titolo di godimento segnala una netta prevalenza per la proprietà dell'alloggio in cui la famiglia risiede (tab. 2A). Nel 2001 ben l'87,4% delle famiglie sono proprietarie della casa occupata; la diffusione della proprietà è ben più ampia rispetto ai valori provinciali (78,8%) e regionale (74,4%).

2.3. La dimensione degli alloggi

La dimensione media degli alloggi risulta abbastanza elevata (tab. 3A): nel 2001 le percentuali di alloggi di cinque (26,8%) e sei o più stanze (20,8%) nel Comune di Castell'Azzara risultano nettamente più elevate rispetto ai valori provinciale (rispettivamente 24,0 e 13,5%) e regionale (rispettivamente 25,0 e 19,7%). Complessivamente più del 75,0% del patrimonio abitativo è composto da alloggi da quattro stanze in su; la tabella 4A evidenzia in particolare, mettendo in rapporto le stanze complessive con le abitazioni, una dimensione media di 4,3 vani per alloggio.

2.4. La qualità della condizione abitativa

Riguardo alla qualità di questo patrimonio possiamo osservare:

- si tratta di patrimonio con un alto grado di vetustà (tab. 5A); ben il 67,4% (cioè due terzi del totale) è stato costruito precedentemente al 1945 (le quote provinciale e regionale costruite anteriormente a tale data ammontano rispettivamente a 27,9% e 34,3%). Per contro il patrimonio realizzato dopo il 1981 risulta essere pari al 3,8% (contro il 16,1% nella Provincia e il 15,4% nella Regione);
- è un patrimonio che sconta ancora alcuni ritardi (rispetto ai valori medi provinciali e regionali) per quanto riguarda la dotazione di alcuni servizi (tab. 6A) fra cui la disponibilità di "acqua calda" (92,6% contro 98,7% di Provincia e Regione), dell'"impianto di riscaldamento" (57,2% contro 80,3% e 87,9%) e dei "doppi servizi igienico-sanitari" (29,3% contro 67,5% e 66,2%, tab. 7A).

2.5. Indice di affollamento e tasso di occupazione

Ricordando i valori della dimensione media dei nuclei familiari (2 persone per famiglia) si può ipotizzare un relativo sovradimensionamento del patrimonio rispetto alle esigenze dei residenti attuali:

- nel 2001 a fronte di 4.041 stanze occupate stanno 1.826 residenti; dal rapporto si ricava un indice di affollamento pari a 0,45 persone per stanza (tab. 8A);
- il tasso di occupazione, pari a 1,02, segnala condizioni molto residuali di coabitazione, assolutamente fisiologiche, presumibilmente a carattere volontario e quindi da non interpretarsi in termini di "disagio";

- d'altronde, nel 2001, a fronte di 900 famiglie è disponibile un patrimonio di ben 1.398 abitazioni; dallo scarto deriva un tasso elevatissimo di patrimonio inoccupato (36,8%).

3. IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

3.1. L'andamento economico negli anni '90

La dinamica economica nel decennio 1991-2001 rivela un segno discorde:

- in termini di unità locali si registra un lieve incremento nell'industria (+2 uu.ll., +6,9%) e un aumento più consistente nei servizi ((+17 uu.ll., +36,2%), mitigato tuttavia da un sensibile ridimensionamento del "commercio" (-16 uu.ll., -27,6%);
- tuttavia in termini di addetti il passo indietro è incontestabile (-31 add., -10,7%); la flessione si spiega soprattutto con l'arretramento delle attività commerciali che perdono il -33,7% di addetti (-28 in valore assoluto); perdite più contenute nei servizi (-6,8%), mentre invece registra un lieve miglioramento l'occupazione nell'industria (+2 add., +6,9%).

Confrontando l'andamento su base comunale con le tendenze a livello provinciale e regionale, non si può non prendere atto di un progressivo indebolimento che determina uno scarto crescente dell'economia locale rispetto al quadro economico generale: gli addetti di Castell'Azzara diminuiscono del -10,7%, laddove Provincia e Regione registrano incrementi positivi.

3.2. La composizione settoriale del sistema economico

Analizzando il sistema economico per settori, notiamo che nel corso degli anni '90 si è modificato il peso percentuale delle diverse attività:

- il grande perdente è il commercio che vede ridurre il suo peso dal 43,3% al 30,7% in termini di uu.ll.; quello che nel 1991 era il primo settore (per numerosità di unità produttive), nel 2001 diventa il secondo;
- di questo ridimensionamento di peso percentuale si giovano innanzitutto i servizi (dal 35,1 al 46,7% in termini di uu.ll. e dal 40,7 al 42,5% in termini di addetti) che diventano il primo settore, e in misura minore l'industria.

Ulteriore elemento di debolezza è la modesta dimensione media delle unità locali: in tutti i settori essa resta nettamente inferiore ai valori provinciali e regionali.

Nella tabella 5 si possono notare, a un livello più disaggregato, quali sono le attività in crescita e quelle in declino; i valori assoluti delle variazioni sono tuttavia talmente contenuti da togliere significato alle corrispondenti variazioni relative.

4. IL MOVIMENTO TURISTICO

4.1 L'andamento dei flussi e delle presenze

Negli ultimi nove anni (1996-2004) il turismo a Castell'Azzara ha registrato un trend fortemente discontinuo (tab. 1T):

- un crollo degli "arrivi" nel 1998; dagli oltre 580 degli anni precedenti si è scesi a 360;

- alla flessione del 1998 è seguita l'interruzione di qualsiasi attività alberghiera nel comune di Castell'Azzara: di conseguenza, nel 1999, arrivi e presenze di italiani e stranieri precipitano a zero; restano unicamente i flussi turistici che interessano l'attività extra alberghiera, pari a 290 arrivi e 1.623 presenze: il 1999 è l'anno peggiore in cui gli arrivi si collocano al punto più basso;
- il 2000 segna una relativa ripresa con 842 arrivi; negli anni successivi essi oltrepassano, salvo il 2002, quota 950; le presenze registrano un massimo di 5.831 nel 2002 e poi decrescono, successivamente, fino a 5.378 nel 2004; questi dati dimostrano che gli esercizi extra-alberghieri non solo hanno riassorbito l'intera flessione dovuta all'interruzione dell'attività alberghiera, ma hanno saputo catturare quote aggiuntive che hanno nettamente amplificato i livelli degli anni '90 (fatto 100 il 1996, nel 2004 gli arrivi ammontano a 160 e le presenze a 177);
- ambedue le categorie di clientela, quella italiana e quella straniera, tendono ad aumentare in termini di "arrivi": la componente straniera passa da 339 (nel 1996) a 505 (nel 2004); la componente italiana passa, nello stesso arco di tempo, da 259 a 451 unità;
- dal 1996 al 2004 l'incidenza degli arrivi stranieri sul totale decresce dal 56,7 al 52,8% (tab. 3T), ma si accresce in termini di presenze dal 61,9% al 64,5% a seguito di una maggiore durata media del soggiorno (nel 2004 il numero medio di pernottamenti è pari 6,9 per gli stranieri e 4,2 per gli italiani).

4.2. Il sistema ricettivo

Le dinamiche positive in termini di arrivi e presenze non sono tuttavia tali da garantire un elevato utilizzo delle strutture ricettive presenti (tab. 5A); fra il 2001 e il 2003 la capacità di posti letto negli esercizi extra-alberghieri si accresce da 55 a 70; tuttavia con i flussi turistici corrispondenti a tali anni il grado di utilizzazione è sceso dal 27,9% a 21,2% della capacità ricettiva disponibile.

10.2 PITIGLIANO

1. L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

1.1. La dinamica di lungo periodo

La popolazione di Pitigliano ha registrato un lento, ma ininterrotto regresso nell'ultimo cinquantennio 1951-2001; negli anni '60 e '70 la flessione è risultata più pronunciata rispetto al decremento intervenuto negli ultimi decenni: -14,9% nel 1951-61 e -8,8% nel 1961-71; invece, negli ultimi due decenni intercensuali, la riduzione si è mantenuta inferiore al 5% (tab. 1).

In sintesi la perdita di popolazione nel cinquantennio è del -28,1%; fatto 100 l'indice al 1951, l'indice corrispondente al 2001 scende a 72, in controtendenza rispetto alla provincia che rimane costante e alla Regione che cresce fino a 111.

1.2 La dinamica demografica recente

Dopo il 2001 l'ammontare della popolazione continua a calare in misura infinitesimale; le variazioni percentuali da un anno all'altro, per quanto negative, si attestano su valori inferiori all'1% (tab. 2). L'erosione è talmente contenuta che è abbastanza realistico puntare a una stabilizzazione della popolazione attuale, compensando il saldo naturale negativo con una maggiore persistenza in positivo del saldo migratorio. Qualora ciò avvenisse non sarebbe neanche da escludere un cauto incremento demografico.

1.3. La popolazione per fasce di età

La ripartizione della popolazione per classi di età denuncia tuttavia un progressivo invecchiamento: la popolazione in età superiore ai 70 anni aumenta la propria incidenza percentuale dal 15,5% del 1991 al 20,9% del 2001. Rispetto all'andamento provinciale, a Pitigliano tendenze all'invecchiamento della popolazione più accentuate rispetto a quelle in atto nella Provincia.

1.4. La distribuzione demografica

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione Pitigliano non si discosta dai valori medi provinciali; la popolazione residente nelle case sparse aumenta lievemente dal 14,6% al 15,6%. Nel capoluogo invece si registra una deconcentrazione modesta (dall'85,4% all'83,9%). La distribuzione dei pesi demografici si è quindi conservata abbastanza stabile nel corso del decennio 1991-2001.

1.5. Caratteristiche dei nuclei familiari

Nel periodo 1996-2003, mentre la popolazione diminuisce da 4.269 a 4.096 persone (-4,0%), le famiglie si accrescono da 1.693 a 1.776 (+4,9%); tale incremento si spiega con la progressiva riduzione della dimensione media del nucleo familiare, che scende da 2,52 a 2,31 componenti per famiglia (valori in linea con quelli medi provinciali).

2. IL PATRIMONIO RESIDENZIALE

2.1. L'evoluzione del patrimonio

Complessivamente il patrimonio residenziale in dieci anni aumenta del 4,8%, passando da 2.611 a 2.736 unità abitative. La percentuale di abitazioni occupate sul totale resta praticamente invariata (dal 64,2% al 64,4%).

2.2. Titoli di godimento del patrimonio abitativo

Il titolo di godimento prevalente è quello in proprietà; nel decennio 1991-2001 esso segna un modesto avanzamento, dall'82,2% all'84,7% del totale di abitazioni occupate. La diffusione della proprietà è nettamente superiore ai valori provinciale e regionale.

2.3. La dimensione degli alloggi

La taglia dimensionale più frequente è quella dell'alloggio quadrivani (37,7%, tab. 3.2). La dimensione media degli alloggi ammonta a 3,9 vani; quella dell'alloggio occupato sale fino a 4,2 vani/alloggio (tab. 4).

2.4. La qualità della condizione abitativa

Riguardo alla vetustà del patrimonio si può osservare che il 50,9% delle abitazioni sono state costruite dopo il 1945 (tabb. 5.1 e 5.2): quindi, nella seconda metà del Novecento (cioè in cinquanta anni) si è costruita una quantità di alloggi pari, se non appena superiore, a tutto quanto è stato costruito nelle epoche precedenti. Quasi il 30% degli alloggi oggi presenti sono stati realizzati dopo il 1972.

In termini di disponibilità di servizi, Pitigliano soffre di una dotazione inferiore (rispetto alla media provinciale e regionale) solo per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento (72,2% contro rispettivamente l'80,3% e l'87,9%, tab. 6.2).

2.5. Indice di affollamento e tasso di occupazione

Lo scarto tra la dimensione media del nucleo familiare (2,3 componenti per nucleo) e la dimensione media degli alloggi (4,2 vani per alloggio) determina un tasso di affollamento assai modesto (0,55 persone per stanza). Il tasso di occupazione uguale a uno segnala un equilibrio perfetto tra abitazioni e famiglie (tab. 8).

3. IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

3.1. L'andamento economico negli anni '90

Pitigliano registra, nel decennio 1991-2001, una dinamica del sistema economico che si discosta, rispetto all'andamento provinciale e all'andamento regionale (tabb. 2.1 e 2.2), principalmente per due fattori:

- a livello provinciale e regionale gli addetti aumentano, mentre a Pitigliano la base occupazionale complessiva registra una contenuta erosione (17 addetti in meno, pari al -1,5%);
- una dinamica relativamente più sostenuta per quanto riguarda la dimensione del sistema di imprese: le unità locali a Pitigliano aumentano del 20,3% contro incrementi più modesti della Provincia e della Regione.
- I protagonisti di questa performance sono due settori:
 - i servizi (+32,1%), che tuttavia registrano una flessione degli addetti occupati (-6,8%);
 - ma soprattutto l'industria (+25,7%) che migliora la sua consistenza anche in termini di addetti (+25,3%).

3.2. La composizione settoriale del sistema economico

L'evoluzione sopra commentata determina un riequilibrio dei pesi dei diversi settori nell'ambito del sistema economico complessivo:

- i servizi restano il primo settore, soprattutto in termini di uu.ll. (dal 41,6 al 45,6%), ma subiscono un ridimensionamento se misurati in termini di addetti (dal 63,5 al 60,1%);
- l'industria, invece, diventa il secondo settore, scalzando il commercio che regredisce sia come unità locali che addetti; l'industria migliora il suo peso passando dal 17,5% del 1991 al 22,3% del 2001.

Il "manifatturiero", che accresce gli occupati di ben 34 unità (pari a un incremento del 42,5%), è il comparto che ha dato spinta alla crescita del settore industriale (tab. 5E).

Nei servizi, invece, i comparti che si sono rivelati più propulsivi sono quelli degli "alberghi e ristoranti" (+28,6% in termini di uu.ll. e +46,8% in termini di addetti), degli intermediari finanziari (+34,2% di addetti) e delle attività immobiliari (+23,8% di addetti).

4. IL MOVIMENTO TURISTICO

4.1 L'andamento dei flussi e delle presenze

I dati sul movimento turistico riferiti agli anni 1996-2004 mettono in luce due tendenze contrastanti:

- da un lato si assiste ad una crescita progressiva del numero di arrivi; si tratta di una crescita costante, senza battute di arresto che registra incrementi positivi da un anno all'altro (salvo un modesto arretramento fra il 1998 e il 1999): complessivamente gli arrivi aumentano da 5.735 nel 1996 a 10.250 nel 2004, con un aumento percentuale complessivo del 78,7%; di sfuggita notiamo che neanche i tragici eventi del 2001 hanno impedito l'incremento di arrivi nel 2002 (tab. 1.1T);
- dall'altro si nota una tendenza ciclica per quanto riguarda le presenze: un picco nel 1996 di quasi 34.000 presenze (un valore anomalo che induce a qualche riserva sull'affidabilità del dato), un crollo nel 1997 cui fa seguito un ciclo di ripresa fino al 2001 (da 12.258 a 21.985 presenze), un crollo nel 2002 cui fa seguito un secondo ciclo di crescita fino al 2004 (da 16.623 a 22.916 presenze).

Il problema del turismo a Pitigliano sembra essere quello legato alla durata del soggiorno:

- come si è detto, negli ultimi anni si è assistito a un aumento costante degli arrivi, sia di quelli italiani (da 4.279 a 7.456, + 74,2%), sia di quelli stranieri (da 1.456 a 2.794, +91,9%); la variazione è risultata più intensa negli esercizi extra alberghieri, causa la modesta entità dei valori a inizio del periodo considerato (1996);
- anche le presenze complessive manifestano un'indubitabile trend di crescita; tuttavia l'incremento non è tale da amplificare sensibilmente la durata media del soggiorno; la permanenza da 1,9 giorni del 1997 (non consideriamo il 1996 per la sua assoluta straordinarietà) sale, con qualche sussulto, fino a 2,2 giorni; in otto anni, quindi, l'offerta del territorio non sembra essersi arricchita in modo tale da motivare soggiorni più lunghi;
- il valore che appare maggiormente "inchiodato" è quello relativo alla permanenza negli esercizi alberghieri (da 1,9 a 2,1); che la clientela sia nazionale o straniera non fa differenza;

- le cose vanno diversamente nel settore extra-alberghiero, ma solo per quanto riguarda la clientela straniera che fra il 2000 e il 2004 ha prolungato la durata media del soggiorno da 2,6 a 4,9 giorni; gli italiani sono numerosi in termini di arrivi, ma effettuano soste brevi (1,9 giorni negli ultimi anni);
- il dato sulla clientela straniera, per quanto incoraggiante, non deve far dimenticare che essa rappresenta, nel 2004, soltanto il 33,8% in termini di presenze e appena il 27,3% (poco più di un quarto) in termini di arrivi (Tab. 3); quindi esso risulta una leva insufficiente per innalzare in modo significativo il valore della durata media del soggiorno.

4.2. Il sistema ricettivo

Per quanto riguarda le strutture ricettive fra il 2001 e il 2003 si nota un aumento per quanto riguarda il numero degli esercizi, quelli alberghieri da 4 a 6, e quelli extra-alberghieri da 16 a 26: solo in questi ultimi si assiste ad un aumento della capacità ricettiva (da 302 a 349 posti letto); negli alberghi, invece, la disponibilità di letti scende da 194 a 177.

In ambedue i tipi di strutture, la dimensione media tende a decrescere: la riduzione è più marcata per gli alberghi (da 48,5 camere per struttura nel 2001 a 29,5 nel 2003).

Il dato tuttavia più allarmante è quello relativo al grado di utilizzazione che, già molto basso nel 2001, tende ulteriormente a ridimensionarsi: da 25,4 a 23,8 per gli alberghi e da 18,9 a 17,1 per quanto riguarda le strutture extra-alberghiere.

5. IL SISTEMA MUSEALE

5.1 Sottosistema museale di cultura e religione ebraica:

Ubicazione: Centro storico – Via Zuccarelli, Vicolo Marghera

Ente gestore: Associazione La Piccola Gerusalemme – Via Firenze,116a – 58017 Pitigliano

Componenti del sottosistema 5.1:

- **La Sinagoga**
- **Museo di cultura ebraica** con ambienti attigui costituiti da: bagno rituale, cantina, macello Kascer, forno delle Azzime, tintoria
- **Cimitero Ebraico**

Numero di visitatori:

Anno 2003: Aprile-Dicembre: 16.206.000 visitatori

Anno 2004: Gennaio-Dicembre: 20.488.000 visitatori

Anno 2005: Gennaio-Aprile 3700 visitatori

Costo del biglietto: € 2.50; ridotto € 1.50

5.2 Sottosistema museale Fortezza Orsini:

Ubicazione: Centro storico – Fortezza Orsini

Ente gestore: Curia Vescovile di Pitigliano

Componenti del sottosistema 5.2:

- **Componente museale "A":**

- **Museo Diocesano**
- **Palazzo Orsini**

Numero di visitatori: Media 15000 visitatori annui

Costo del biglietto: €3.00 ridotto €2.00

- **Componente museale "B":**

- **Museo Civico-Archeologico di Pitigliano**

Ente gestore: Coop. Arethusa (vedi i dati sui visitatori riportati nelle tabelle allegato)

E' parte del *Parco Archeologico Città del Tufo di Sorano*

Componenti associati a "B": b1 + b2

b.1 Sottosistema museale delle Macerie:

Componente del sottosistema:

- **Area archeologico-espositiva** con ingresso libero su Via Zuccarelli
Ente gestore: Comune di Pitigliano
Ingresso libero

b.2 Sottosistema museale Museo archeologico all'aperto A. Manzi

Ubicazione: Pitigliano

Ente gestore: Coop. Arethusa (il Museo è stato inaugurato nel Luglio 2004 pertanto non vi sono dati statistici disponibili vedi prospetto Cooperativa Arethusa)

Comprende:

- **Via Cava del Gradone**
- **Necropoli del Gradone**
- **Cappella dei SS. Filippo e Giacomo**
- **Necropoli di S. Giovanni**
- **Centro didattico** con plastici del territorio; modelli didattici di abitazioni protostoriche e di età etrusca; ricostruzione di una tomba etrusca a camera con arredo funebre

Componenti associati:

E' parte del *Parco Archeologico Città del Tufo di Sorano*

10.3 SORANO

1. L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO

1.1. La dinamica di lungo periodo

La popolazione di Sorano denota costanti tendenze di diminuzione nel tempo: nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001 la riduzione è stata del -6,5%. Negli ultimi cinquanta anni (1951-2001) il numero dei residenti si è dimezzato.

1.2 La dinamica demografica recente

Negli anni successivi al 2001 le tendenze di calo demografico sono proseguite a seguito soprattutto di un ostinato saldo naturale negativo; la dinamica positiva del saldo migratorio è insufficiente a compensare il calo della natalità.

1.3. La popolazione per fasce di età

Procede inevitabilmente l'invecchiamento della popolazione: se nel 1991 la percentuale di ultrasessantenni era del 20,4%, nel 2001 essa sale al 23,5% (tab. 3).

Aumentano di conseguenza i valori degli indici di vecchiaia e di dipendenza (tab. 5).

1.4. La distribuzione demografica

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale della popolazione i dati dell'ultimo censimento confermano la particolare condizione di diffusione insediativa di questo comune: la popolazione accentrata nel capoluogo non oltrepassa il 55,0%, il resto si distribuisce fra nuclei (15,2%) e case sparse (29,8%). Il confronto con il 1991 mette in luce anche un lieve incremento percentuale per quanto riguarda la popolazione insediata nelle località minori (nuclei e case sparse, tab. 4).

1.5. Caratteristiche dei nuclei familiari

Il numero delle famiglie nel Comune di Sorano si accresce, fra il 1991 e il 2001 di un modesto 2,5%; la dimensione di questo incremento resta sensibilmente al di sotto delle corrispondenti variazioni nella Provincia e nella Regione (tab. 9). Il numero di componenti per famiglia scende da 2,6 a 2,3.

2. IL PATRIMONIO RESIDENZIALE

2.1. L'evoluzione del patrimonio

Nonostante la negativa dinamica demografica, il patrimonio abitativo si è sensibilmente accresciuto nel corso degli '90: fra il 1991 e il 2001 il totale delle abitazioni è aumentato del +9,4%; questo tasso di crescita ha un'altezza superiore ai corrispondenti tassi di variazione nella Provincia e nella Regione (tab. 1A). La percentuale di abitazioni occupate è tuttavia modesta e denota una tendenziale riduzione fra il 1991 e il 2001 (dal 61,9% al 58,0%).

2.2. Titoli di godimento del patrimonio abitativo

Il titolo di godimento prevalente è quello in proprietà che dal 1991 al 2001 si espande ulteriormente dall'82,3% all'84,6%; arretra sensibilmente la quota di abitazioni occupate in affitto (dal 10,4% al 6,7%, tab. 2).

2.3. La dimensione degli alloggi

Per quanto riguarda la dimensione degli alloggi sono maggiormente frequenti i tagli grandi (37,9% di 4 vani, 20,6% di 5, 15,4% di 6 e più); la dimensione media delle abitazioni occupate è di 4,3 stanze per alloggio (tab. 4).

2.4. La qualità della condizione abitativa

Complessivamente il patrimonio edilizio ha un elevato grado di vetustà: il 62,8% delle abitazioni sono state costruite precedentemente al 1945; solo il 7,7% è stato realizzato successivamente al 1981 (tab. 5A). In termini di disponibilità di servizi, le maggiori carenze si riscontrano per quanto riguarda la dotazione di impianti di riscaldamento (59,0% contro più dell'80,0% nella provincia e nella Regione (tab. 6A).

2.5. Indice di affollamento e tasso di occupazione

L'indice di affollamento resta inferiore ai valori provinciali e regionali (tab. 8A).

3. IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

3.1. L'andamento economico negli anni '90

Sorano vede arretrare tutti i settori del suo apparato economico: nel decennio 1991-2001 industria, commercio e servizi registrano variazioni negative sia come unità locali che come addetti; il settore più colpito è quello del commercio (-29,8% in termini di uu.ll., -28,6% in termini di addetti). Nei settori dell'industria e dei servizi le dinamiche sono nettamente in controtendenza rispetto a quelle della Provincia e della Regione. L'economia locale è quindi rimasta indietro rispetto alle tendenze economiche generali.

3.2. La composizione settoriale del sistema economico

Nell'indebolimento del quadro economico generale si è determinato un riassetto per quanto riguarda i pesi dei vari settori (tab. 3E):

- il commercio, che è il settore più penalizzato, scivola all'ultimo posto sia in termini di uu.ll. che di addetti;
- l'industria diventa il primo settore in termini di uu.ll. (36,2%), mentre i servizi prevalgono se misurati in termini di addetti (42,2%).

A un livello di maggiore dettaglio le attività più vivaci risultano essere:

- le costruzioni (+25,0% in termini di uu.ll., +49,3% in termini di addetti);
- gli alberghi e ristoranti (+45,8% n termini di uu.ll., +28,1% in termini di addetti).

4. IL MOVIMENTO TURISTICO

4.1 L'andamento dei flussi e delle presenze

Il movimento turistico nel Comune di Sorano registra uno stabile consolidamento a partire dal 2001:

- questo è l'anno in cui gli arrivi sfondano quota 3.000 (3.835 per la precisione) per poi mantenersi stabilmente sopra i 4.000 negli anni successivi;
- le presenze sfondano quota 10.000 e, seppur con alcune oscillazioni, restano al di sopra di questa soglia.

Tuttavia, dietro questi dati aggregati, si nasconde un profondo mutamento di abitudini: da un lato si assiste a una forte flessione degli arrivi e delle presenze alberghiere (da 10.594 nel 2001 a 6.700 nel 2004), dall'altro a un crescente favore per le strutture extra-alberghiere (da 1.906 a 5.234); sono queste ultime che in qualche modo hanno intercettato la tendenziale disaffezione, soprattutto della clientela straniera (da 1.201 a 877 arrivi, da 2.251 a 1.488 presenze), nei confronti delle strutture ricettive tradizionali.

La durata media del soggiorno tende a ridursi in generale (da 3,3 nel 2001 a 2,7 nel 2004), soprattutto a causa di una forte contrazione del soggiorno della clientela italiana (da 3,7 a 2,5). In controtendenza i dati sulla permanenza media degli stranieri nelle strutture extra alberghiere (da 7,1 a 10,5, tab. 1.2T).

La quota di clientela straniera, fra il 1996 e il 2004, è migliorata in termini di presenze (dal 30,7% al 32,3%), ma ha subito un parziale ridimensionamento per quanto riguarda gli arrivi (dal 27,5% al 25,1%, tab. 3T).

La clientela nazionale resta quindi una componente preponderante del movimento turistico complessivo. E' solo negli esercizi extra-alberghieri che la clientela straniera assume un rilievo più consistente in termini di presenze (45,1% nel 2004); in termini di arrivi, tuttavia, essa ha registrato una progressione assai fiacca (da 160 a 226 nel quadriennio 2001-2004) rispetto a quella ben più sostenuta della clientela italiana (da 250 a 1.110).

4.2. Il sistema ricettivo

La dotazione alberghiera non ha registrato sensibili variazioni nel triennio 2001-2003: gli esercizi sono passati da 5 a 6, mentre la capacità ricettiva si è accresciuta da 92 a 106 posti letto. Tuttavia a questo aumento di capacità (+15,2%) non è corrisposto un pari incremento delle presenze, ragion per cui il grado di utilizzazione è scemato dal 31,5% ad un modesto 18,0% (tab. 5T).

Negli esercizi extra-alberghieri le cose non sembrano andare meglio: ad una capacità ricettiva che si è praticamente quadruplicata nel triennio 2001-2003 (da 41 a 159 posti letto) ha fatto riscontro soltanto un raddoppio delle presenze (da 1.906 a 3.930), il che ha determinato un quasi dimezzamento del tasso di utilizzo di queste strutture (dal 12,7% al 6,8%).

5. IL SISTEMA MUSEALE

5.1 Sottosistema museale Parco Archeologico Città del Tufo:

Ubicazione: Sorano, Sovana, San Quirico,

Ente gestore: Coop. Arethusa (vedi i dati sui visitatori riportati nelle tabelle allegate)

Componenti del sottosistema museale:

- **Museo del Rinascimento e del Medioevo** di Sorano (Fortezza Orsini)
- **Innesdimento rupestre di S. Rocco e siti archeologici correlati limitrofi** (Sorano)
- **Palazzo Pretorio:** Sovana
- **Le Necropoli etrusche e i siti archeologici nel territorio di Sovana**

- **Innesdimento rupestre di Vitozza** (S. Quirico)
Ubicazione: S. Quirico

Componenti museali minori isolati non associati a sottosistemi maggiori:

- **Museo di Malacologia terrestre**

Ubicazione: Sovana (attualmente è chiuso)

Apertura stagionale con biglietto d'ingresso

APPENDICE STATISTICA

Tab.1: Dinamica demografica 1951-2001

Popolazione residente 1951-2001 (valori assoluti)

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castell'Azzara	3.739	3.741	2.974	2.387	2.105	1.826
Pitigliano	5.750	4.895	4.463	4.465	4.316	4.134
Sorano	7.853	6.645	5.076	4.651	4.185	3.915
Prov. Grosseto	212.255	220.305	216.325	220.905	216.015	211.086
Regione Toscana	3.158.480	3.289.417	3.473.097	3.581.051	3.529.946	3.497.806

Popolazione residente 1951-2001 (variazioni %)

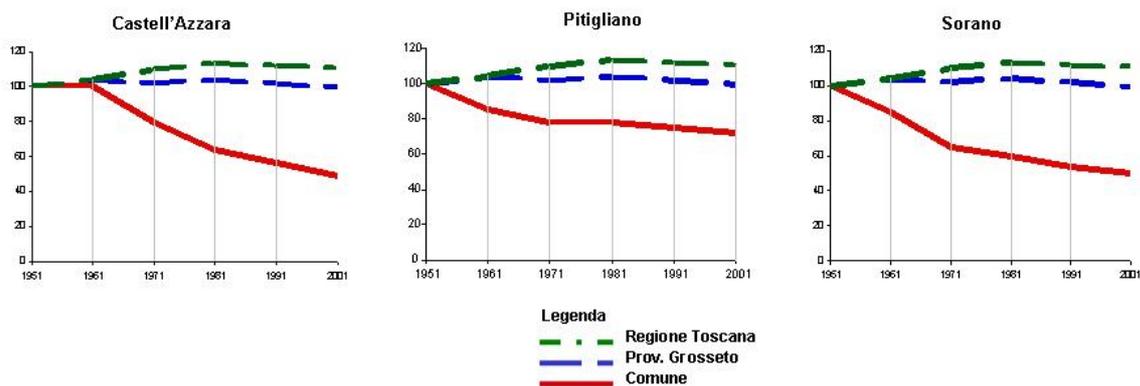
	var. % 51-61	var. % 61-71	var. % 71-81	var. % 81-91	var. % 91-01	var. % 51-01
Castell'Azzara	0,1	-20,5	-19,7	-11,8	-13,3	-51,2
Pitigliano	-14,9	-8,8	0	-3,3	-4,2	-28,1
Sorano	-15,4	-23,6	-8,4	-10	-6,5	-50,1
Prov. Grosseto	3,8	-1,8	2,1	-2,2	-2,3	-0,6
Regione Toscana	4,1	5,6	3,1	-1,4	-0,9	10,7

Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab.2: Dinamica demografica 1951-2001

Popolazione residente: valori indice 1951=100

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Castell'Azzara	100	100	80	64	56	49
Pitigliano	100	85	78	78	75	72
Sorano	100	85	65	59	53	50
Prov. Grosseto	100	104	102	104	102	99
Regione Toscana	100	104	110	113	112	111



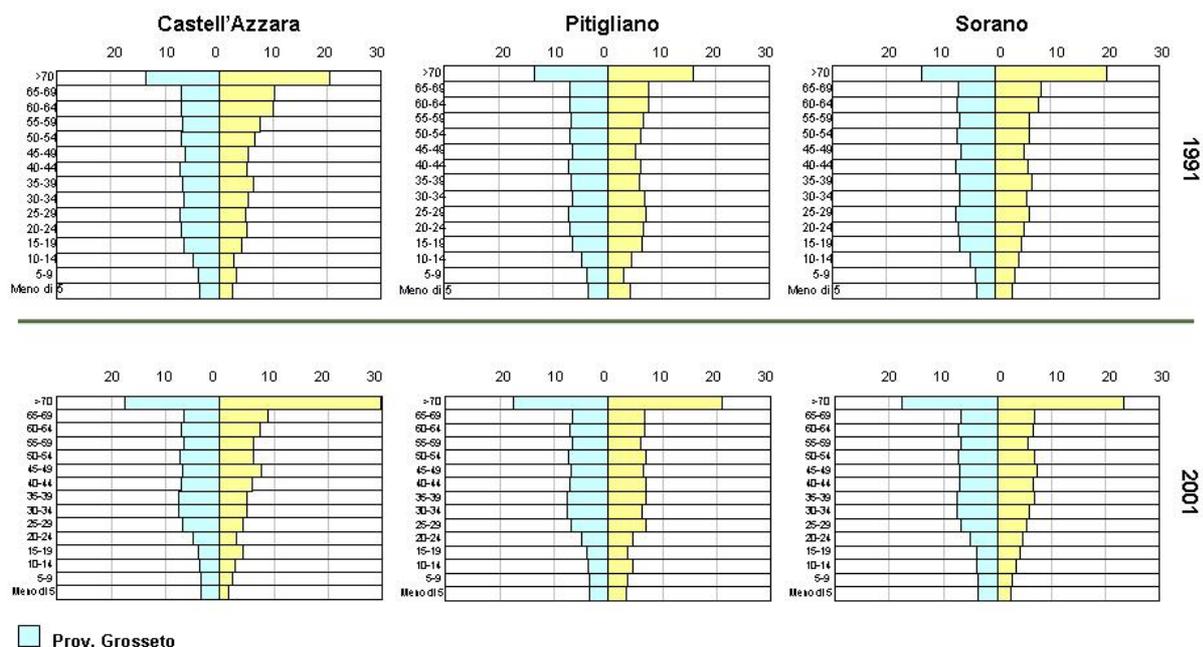
Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab.3: Dinamica demografica 1996 - 2004

		POPOLAZIONE RESIDENTE								
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Castell'Azzara	v.a.	1.937	1.902	1.860	1.827	1.815	1.800	1.799	1.799	1.733
	n. indice	100	98	96	94	94	93	93	93	89
Pitigliano	v.a.	4.269	4.273	4.239	4.232	4.167	4.134	4.138	4.096	4.079
	n. indice	100	100	99	99	98	97	97	96	96
Sorano	v.a.	4.038	4.032	3.995	3.986	3.955	3.921	3.857	3.840	3.803
	n. indice	100	100	99	99	99	97	96	95	94
Provincia di Grosseto	v.a.	216.418	216.207	215.807	215.445	215.594	215.781	212.001	217.102	
	n. indice	100	100	100	100	100	100	98	100	

Fonte: Ufficio Anagrafico Comunale

Tab.4: Distribuzione della popolazione per classi di età



Fonte: ISTAT, 13° e 14° Censimento generale della Popolazione 1991-2001

Tab. 5: Indicatori strutturali della popolazione 1991-2001

	indice vecchiaia		indice dipendenza		indice di ricambio	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Castell'Azzara	3,7	5,8	64,7	82,3	3,8	2,7
Pitigliano	2,0	2,5	54,5	63,8	1,7	1,5
Sorano	2,6	3,2	66,3	65,1	1,8	1,9
Provincia di Grosseto (media)	1,7	2,2	47,5	52,9	1,1	1,9
Regione Toscana	1,6		46,8		1,4	

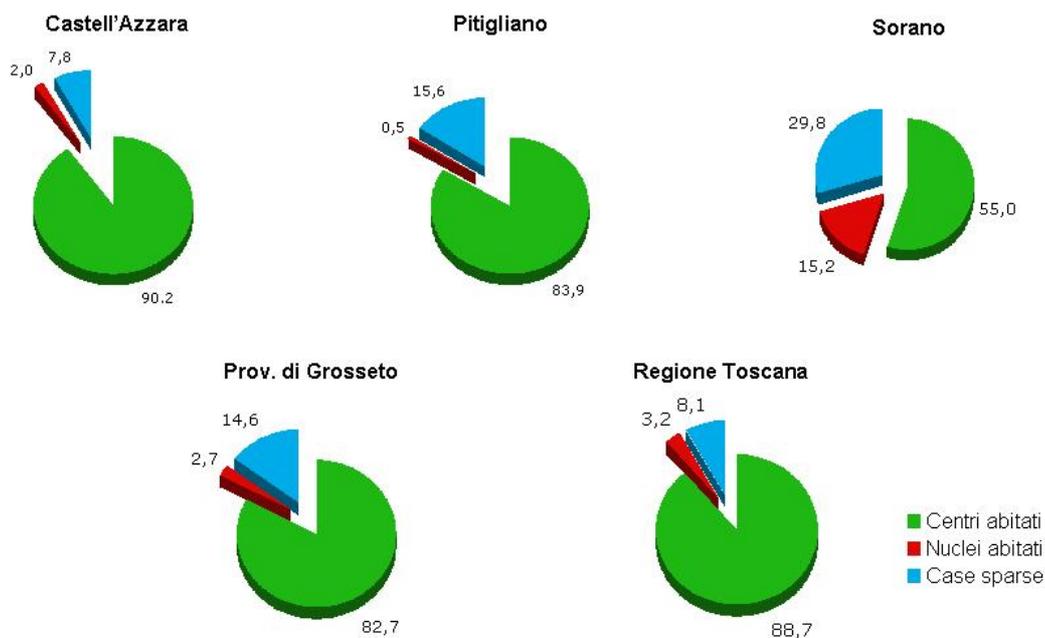
L'indice di vecchiaia esprime "il grado di invecchiamento della popolazione" ed è ottenuto come rapporto percentuale tra la popolazione in et  65 e pi  anni e la popolazione in et  0-14 anni.

L'indice di dipendenza esprime "il carico sociale" ed   ottenuto come rapporto, moltiplicando per cento, tra la somma della popolazione non lavorativa (residenti minori di 15 anni + residenti di 65 anni ed oltre) e la popolazione in et  lavorativa (tra 15 e 64 anni).

L'indice di ricambio esprime il rapporto tra la popolazione della classe 60-64 anni (coloro che stanno per uscire dalla popolazione in et  attiva) e la popolazione della classe 10-14 (coloro che stanno entrando in attivit ).

Fonte: ISTAT, 13  e14  Censimento generale della Popolazione 1991-2001

Tab. 6: Popolazione residente per tipo di localit  2001



Fonte: ISTAT, 13  e14  Censimento generale della Popolazione 1991-2001

Tab. 7: Famiglie e ampiezza media della famiglia 1991 - 2001

	1991			2001			Variazioni delle famiglie	
	Popolazione residente	Numero famiglie	N. componenti per famiglia	Popolazione residente	Numero famiglie	N. componenti per famiglia	v. a.	var. %
Castell'Azzara	2.105	912	2,3	1.826	900	2,0	-12	-1,3
Pitigliano	4.316	1.677	2,6	4.134	1.765	2,3	88	5,2
Sorano	4.185	1.627	2,6	3.915	1.667	2,3	40	2,5
Provincia Grosseto	216.015	81.566	2,6	211.086	87.721	2,4	6.155	7,5
Regione Toscana	3.529.946	1.265.971	2,8	3.497.806	1.388.260	2,5	122.289	9,7

Fonte: ISTAT, 13° e 14° Censimento generale della Popolazione 1991-2001

Tab. 8: Totale abitazioni (occupate e no) 1991 - 2001

	1991				2001				Variazioni 1991-2001	
	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale Abitazioni	% abitazioni occupate	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale Abitazioni	% abitazioni occupate	v.a.	%
Castell'Azzara	906	461	1.367	66,3	884	514	1.398	63,2	31	2,3
Pitigliano	1.677	934	2.611	64,2	1.762	974	2.736	64,4	125	4,8
Sorano	1.624	1.000	2.624	61,9	1.664	1.206	2.870	58,0	246,0	9,4
Provincia di Grosseto	81.056	45.449	126.505	64,1	87.329	50.540	137.869	63,3	11.364	9,0
Regione Toscana	1.254.029	292.647	1.546.676	81,1	1.374.971	292.129	1.667.100	82,5	120.424	7,8

Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab. 13: Unità locali e addetti per settore economico, 1991-2001 (valori assoluti)

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI*		TOTALE	
	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti
Castell'Azzara	29	89	58	83	47	118	134	290
Pitigliano	70	194	114	211	131	704	315	1.109
Sorano	120	318	124	192	114	336	358	846
Provincia di Grosseto	4.107	17.045	6.366	14.283	7.235	30.459	17.708	61.787
Regione Toscana	95.319	523.173	101.067	247.846	114.778	534.872	311.164	1.305.891

Castell'Azzara	31	94	42	55	64	110	137	259
Pitigliano	88	243	118	193	173	656	379	1.092
Sorano	104	303	87	137	135	321	326	761
Provincia di Grosseto	4.748	16.580	5.898	12.912	9.969	33.747	20.615	63.239
Regione Toscana	101.347	502.540	97.014	235.930	165.786	629.406	364.147	1.367.876

Fonte: ISTAT, 7° e 8° Censimento dell'industria e dei servizi
 * In "altri servizi" sono compresi i servizi delle imprese e quelli delle istituzioni

Tab. 9: Abitazioni occupate per titolo di godimento, valori percentuali, 1991-2001

	1991				2001			
	Titolo di godimento			Totale	Titolo di godimento			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo		Proprietà	Affitto	Altro titolo	
Castell'Azzara	88,6	5,0	6,4	100,0	87,4	4,4	8,1	100,0
Pitigliano	82,2	11,3	6,6	100,0	84,7	8,7	6,6	100,0
Sorano	82,3	10,4	7,3	100,0	84,6	6,7	8,8	100,0
Provincia di Grosseto	76,2	16,6	7,1	100,0	78,8	12,9	8,3	100,0
Regione Toscana	70,6	22,4	7,0	100,0	74,4	17,1	8,6	100,0

Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab. 10: Dimensione media delle abitazioni (totali e occupate) per numero di stanze - 2001

	Totale abitazioni	Totale stanze	Dimensione media alloggi	Abitazioni occupate	% di abitazioni occupate sul totale	Stanze in abitazioni occupate	Dimensione media alloggi occupato
Castell'Azzara	1.398	6.071	4,3	884	63,2	4.041	4,6
Pitigliano	2.732	10.666	3,9	1.762	64,5	7.448	4,2
Sorano	2.870	11.414	4,0	1.664	58,0	7.115	4,3
Provincia di Grosseto	137.509	553.104	4,0	87.329	63,5	372.825	4,3
Regione Toscana	1.667.100	7.402.793	4,4	1.374.971	82,5	6.229.397	4,5

Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab. 11: Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, valori assoluti - 2001

	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Castell'Azzara	647	295	251	82	69	44	10	1.398
Pitigliano	1.025	314	255	310	344	440	44	2.732
Sorano	1.131	673	328	230	287	104	117	2.870
Provincia di Grosseto	24.067	14.283	24.736	25.286	26.978	13.256	8.903	137.509
Regione Toscana	385126	186447	269235	311999	261724	146537	103611	1664679

Tab. 12: Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, valori percentuali - 2001

	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Castell'Azzara	46,3	21,1	18,0	5,9	4,9	3,1	0,7	100,0
Pitigliano	37,5	11,5	9,3	11,3	12,6	16,1	1,6	100,0
Sorano	39,4	23,4	11,4	8,0	10,0	3,6	4,1	100,0
Provincia di Grosseto	17,5	10,4	18,0	18,4	19,6	9,6	6,5	100,0
Regione Toscana	23,1	11,2	16,2	18,4	15,7	8,8	6,2	100,0

Fonte: ISTAT, Censimenti generali della Popolazione 1951-2001

Tab. 14: Unità locali e addetti per settore economico, variazioni 1991-2001 (valori assoluti)

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI*		TOTALE	
	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti
Castell'Azzara	2	5	-16	-28	17	-8	3	-31
Pitigliano	18	49	4	-18	42	-48	64	-17
Sorano	-16	-15	-37	-55	21	-15	-32	-85
Provincia di Grosseto	641	-465	-468	-1.371	2.734	3.288	3	1.452
Regione Toscana	6.028	-20.633	-4.053	-11.916	51.008	94.534	3	61.985

Tab. 15: Unità locali e addetti per branche di attività economica, variazioni 1991-2001 (val.%)

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI*		TOTALE	
	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti
Castell'Azzara	6,9	5,6	-27,6	-33,7	36,2	-6,8	2,2	-10,7
Pitigliano	25,7	25,3	3,5	-8,5	32,1	-6,8	20,3	-1,5
Sorano	-13,3	-4,7	-29,8	-28,6	18,4	-4,5	-8,9	-10,0
Provincia di Grosseto	15,6	-2,7	-7,4	-9,6	37,8	10,8	16,4	2,4
Regione Toscana	6,3	-3,9	-4,0	-4,8	4,4	17,7	17,0	4,7

Fonte: ISTAT, 7° e 8° Censimento dell'industria e dei servizi
* In "altri servizi" sono compresi i servizi delle imprese e quelli delle istituzioni

Tab. 16: Ripartizione percentuale delle unità locali e degli addetti 1991-2001

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI*		TOTALE	
	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti	U. L.	Addetti
Castell'Azzara	21,6	30,7	43,3	28,6	35,1	40,7	100,0	100,0
Pitigliano	22,2	17,5	36,2	19,0	41,6	63,5	100,0	100,0
Sorano	33,5	37,6	34,6	22,7	31,8	39,7	100,0	100,0
Provincia di Grosseto	23,2	27,6	35,9	23,1	40,9	49,3	100,0	100,0
Regione Toscana	30,6	40,1	32,5	19,0	36,9	41,0	100,0	100,0

2001	Castell'Azzara	22,6	36,3	30,7	21,2	46,7	42,5	100,0	100,0
	Pitigliano	23,2	22,3	31,1	17,7	45,6	60,1	100,0	100,0
	Sorano	31,9	39,8	26,7	18,0	41,4	42,2	100,0	100,0
	Provincia di Grosseto	23,0	26,2	28,6	20,4	48,4	53,4	100,0	100,0
	Regione Toscana	27,8	36,7	26,6	17,2	45,5	46,0	100,0	100,0

Fonte: ISTAT, 7° e 8° Censimento dell'industria e dei servizi
* In "altri servizi" sono compresi i servizi delle imprese e quelli delle istituzioni

Tab. 17: Movimento turistico 1996- 2004 (valori assoluti)

Anno	CASTELL'AZZARA		PITIGLIANO		SORANO		TOTALE	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
1996	598	3.045	5.735	33.930	2.271	13.446	8.604	50.421
1997	584	3.332	6.375	12.258	2.333	5.649	9.292	21.239
1998	362	1.250	6.770	13.552	1.856	4.327	8.988	19.129
1999	290	1.623	6.601	12.347	2.403	6.049	9.294	20.019
2000	842	5.164	7.572	17.063	2.473	4.639	10.887	26.866
2001	957	5.602	9.924	21.984	3.835	12.500	14.716	40.086
2002	930	5.831	9.561	16.623	4.324	13.159	14.815	35.613
2003	966	5.410	9.946	21.748	4.002	10.888	14.914	38.046
2004	956	5.378	10.250	22.916	4.396	11.934	15.602	40.228

Fonte: Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Movimento turistico nelle strutture ricettive della provincia di Grosseto durante l'anno 2004

Castell'Azzara

Tab. 18: Movimento turistico 1996 - 2004 per provenienza dei turisti e per tipologia ricettiva (valori assoluti)

Anno	Esercizi alberghieri						Esercizi extra alberghieri						Totale					
	Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
1996	187	983	80	80	267	1.063	72	177	259	1.805	331	1.982	259	1.160	339	1.885	598	3.045
1997	58	185	11	14	69	199	156	618	359	2.515	515	3.133	214	803	370	2.529	584	3.332
1998	227	465	4	10	231	475	56	154	75	621	131	775	283	619	79	631	362	1.250
1999	0	0	0	0	0	0	179	648	111	975	290	1.623	179	648	111	975	290	1.623
2000	0	0	0	0	0	0	319	1.475	523	3.689	842	5.164	319	1.475	523	3.689	842	5.164
2001	0	0	0	0	0	0	377	1.460	580	4.142	957	5.602	377	1.460	580	4.142	957	5.602
2002	0	0	0	0	0	0	383	1.672	547	4.159	930	5.831	383	1.672	547	4.159	930	5.831
2003	0	0	0	0	0	0	469	1.898	497	3.512	966	5.410	469	1.898	497	3.512	966	5.410
2004	0	0	0	0	0	0	451	1.907	505	3.471	956	5.378	451	1.907	505	3.471	956	5.378

Tab. 19: Durata media del soggiorno

Anno	Esercizi alberghieri			Esercizi extra alberghieri			Totale		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
	1996	5,3	1,0	4,0	2,5	7,0	6,0	4,5	5,6
1997	3,2	1,3	2,9	4,0	7,0	6,1	3,8	6,8	5,7
1998	2,0	2,5	2,1	2,8	8,3	5,9	2,2	8,0	3,5
1999	0,0	0,0	0,0	3,6	8,8	5,6	3,6	8,8	5,6
2000	0,0	0,0	0,0	4,6	7,1	6,1	4,6	7,1	6,1
2001	0,0	0,0	0,0	3,9	7,1	5,9	3,9	7,1	5,9
2002	0,0	0,0	0,0	4,4	7,6	6,3	4,4	7,6	6,3
2003	0,0	0,0	0,0	4,0	7,1	5,6	4,0	7,1	5,6
2004	0,0	0,0	0,0	4,2	6,9	5,6	4,2	6,9	5,6

Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Movimento turistico nelle strutture ricettive della provincia di Grosseto durante l'anno 2004

Pitigliano

Tab. 20: Movimento turistico 1996 - 2004 per provenienza dei turisti e per tipologia ricettiva (valori assoluti)

Anno	Esercizi alberghieri						Esercizi extra alberghieri						Totale					
	Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
1996	4.176	20.348	1.382	13.072	5.558	33.420	103	317	74	193	177	510	4.279	20.665	1.456	13.265	5.735	33.930
1997	4.627	8.721	1.581	2.952	6.208	11.673	129	388	38	197	167	585	4.756	9.109	1.619	3.149	6.375	12.258
1998	4.837	10.045	1.694	2.668	6.531	12.713	159	596	80	243	239	839	4.996	10.641	1.774	2.911	6.770	13.552
1999	4.668	8.549	1.625	2.861	6.293	11.410	262	674	46	263	308	937	4.930	9.223	1.671	3.124	6.601	12.347
2000	5.203	11.623	1.435	3.157	6.638	14.780	707	1.686	227	597	934	2.283	5.910	13.309	1.662	3.754	7.572	17.063
2001	6.642	15.094	1.499	2.871	8.141	17.965	1.292	2.737	491	1.282	1.783	4.019	7.934	17.831	1.990	4.153	9.924	21.984
2002	5.412	11.103	1.976	484	7.388	11.587	1.591	3.095	582	1.941	2.173	5.036	7.003	14.198	2.558	2.425	9.561	16.623
2003	5.519	11.428	1.754	3.963	7.273	15.391	2.015	3.804	658	2.553	2.673	6.357	7.534	15.232	2.412	6.516	9.946	21.748
2004	5.531	11.514	2.150	4.612	7.681	16.126	1.925	3.648	644	3.142	2.569	6.790	7.456	15.162	2.794	7.754	10.250	22.916

Tab. 21: Durata media del soggiorno

Anno	Esercizi alberghieri			Esercizi extra alberghieri			Totale		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
	1996	4,9	9,5	6,0	3,1	2,6	2,9	4,8	9,1
1997	1,9	1,9	1,9	3,0	5,2	3,5	1,9	1,9	1,9
1998	2,1	1,6	1,9	3,7	3,0	3,5	2,1	1,6	2,0
1999	1,8	1,8	1,8	2,6	5,7	3,0	1,9	1,9	1,9
2000	2,2	2,2	2,2	2,4	2,6	2,4	2,3	2,3	2,3
2001	2,3	1,9	2,2	2,1	2,6	2,3	2,2	2,1	2,2
2002	2,1	0,2	1,6	1,9	3,3	2,3	2,0	0,9	1,7
2003	2,1	2,3	2,1	1,9	3,9	2,4	2,0	2,7	2,2
2004	2,1	2,1	2,1	1,9	4,9	2,6	2,0	2,8	2,2

Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Movimento turistico nelle strutture ricettive della provincia di Grosseto durante l'anno 2004

Sorano

Tab. 22: Movimento turistico 1996 - 2004 per provenienza dei turisti e per tipologia ricettiva (valori assoluti)

Anno	Esercizi alberghieri						Esercizi extra alberghieri						Totale					
	Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
1996	1.585	8.831	567	3.518	2.152	12.349	62	484	57	613	119	1.097	1.647	9.315	624	4.131	2.271	13.446
1997	1.888	4.996	445	653	2.333	5.649	0	0	0	0	0	0	1.888	4.996	445	653	2.333	5.649
1998	1.591	3.347	180	243	1.771	3.590	34	158	51	579	85	737	1.625	3.505	231	822	1.856	4.327
1999	1.839	4.499	495	844	2.334	5.343	0	6	69	700	69	706	1.839	4.505	564	1.544	2.403	6.049
2000	1.466	1.900	816	1.308	2.282	3.208	88	731	103	700	191	1.431	1.554	2.631	919	2.008	2.473	4.639
2001	2.224	8.343	1.201	2.251	3.425	10.594	250	775	160	1.131	410	1.806	2.474	9.118	1.361	3.382	3.835	12.500
2002	2.319	6.607	720	2.230	3.039	8.837	1.095	2.991	190	1.331	1.285	4.322	3.414	9.598	910	3.561	4.324	13.159
2003	1.865	5.189	896	1.769	2.761	6.958	1.063	2.789	178	1.141	1.241	3.930	2.928	7.978	1.074	2.910	4.002	10.888
2004	2.183	5.212	877	1.488	3.060	6.700	1.110	2.871	226	2.363	1.336	5.234	3.293	8.063	1.103	3.851	4.396	11.934

Tab. 23: Durata media del soggiorno

Anno	Esercizi alberghieri			Esercizi extra alberghieri			Totale		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
	1996	5,6	6,2	5,7	7,8	10,8	9,2	5,7	6,6
1997	2,6	1,5	2,4	0,0	0,0	0,0	2,6	1,5	2,4
1998	2,1	1,4	2,0	4,6	11,4	8,7	2,2	3,6	2,3
1999	2,4	1,7	2,3	0,0	10,1	10,2	2,4	2,7	2,5
2000	1,3	1,6	1,4	8,3	6,8	7,5	1,7	2,2	1,9
2001	3,8	1,9	3,1	3,1	7,1	4,6	3,7	2,5	3,3
2002	2,8	3,1	2,9	2,7	7,0	3,4	2,8	3,9	3,0
2003	2,8	2,0	2,5	2,6	6,4	3,2	2,7	2,7	2,7
2004	2,4	1,7	2,2	2,6	10,5	3,9	2,5	3,5	2,7

Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Movimento turistico nelle strutture ricettive della provincia di Grosseto durante l'anno 2004

Tab. 24: Ripartizione percentuale del movimento turistico per provenienza dei turisti e per tipologia ricettiva (1996 e 2004)

	Esercizi alberghieri						Esercizi extra alberghieri						Totale					
	Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale		Italiani		Stranieri		Totale	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Castell'Azzara	70,0	92,5	30,0	7,5	100,0	100,0	21,8	8,9	78,2	91,1	100,0	100,0	43,3	38,1	56,7	61,9	100,0	100,0
Pitigliano	75,1	60,9	24,9	39,1	100,0	100,0	58,2	62,2	41,8	37,8	100,0	100,0	74,6	60,9	25,4	39,1	100,0	100,0
Sorano	73,7	71,5	26,3	28,5	100,0	100,0	52,1	44,1	47,9	55,9	100,0	100,0	72,5	69,3	27,5	30,7	100,0	100,0
Prov. di Grosseto	78,1	66,9	21,9	33,1	100,0	100,0	76,7	74,5	23,3	25,5	100,0	100,0	77,4	71,9	22,6	28,1	100,0	100,0
Castell'Azzara	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	47,2	35,5	52,8	64,5	100,0	100,0	47,2	35,5	52,8	64,5	100,0	100,0
Pitigliano	72,0	71,4	28,0	28,6	100,0	100,0	74,9	53,7	25,1	46,3	100,0	100,0	72,7	66,2	27,3	33,8	100,0	100,0
Sorano	71,3	77,8	28,7	22,2	100,0	100,0	83,1	54,9	16,9	45,1	100,0	100,0	74,9	67,7	25,1	32,3	100,0	100,0
Prov. di Grosseto	78,4	72,2	21,6	27,8	100,0	100,0	76,7	71,7	23,3	28,3	100,0	100,0	77,4	71,9	22,6	28,1	100,0	100,0

Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Movimento turistico nelle strutture ricettive della provincia di Grosseto durante l'anno 2004

Tab. 25: Grado di utilizzazione nelle strutture ricettive 2001-2003

	2001				2003			
	N. Strutture	N. Letti	Dimensione media	Grado di utilizzazione	N. Strutture	N. Letti	Dimensione media	Grado di utilizzazione
Totale alberghi	1	66	66,0	0,0	1	66	66	0,0
Totale extra alberghieri	6	55	9,2	27,9	6	70	11,7	21,2
Totale strutture ricettive	7	121	17,3	12,7	7	136	19,4	10,9
Totale alberghi	4	194	48,5	25,4	6	177	29,5	23,8
Totale extra alberghieri	12	108	9,0	10,2	20	172	8,6	10,1
Totale strutture ricettive	16	302	18,9	19,9	26	349	13,4	17,1
Totale alberghi	5	92	18,4	31,5	6	106	17,7	18,0
Totale extra alberghieri	7	41	5,9	12,7	21	159	7,6	6,8
Totale strutture ricettive	12	133	11,1	25,7	27	265	9,8	11,3

Il Grado di utilizzazione esprime il rapporto tra le presenze totali ed il numero dei posti letto (prodotto dei posti letto moltiplicati per 365 giorni)

Fonte: Provincia di Grosseto, Dipartimento sviluppo locale e attività produttive, Il grado di utilizzazione delle strutture ricettive della provincia di Grosseto. 2004

Tab. 26 I finanziamenti comunitari

Regolamento U.E. 2081/93 Po Obiettivo 3 Fse

Creazione di impresa ed autoimpiego nel settore della vita quotidiana e per il miglioramento della qualità della vita

Localizzazione e intervento	N. interventi proposti	Finanziam. non concesso	Finanziam. concesso	Finanziam. decaduto	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Pitigliano	1		1			

Regolamento U.E. 2081/93 Obiettivo 5b Sottoprogramma 7 Risorse Umane Misura 7.7.

Aiuti all'occupazione 1997/1999

Localizzazione e intervento	N. interventi proposti	Finanziam. non concesso	Finanziam. concesso	Finanziam. decaduto	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Castell' Azzara	3		1	2		
Pitigliano	1			1		
Sorano	7	5	1	1		

DOCUP Regione Toscana 2000-2006 Misura 1.5.1.

PISL (Progetti Integrati di Sviluppo Locale)

Localizzazione e intervento	N. interventi proposti	Descrizione intervento	Finanziam. concesso	Finanziam. decaduto	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Pitigliano	1	Parcheggio auto, ristorazione, ecc. a servizio del Museo Manzi		Il promotore ha rinunciato		

Tab. 27 Patto Territoriale di Sviluppo della Maremma Grossetana

Patto Territoriale per lo Sviluppo Della Maremma Grossetana 2001-2005

Soggetti privati

Localizzaz. intervento	Intervento proposto	Finanziam. concesso	Finanziam. non concesso	Finanziam. revocato	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Pitigliano	Guastini: strutt. ricettiva 20 posti letto	Concesso		Revocato		Non realizzato
Pitigliano	Agrimar: centro Turistico-ricettivo	Concesso		Revocato a Seguito di rinuncia		Non realizzato

	Il Gomitolo:Opificio	Concesso			Realizzato	
Sorano	S.T.S.:strutt. ricettiva	Concesso			Realizzato	
Sorano	Beatiful:Area sosta per camper	Concesso		Revocato a seguito di rinuncia		
Sorano	Agnelli:Ampliamento albergo		Non ammesso a finanziamento			
Sorano (Montebuono)	Casa Gatti:Ristrutturaz. per 120 posti letto		Non ammesso a finanziamento			

Patto Territoriale per lo Sviluppo Della Maremma Grossetana *Rimodulazione*

Soggetti privati

Localizzaz. intervento	Intervento proposto	Finanziam. concesso	Finanziam. non concesso	Finanziam. revocato	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Pitigliano	Agric. Camilli: r casali d'epoca	Concesso				
Sorano	Case S.r.l.: nuove unità abitative	Concesso				
Sorano	Ideal Viaggi: capannone per rimessaggio		Non concesso			
Sorano	Susna S.r.l.: Albergo a 4 stelle		Non concesso			

(segue tab. 27)

Patto Territoriale per lo Sviluppo della Maremma Grossetana

Soggetti pubblici

Localizzaz. intervento	Intervento proposto	Finanziam. concesso	Finanziam. non concesso	Finanziam. revocato	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Castell' Azzara	Provincia di Grosseto: Riserva Monte Penna, 1° stralcio opere fruizione	Concesso				
Pitigliano	Com. Montana Colline Fiora: Area fieristica	Concesso				
Pitigliano	Comune di Pitigliano: Museo archeol. all'aperto	Concesso				

Tab. 28 Altre fonti di finanziamento per interventi pubblici

Tipo di strumento	Localizzaz. intervento	Soggetto proponente	Descrizione intervento	Finanziam. concesso	Intervento realizzato	Intervento non realizz.
Accordo Progr. Quadro Governo Reg. Toscana Infrastrutture Patti Territor. e Svilup. Locale	Pitigliano	Comune di Pitigliano	Realizzazione Isola Ecologica			
Legge 236/93	Pitigliano	Comune di Pitigliano	Nuova area PIP			

Accordo Progr. Quadro Governo Reg. Toscana Infrastrutture Patti Territor. e Svilup. Locale	Sorano	Provincia di Grosseto	Realizzazione telematica Parco Etruschi			
Legge 236/93	Sorano	Comune di Sorano	PIP Area artigianale (S. Quirico)			
Fondo per la montagna	Sorano	Comune di Sorano	PIP Area artigianale (S. Quirico)			
Bilancio Provinciale 2003	Sorano	Comune di Sorano	Parco tematico Civiltà Etruschi Recupero locali Fortezza Orsini			

Tab. 29 Investimenti pubblici e privati

COMUNE	PUBBLICI		PRIVATI	
	INVESTIMENTO	CONTRIBUTO	INVESTIMENTO	CONTRIBUTO
PISL				
Pitigliano				
- Museo archeologico all'aperto	571.394	342.836		
- Fortezza Orsini	666.000	399.600		
Totale	1.237.394	1.979.830		
PATTO				
Sorano				
- Ideal Viaggi			193.671	49.683
- Il Gomitolo			263.393	37.959
- STS			463.190	65.166
Totale			920.254	152.808
Sorano				
- Fortezza parco Etruschi	397.671	266.796		
Pitigliano				
- Museo all'aperto	731.819	512.325		
- Area espositiva	176.628	130.147		
Totale	1.061.255	642.382		
Rimodulazione risorse Patto(in corso l'istruttoria bancaria)				
Pitigliano				
- Az. Agricola Camilli "Realizzazione RTA"			3.337.000	500.550
Sorano				
- Case Srl (C.A.V. a Sorano)			1.954.000	293.100
- Ideal Viaggi (rimessaggio mezzi aziendali Sorano)			235.060	37.959
- SUSNA Albergo a Sovana			2.665.000	399.750
Totale			4.854.060	1.231.359
L.R. 41				
Sorano				
- Fortezza Orsini	350.000	350.000		

- Telematica AP	L'investimento complessivo è pari ad Euro 850.000 con un contributo assegnato di Euro 670.000 riguardante principalmente i centri di Massa e Sorano.		
- Arredi	62.500	50.000	
Bilancio prov.le 2003			
- Fortezza Orsini		160.000	
Totale	412.500	560.000	
- Pitigliano			
- Isola Ecologica	105.000	60.000	

Tabelle visitatori:

Presenze PARCO ARCHEOLOGICO "Città del Tufo" Anno 2002

Mese	T.Ildebranda visit.	T.Sirena visit.	C.visite visit.	Fortezza Orsini visit.	Vitozza visit.	S.Rocco visit.	Totale visit.
Gennaio	761	74	2	58	0	0	895
Febbraio	349	52	2	40	0	0	443
Marzo	1932	1066	359	249	57	152	3815
Aprile	4184	2350	897	701	224	415	8771
Maggio	4226	1718	474	276	34	105	6833
Giugno	2137	895	32	222	0	0	3286
Luglio	2658	1350	21	338	101	13	4481
Agosto	4312	2924	52	1367	363	720	9738
Settembre	3141	1307	88	448	223	383	5590
Ottobre	1916	526	171	290	177	144	3224
Novembre	743	354	39	644	81	0	1861
Dicembre	518	174	0	159	31	0	882
TOT.	26877	12790	2137	4792	1291	1932	49819

Presenze PARCO ARCHEOLOGICO "Città del Tufo" Anno 2003

Mese	T.Ildebranda visit.	T.Sirena visit.	C.visite visit.	Fortezza Orsini visit.	Vitozza visit.	S.Rocco visit.	Totale visit.
Gennaio	612	186	3	119	64	0	984
Febbraio							
Marzo	1255	255	36	192	194	0	1932
Aprile	4342	1905	58	1002	436	442	8185
Maggio	4115	1500	207	612	411	504	7349
Giugno	2578	533	191	334	110	49	3795
Luglio	2016	1157	91	292	26	0	3582
Agosto	2996	2004	188	802	219	503	6712
Settembre	2760	1124	136	319	0	0	4339
Ottobre	1747	756	129	377	0	0	3009
Novembre	417	77	110	120	0	0	724
Dicembre	641	145	4	202	0	0	992
TOT.	23479	9642	1153	4371	1460	1498	41603

Presenze PARCO ARCHEOLOGICO "Città del Tufo" Anno 2004

Mese	T.Illebranda	T.Sirena	C.visite	Fort. Orsini	Vitozza	S. Rocco	Totale
	visit.	visit.	visit.	visit.	visit.	visit.	visit.
Gennaio	591	210	0	193			994
Febbraio							
Marzo	914	203	15	140			1272
Aprile	3054	970	112	465	181	233	5015
Maggio	3874	1011	631	378	87	377	6358
Giugno	2101	895	116	227	50	241	3630
Luglio	1869	986	274	206	20	256	3611
Agosto	3717	1975	576	640	222	700	7827
Settembre	2585	977	604	191	15	223	4595
Ottobre	1866	587	280	176	0	102	3011
Novembre	343	42	64	22	0	0	471
Dicembre	59	0	0	24	0	0	83
TOT.	20973	7856	2672	2662	575	2132	36867

Tutti i visitatori nei prospetti sono paganti; c'è una percentuale di ingressi gratuiti non calcolata.

MUSEO CIVICO ARCHEOLOGICO DI PITIGLIANO

Anno 2002

Mese	Biglietto intero	Biglietto ridotto	Etruscan Card	Totale
2002	n. visite	n. visite	n. visite	Visitatori
Gennaio	102	19		121
Febbraio	62	0		62
Marzo	211	30		241
Aprile	364	104		468
Maggio	257	106		363
Giugno	164	31		195
Luglio	268	56		324
Agosto	369	78	65	512
Settembre	230	47	18	295
Ottobre	129	37	13	179
Novembre	124	18	7	149
Dicembre	71	11	0	82
totale	2351	537	103	2991

Anno 2003

Mese	Biglietto intero	Biglietto ridotto	Etruscan Card	Totale
2003	n. visite	n. visite	n. visite	Visitatori
Gennaio	60	5	6	71
Febbraio	33	9	2	44
Marzo	80	13	2	95
Aprile	322	66	46	434
Maggio	208	172	19	399
Giugno	155	23	17	195
Luglio	184	44	26	254
Agosto	225	33	68	326
Settembre	169	46	24	239
Ottobre	115	51	19	185
Novembre	64	10	6	80
Dicembre	85	14	4	103
TOTALE	1700	486	239	2425

Anno 2004

Mese	Bigli, intero	Bigli, ridotto	Etruscan Card	Totale
2004	n. visite	n. visite	n. visite	Visitatori
Gennaio	73	16	0	89
Febbraio				
Marzo	47	5	0	52
Aprile	189	123	61	373
Maggio	157	31	15	203
Giugno	163	60	6	229
Luglio	24	12	0	36
Agosto				
Settembre				
Ottobre				
Novembre				
Dicembre				
TOTALE	653	247	82	982

PARTE II

INTRODUZIONE

La raccolta di carte tematiche, schede e relazioni descrittive di seguito illustrate, costituisce una rappresentazione sintetica delle indagini a scala territoriale ed urbanistica condotte dall'Ufficio di Piano per la predisposizione del quadro conoscitivo di base del Piano Strutturale Coordinato dei comuni di Castell'Azzara, Pitigliano e Sorano, che pone come obiettivo specifico la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio dei tre comuni.

In modo particolare le analisi e gli estratti cartografici riportati trattano:

- *del territorio edificato ed urbanizzato*, con il supporto dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente;
- *del territorio prevalentemente non edificato*, per gli aspetti che riguardano la dotazione di infrastrutture (sistema viario e servizi a rete), le trasformazioni storiche dell'assetto del territorio e le molteplici risorse del patrimonio culturale ed ambientale.

Congiuntamente è stata condotta l'analisi a carattere prettamente urbanistico, relativa alla verifica dello stato di attuazione dei PRG e degli standard urbanistici.

Si tratta quindi di un lavoro preliminare che offre un duplice contributo, conoscitivo ed operativo:

- *conoscitivo* in quanto per la prima volta è stato condotto un censimento puntuale dello straordinario patrimonio di risorse naturali, archeologiche ed edilizie presenti nel territorio dei tre comuni (parallelamente ad una diagnosi accurata dei fattori di degrado, che minacciano l'integrità degli insediamenti storici);
- *operativo* in quanto esso costituisce la base per la successiva elaborazione di una strategia di sviluppo locale, atta a promuovere progetti di valorizzazione di quel patrimonio entro una cornice affidabile di sostenibilità territoriale.

1. LE ANALISI A SCALA TERRITORIALE

Nell'ambito della fase conoscitiva sono state condotte, relativamente a determinati aspetti considerati di interesse peculiare per l'analisi del territorio dei tre comuni, indagini specifiche tradotte in cartografie relative ai seguenti tematismi:

- 1.1 Il sistema della viabilità di epoca storica (rif. Tav. VS)
- 1.2 La classificazione stradale (rif. Tav. RS)
- 1.3 La rete infrastrutturale locale per la mobilità e l'energia (rif. Tav. Inf- St)
- 1.4 Le risorse ambientali, culturali e storico-archeologiche (rif. Tav. BC)
- 1.5 Gli Elementi di degrado ambientale (rif. Tav. ED)
- 1.6 Azioni in corso (rif. Tav. AC)

Le rappresentazioni grafiche redatte sulla base della carta tecnica regionale in scala 1:25.000, forniscono il quadro d'insieme di sintesi delle indagini conoscitive, integrato ove necessario, da approfondimenti in scala di dettaglio.

1.1 La viabilità storica (rif. Tav. VS)

Uno degli aspetti che costituisce qualità territoriale nell'ambito dei comuni di Castell'Azzara, Sorano e Pitigliano deriva dall'esistenza di un eccezionale patrimonio archeologico e dalla presenza di molti centri, spesso ben conservati, non solo a carattere urbano ma anche in qualità di piccoli nuclei rurali diffusi nel territorio; si incontrano testimonianze delle civiltà passate, di epoca etrusca e medievale che hanno contribuito in modo determinante alla costruzione del paesaggio ed al suo utilizzo.

Il sistema della viabilità è uno degli aspetti che si lega in modo imprescindibile alla storia del territorio ed in maniera particolare alle trasformazioni susseguites nel tempo su questa terra che, specie nel IX° e XII° secolo divenne ambito di espansione per le grandi famiglie feudali.

I castelli e le fortificazioni rimangono a testimonianza dell'epoca insieme ad un impianto molto sviluppato di vie e percorsi riconoscibili ad oggi grazie alla lettura delle mappe del 1825.

La cartografia tematica in scala 1:25000, risultato di tale lettura, riporta tutte le strade identificate nel Catasto Leopoldino e che pertanto si possono ritenere elementi persistenti nel territorio; la matrice antica degli insediamenti è ampiamente confermata anche da questa indagine, che mostra con chiarezza nella trama dei percorsi, le regole che hanno guidato la costruzione del paesaggio.

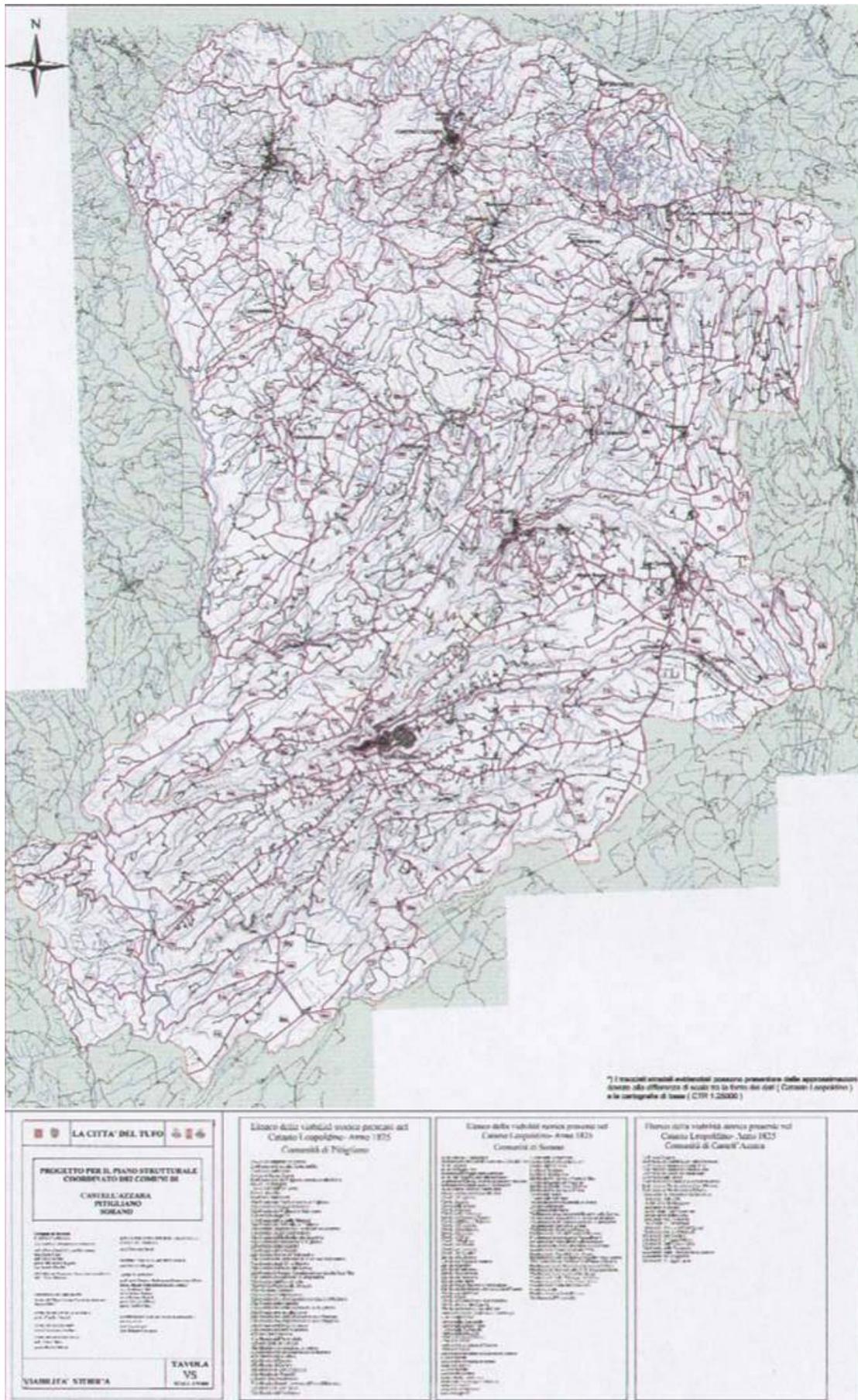
La restituzione grafica di tali informazioni ci dà l'immagine di un ampio numero di strade, che si snodavano attraverso il territorio fungendo o da linee di confine tra i potentati dei vari castelli (si pensi

alle Dogane) o da strade di collegamento tra i centri abitati esistenti. La toponomastica è lo strumento utile per la riconoscibilità della funzione di tali percorsi, dal momento che la maggior parte delle strade portava il nome delle città cui serviva da collegamento.

Molti percorsi dell'epoca corrispondono oggi alle attuali infrastrutture di maggiore percorrenza, specie quelle che collegano i centri maggiori dei tre comuni, mentre altri hanno perso nel tempo la loro funzione e conformazione originaria: l'attività agricola nei piani tufacei ha probabilmente stravolto in parte il paesaggio originario, con la conseguente perdita di informazioni specie nel caso dei tracciati viari, dei quali alcuni permangono ad oggi come percorsi campestri e strade interpoderali.

Al di là delle importantissime *vie cave* (trasformate dagli etruschi da semplici sentieri appena accennati in vere e proprie strade carrabili) la lettura della viabilità storica non porta ad individuare così tante differenze nel sistema infrastrutturale del passato e del presente ma consente di valutare le permanenze del passato da tutelare, specie quelle che connotano il paesaggio e che possono essere utilizzate ai fini dell'attivazione di circuiti turistici, nel processo globale di riqualificazione e fruizione del territorio.

Carta della viabilità storica: Tav. VS



1.2 La classificazione stradale (rif. Tav. RS)

L'analisi condotta sul sistema delle infrastrutture stradali del territorio dei tre comuni è volta alla individuazione dei problemi relativi al traffico e alla mobilità, che vogliono essere affrontati in una prospettiva di sostanziale potenziamento ed adeguamento, che si rende necessario in relazione alla previsione di una complessiva riqualificazione delle risorse locali (attività produttive, settore dell'agricoltura e del turismo, centri abitati).

Nella tavola tematica è riportato il sistema dei collegamenti stradali presenti nel territorio (suddivisi in ordine gerarchico di importanza) e la graficizzazione delle problematiche ad esso connesse, quali l'individuazione degli ambiti oggetto di previsioni progettuali specifiche, i punti di criticità legati al carico di traffico supportato e all'incidentalità.

I dati su cui si basano le informazioni schematizzate sono stati reperiti presso gli Uffici Tecnici delle Amministrazioni Comunali, la Provincia di Grosseto con referente il responsabile per i cantieri stradali geom. Ballerini, i Comandi dei Vigili Urbani dei tre comuni, i Comandi Stazione dei Carabinieri e la Società *Rama*, quale azienda che gestisce il settore dei trasporti pubblici del territorio.

Il sistema infrastrutturale per la mobilità è caratterizzato sostanzialmente da una rete stradale comunale e dall'assenza di reti ferroviarie; la principale arteria stradale è la strada regionale N. 74 Maremmana, che attraversando il Comune di Pitigliano e lambendo quello di Sorano, costituisce il collegamento con l'autostrada A1 in corrispondenza di Orvieto e con La SS. 1 Aurelia in corrispondenza di Albinia. Il collegamento con la SS. 2 Cassia oltre che dalla Maremmana è possibile attraverso strade comunali. Tale lettura è tradotta in una classificazione delle strade in ordine gerarchico di importanza che parte dalla individuazione delle *strade regionali*, delle *strade provinciali* e delle *comunali* con la specificazione delle *strade comunali di ambito vicinale*.



Particolare della legenda della tavola sulla classificazione stradale

L'individuazione delle strade regionali e provinciali si appoggia alla classificazione fatta dal P.I.T. e segue le norme del Nuovo Codice della Strada (che riconduce tali tipologie alla distinzione tra strade extraurbane primarie e secondarie) nonché le informazioni deducibili dalla lettura della cartografia stradale esistente. L'individuazione delle strade comunali e comunali di ambito vicinale è legata per le prime al ruolo svolto in ambito comunale (strade di attraversamento, di penetrazione, di distribuzione, strade panoramiche e/o turistiche); per le vicinali alla funzione di collegamenti tra la viabilità primaria e i sistemi poderali più importanti; in questa classe rientrano le strade identificate come vicinali dagli elenchi e dalle cartografie reperite presso gli uffici tecnici comunali.

L'identificazione delle gerarchie stradali trova riscontro nella valutazione del carico di traffico supportato che risulta più consistente per il tratto di collegamento tra l'ambito costiero e la zona interna della Provincia (S.R. N.74 Maremmana) e lungo le direttrici di attraversamento sovracomunale che collegano i centri più importanti del territorio sia dal punto di vista demografico e che turistico (strada che collega Pitigliano , Sorano, Sovana, San Quirico, Castell' Azzara ecc..).

In relazione alle modeste dimensioni dei centri abitati non si riscontrano particolari problemi legati ai tempi delle città in relazione al flusso di traffico: tale aspetto si accentua semmai in corrispondenza degli snodi dove le penetrazioni si unificano sommando i traffici (incrocio della Rotta) e nei tratti di attraversamento urbano ma sostanzialmente in via occasionale ed in relazione all'aumento del flusso turistico in vari periodi dell'anno.

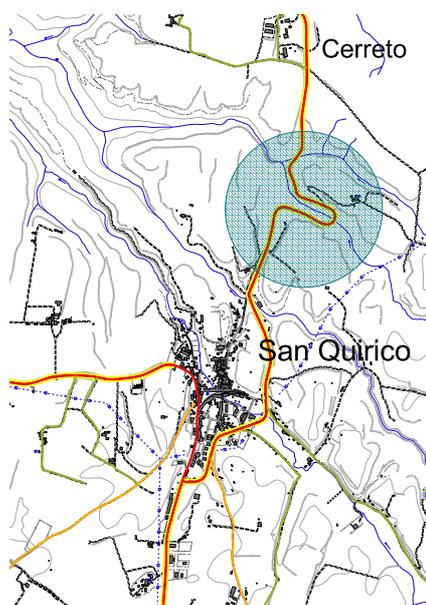
Estratto della carta sulla classificazione stradale: Particolare del nodo stradale in località La Rotta



Per quanto riguarda l'ambito di adeguamento infrastrutturale della rete viaria, in assenza di previsioni progettuali specifiche sono indicate le zone per cui è in previsione la modifica dello stato attuale (rettifica del tracciato, allargamento della sede stradale, previsione di rotonde); emerge infatti la necessità di potenziamento del sistema mobilità per il miglioramento delle relazioni regionali, con l'eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati ma anche e soprattutto come obiettivo di miglioramento strategico per il settore economico e turistico.

Allo stato dei fatti è indicata la previsione di due rotonde, che interessano entrambe la strada Maremmana N.74 una allo snodo della Rotta e l'altra in prossimità dell'abitato di Pitigliano; ulteriori previsioni preliminari riguardano il raddrizzamento del tracciato della bretella di collegamento tra la N.74 Maremmana e la SS.2 Cassia in prossimità di San Quirico, Cerreto, San Giovanni delle Contee e Sforzesca.

Estratto della carta sulla classificazione stradale: Particolare del tratto di adeguamento del tracciato in località S. Quirico



Il potenziamento del sistema della mobilità rende inoltre possibile l'eliminazione dei fattori di rischio che emergono dall'analisi condotta: si tratta nella totalità dei casi di problematiche relative al verificarsi di incidenti in zone puntuali corrispondenti alle intersezioni tra le vie maggiormente frequentate (svincolo in località La Rotta, innesto di San Quirico) e lungo tratti di strada che presentano forte irregolarità del tracciato, pendenze accentuate e restringimento della carreggiata (tratto della SS. 74 Maremmana in uscita dal Comune di Manciano, attraversamento del fiume Meleta sotto Pitigliano).

Ai fini di una valutazione globale del sistema delle infrastrutture per la mobilità è da rilevare l'inadeguatezza dei trasporti pubblici di tipo automobilistico ed in modo di particolare la necessità di attivare collegamenti diretti con i capoluoghi più vicini (Firenze, Siena e Roma) data la mancanza di una rete ferroviaria di supporto alla viabilità stradale.

1.3 Infrastrutture dei servizi (rif. Tav. Inf- St)

L'analisi condotta sul sistema delle infrastrutture a rete nel territorio dei tre comuni è volta ad avere una fotografia del loro attuale stato quantitativo e qualitativo.

- SISTEMA APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Sono state evidenziate le condotte di adduzione e di distribuzione, le sorgenti (presenti nel Comune di Castell'Azzara e di Sorano), i depositi, le stazioni di sollevamento, ed i pozzi.

- SMALTIMENTO REFLUI

Nel territorio dei tre comuni si denota una presenza diffusa del sistema di smaltimento reflui a mezzo di fosse imhoff, questo anche per gli agglomerati di maggiori dimensioni.

Le fosse imhoff presenti nel territorio vanno da un minimo di potenzialità di 15 ab. eq. ad un massimo di 300 ab. eq..

Nei capoluoghi di comune, a Pitigliano, a Sorano e nella frazione di San Quirico di Sorano, vi sono dei depuratori a fanghi attivi. Nel Comune di Castell'Azzara, nel capoluogo, in località Le Lame (720 ab. eq.) e nella frazione di Selvena in località Molino (1.020 ab. eq.), sono presenti degli impianti a filtro percolatore. A Pitigliano sono presenti quattro depuratori: Santa Chiara (400 ab. eq.), San Francesco (400 ab. eq.), San Rocco (400 ab. eq.), San Giovanni (400 ab. eq.); a Sorano ne sono presenti due: Corticale (300 ab. eq.), Rodemoro (300 ab. eq.).

- SMALTIMENTO RIFIUTI

Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani risulta molto critico per l'intera area dei tre comuni, dato che le discariche presenti non sono più attive. L'ultima a chiudere, che verrà posta in sicurezza con garanzie di "post-gestione", è stata quella ubicata nel comune di Sorano, Frazione di San Valentino e più precisamente in località Poggio Golino.

Dai dati riguardanti i rifiuti conferiti in discarica nell'anno 2004 si evince che l'utente maggiore era il Comune di Pitigliano (1.975,36 T.), poi il Comune di Sorano con 1.534,03 T. e quindi quello di Castell'Azzara con 541,32 T..

Attualmente lo smaltimento dei rifiuti avviene nella Discarica del Tafone nel comune di Manciano.

La discarica di Poggio Golino era una delle quattro discariche presenti ed attive nella Provincia di Grosseto al momento dell'entrata in vigore del Piano Provinciale dei Rifiuti approvato il 16 dicembre 2002. Tale Piano prevede nell'area di discarica una stazione di trasferimento al servizio dei Comuni di Sorano, Pitigliano e Castell'Azzara. I tre comuni fanno parte, nel Piano, dell'Area di Raccolta 4 con i comuni di Semproniano, Roccalbegna, Santa Fiora, Arcidosso, Castel del Piano, Cinigiano e Seggiano. Per tale area è prevista anche un'altra stazione di trasferimento a servizio degli altri comuni in Località Zanca nel comune di Arcidosso. Tali stazioni di trasferimento conferiranno poi alla discarica dei Cannicci, anche se i comuni potranno scegliere di conferire in maniera diversa da quella indicata.

Nel territorio di ognuno dei tre comuni sono state previste delle localizzazioni per quanto riguarda le isole ecologiche e gli ecocentri. Nel comune di Sorano è previsto un ecocentro da 2.000-10.000 Ab., così come nel comune di Pitigliano, mentre in quello di Castell’Azzara ne è previsto uno da meno di 2.000 Ab..

- **DISTRIBUZIONE ELETTRICA**

L’Enel ha fornito dei dati che riguardano le linee esistenti sul territorio ad oggi e le linee che sono previste di nuova realizzazione e di sostituzione nei programmi futuri di adeguamento.

Attualmente i territori comunali non sono attraversati da linee dell’alta tensione, ma solo da quelle della media tensione (15.000 volts). Le cabine che servono l’area sono quelle ubicata nel comune di Manciano e quella ubicata nel comune di Santa Fiora in località Bagnore, mentre a Pitigliano è presente un nodo di smistamento di distribuzione di energia.

- **DISTRIBUZIONE DEL GAS**

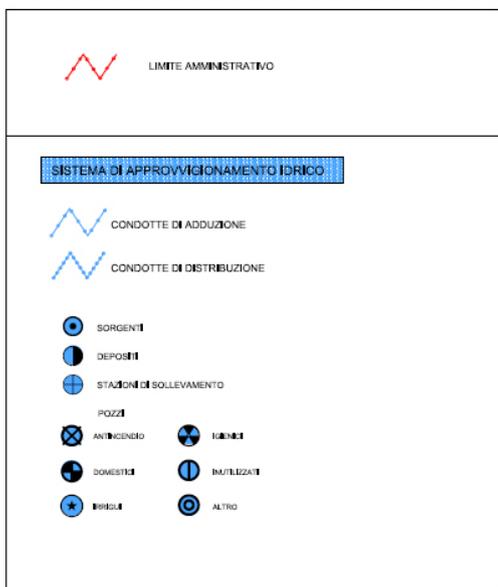
Le reti di distribuzione del gas sono presenti, come metanodotto solo nelle zona a sud, lungo la statale n°74, sino alla zona di espansione della città di Pitigliano e verso la frazione di San Quirico di Sorano. Ad oggi l’Amministrazione Comunale di Sorano sta realizzando le reti di distribuzione del gas gpl a servizio di alcune frazioni.

- **CONCESSIONI MINERARIE**

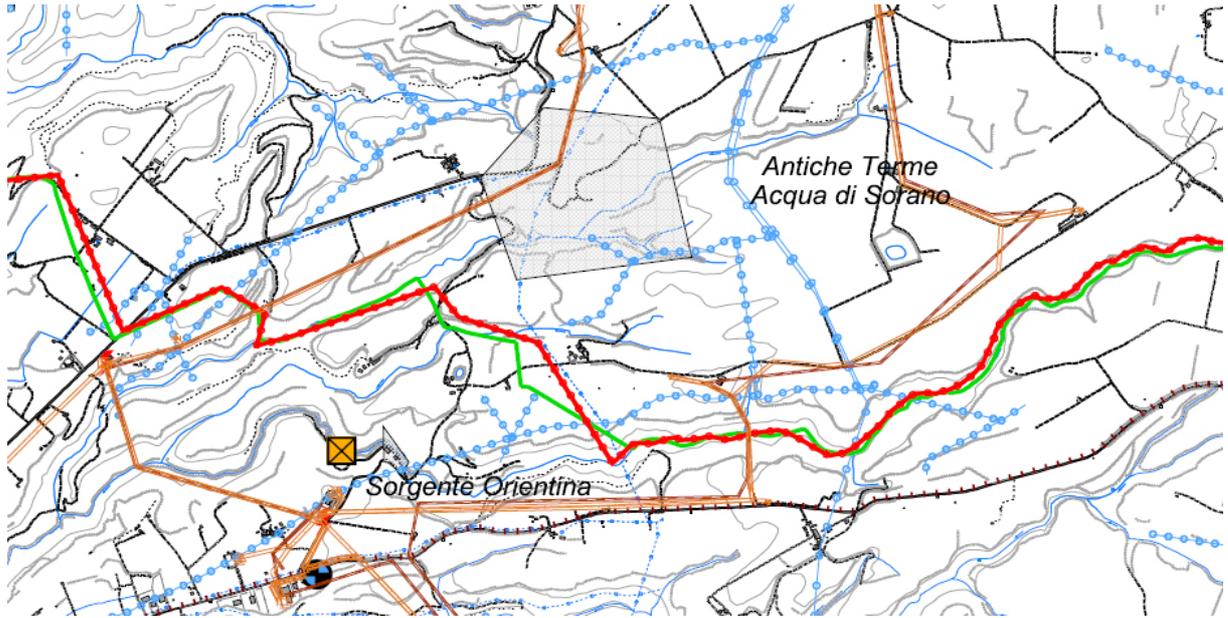
Sono state evidenziate le concessioni minerarie esistenti per quanto riguarda le acque termali: Le antiche Terme Acque di Sorano in località Filetta, nel Comune di Sorano, la Sorgente Orientina e la Sorgente di Tosteto nel Comune di Pitigliano.

I dati per la stesura della carta sono stati forniti dall’ Amministrazione Provinciale di Grosseto, dagli Uffici Tecnici delle Amministrazioni Comunali, dall’Acquedotto del Fiora, (parziali perché in fase di elaborazione) e dall’ Enel.

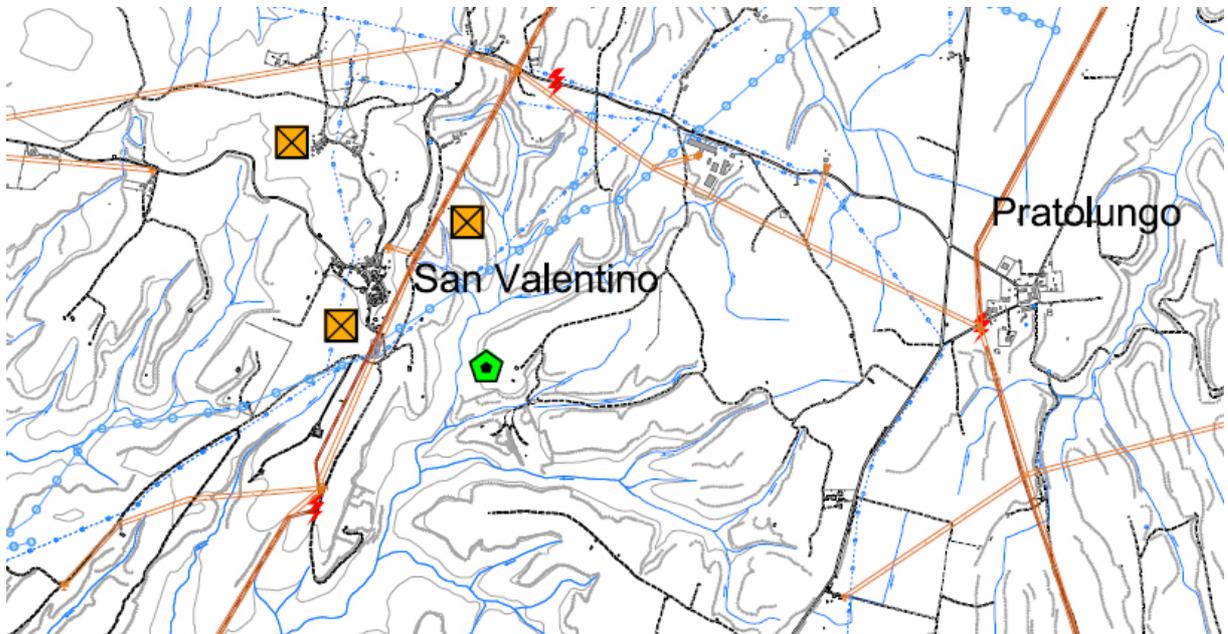
LEGENDA



Particolare legenda della carta sulle Infrastrutture dei Servizi

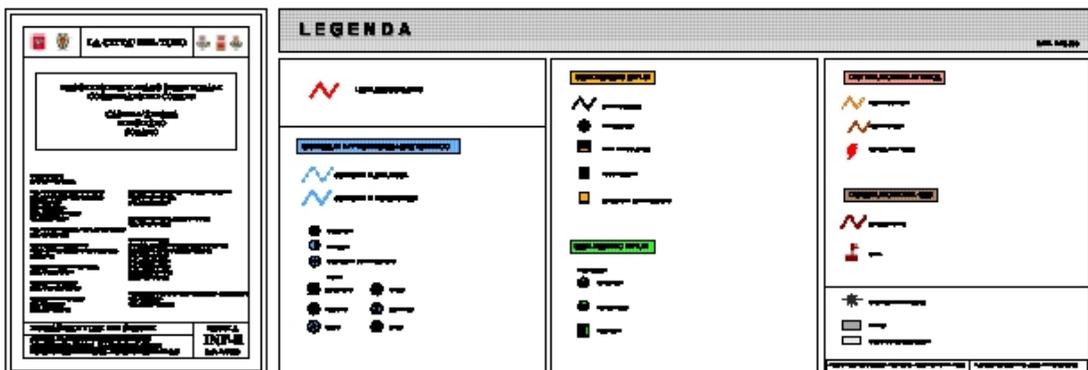
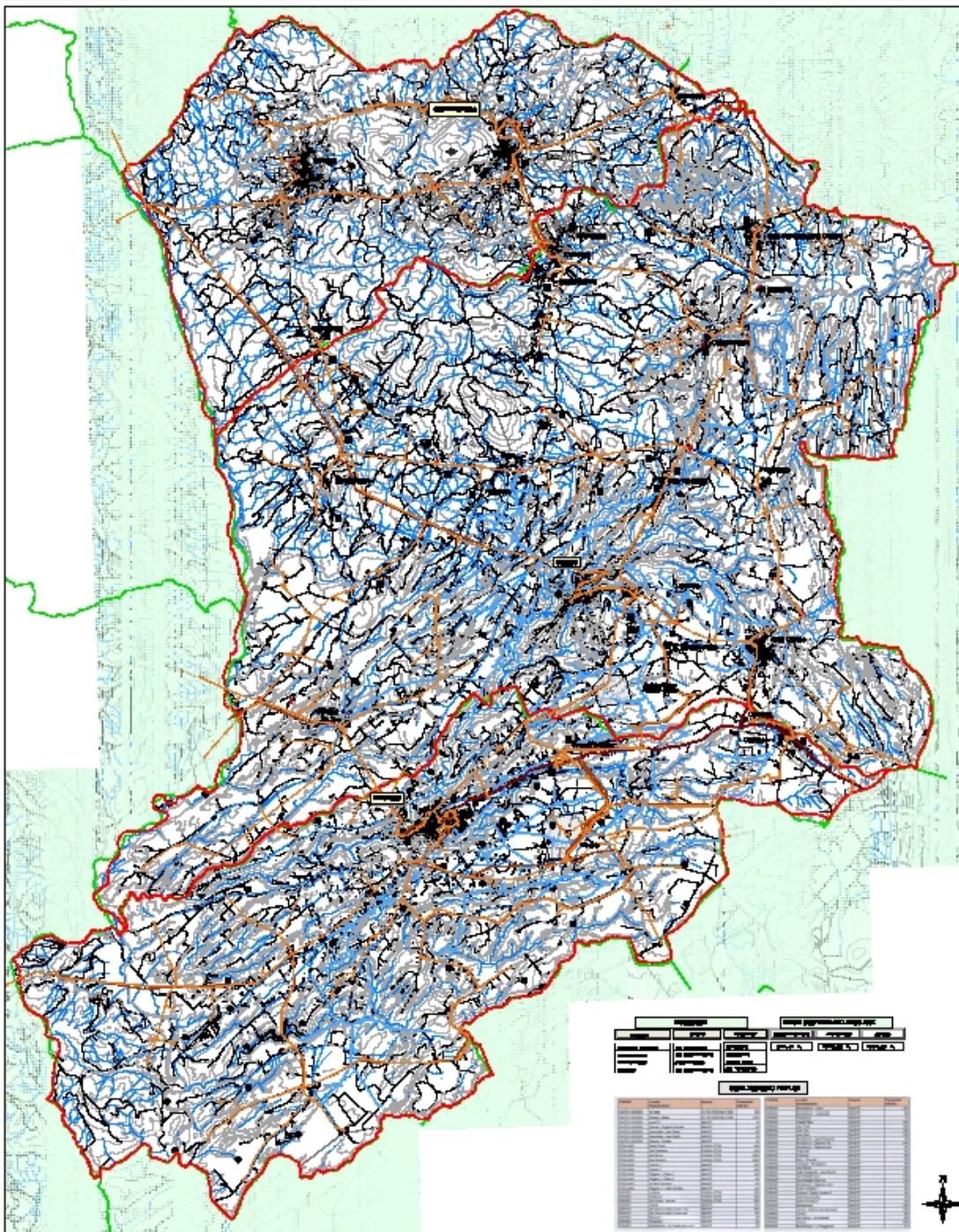


Estratto della carta sulle infrastrutture dei servizi: Particolare strada n°74 (Comune di Pitigliano/Comune di Sorano); Concessioni minerarie ; Rete distribuzione del gas; Sistema Approvvigionamento idrico; smaltimento reflui (fosse Imhoff)



Estratto della carta sulle infrastrutture dei servizi: Particolare frazione San Valentino- Discarica

Carta delle infrastrutture e dei servizi: Tav. INF-R



1.4 Beni culturali (rif. Tav. BC)

Nell'ambito del lavoro di restituzione delle carte tematiche è stata prodotta la carta delle risorse culturali che evidenzia molte delle risorse identitarie del territorio dei tre comuni. Le risorse culturali individuate sono distinte in sette classi: 1)-centri e nuclei storici 2)-nuclei storici che hanno perduto l'aspetto originario 3)-Emergenze Architettoniche isolate articolate in: 3.1)-castelli, rocche, fortezze, ponti, ruderi di edifici delle precedenti tipologie; 3.2)-chiese, conventi, oratori, tabernacoli 4)-siti Archeologici maggiori 5)-Emergenze archeologiche articolate in: 5.1) -Abitati, insediamenti e ville 5.2)-Necropoli, sepolcreti, tombe, colombai 6)-Vie Cave; 7)- Siti minerari da recuperare (L'asterisco (*) riportato accanto ad un simbolo segnala l'individuazione della risorsa da fonte bibliografica). Ad ogni classe è stato associato un simbolo geometrico: il colore del simbolo ne indica la datazione, in riferimento alla cronologia storica riportata al lato, distinta in otto epoche:

I) dal Periodo Eneolitico all'Età del Ferro (dal XXIV°sec. a.C. all' XI°a.C.)

II) Periodo Etrusco (dal XI°sec. a.C. al V°sec.a.C.)

III) Periodo Romano (dal V°sec. a.C. al IV°-V°sec.d.C.)

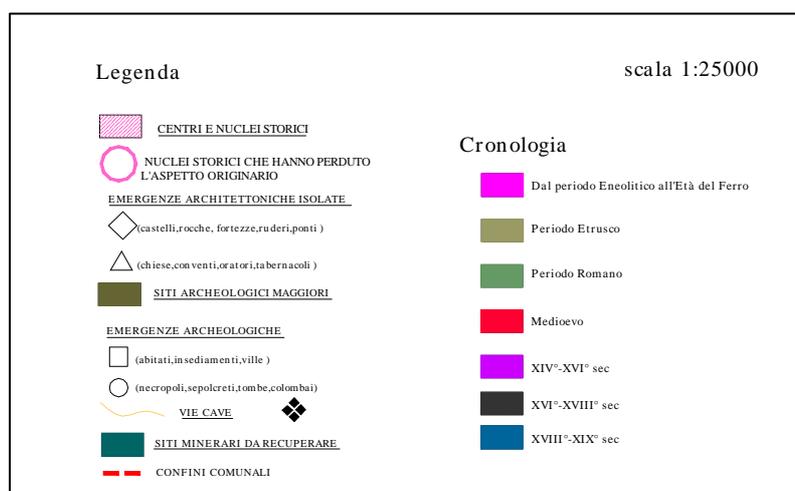
IV) Medioevo (dal V°sec. a.C. al XIV°sec.d.C.)

V) dal XIV° al XVII° sec. d.C

VI) dal XVII° al XVIII° sec.d.C.

VII) dal XVIII° al XIX° sec.d.C.

VIII) dal XIX° al XX° sec. d.C.

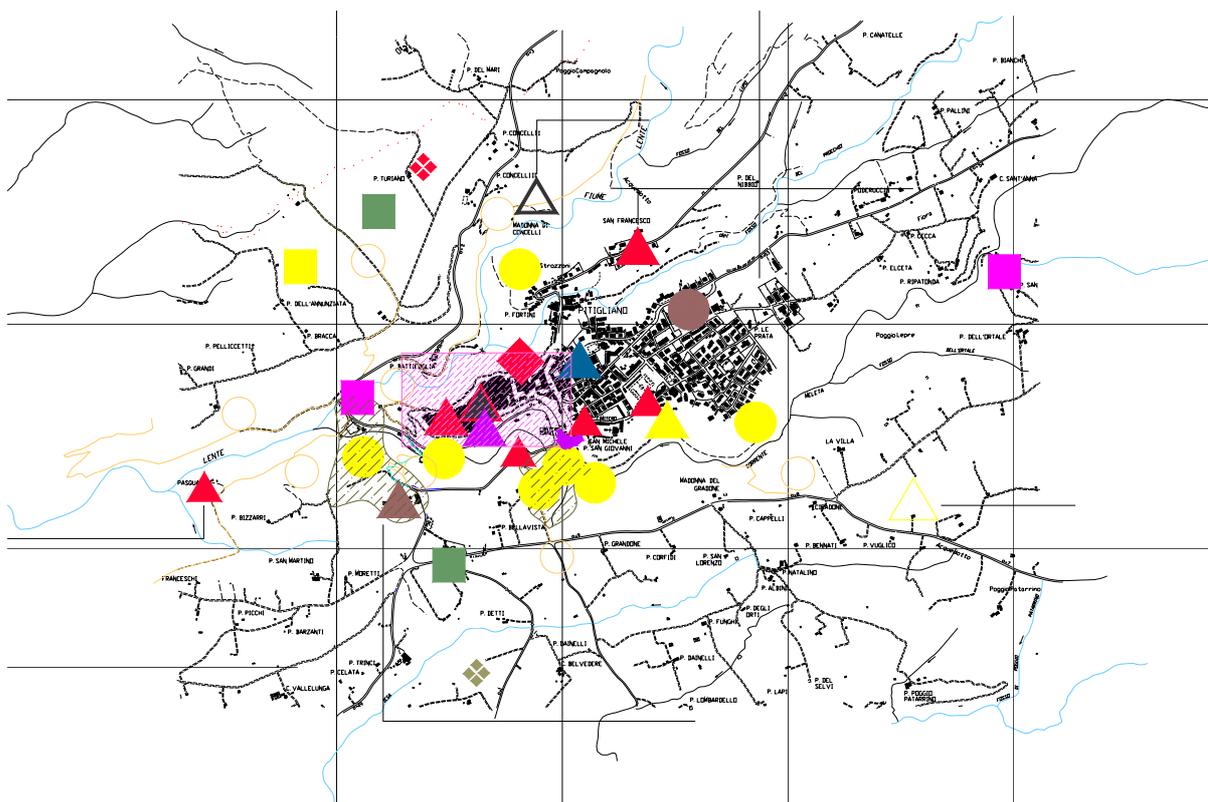


Per la lettura dei simboli aventi il perimetro di un colore e l'area interna di un altro si esplicita che il perimetro fa riferimento all'anno di costruzione, l'area interna si riferisce all'epoca in cui il monumento è stato pesantemente restaurato o ricostruito.

Le epoche individuate, sebbene non omogenee nella suddivisione degli intervalli temporali in esse ricompresi, sono scaturite dalla necessità di graficizzare un'ampio patrimonio culturale attraverso le epoche ritenute maggiormente significative nell'evoluzione del territorio e quindi necessarie per una lettura della "stratificazione culturale del patrimonio culturale esistente". La prima epoca presa in considerazione tiene conto delle numerose campagne di scavo che hanno portato alla luce testimonianze di civiltà primitive nel Periodo Eneolitico: tracce di insediamenti sono stati rinvenuti a

volte in scavi fortuiti, altre con campagne di scavo condotte dalle Università di Pisa e Firenze, sia nei tre comuni che in alcune frazioni: l'area più estesa è sicuramente quella di Vitozza a S. Quirico, ma interessanti presenze sono state segnalate per esempio a Selvena nel territorio di Castell'Azzara, a Sovana nel Comune di Sorano, nei dintorni di Pitigliano. Molti sono stati i ritrovamenti sparsi o isolati di piccoli utensili appartenenti allo stesso periodo, di cui sono stati segnalati solo i ritrovamenti maggiori. (Per maggiori dettagli sulle presenze archeologiche si veda la *Carta Archeologica redatta da Lucia Pagnini per la Comunità montana Zona S- Colline del Fiora .con la collaborazione del Dott. Enrico Pellegrini*).

Al periodo Etrusco appartiene il patrimonio più grande tramandato sino a noi di emergenze e siti archeologici. Strutture murarie, necropoli, resti di abitati, vie Cave, colombari costellano il territorio di presenze tanto più numerose quanto più ci si avvicina ai territori del Comune di Sorano e Pitigliano (si vedano i siti e le necropoli di Sovana, Sorano, Vitozza, Pitigliano, Poggio Buco, Le Sparne). Dei principali siti archeologici sono stati segnalati i monumenti più importanti e la toponomastica di riferimento del sito stesso.



Del periodo romano rimangono alcuni manufatti di “ingegneria civile”, per la maggior parte “resti di strutture come ponti, gallerie ipogee, acquedotti, piuttosto isolati nei territori di Sorano, Pitigliano, Castell'Azzara. Esempio unico nel suo genere è la Domus ritrovata in località Quattro Strade nelle immediate vicinanze di Pitigliano.

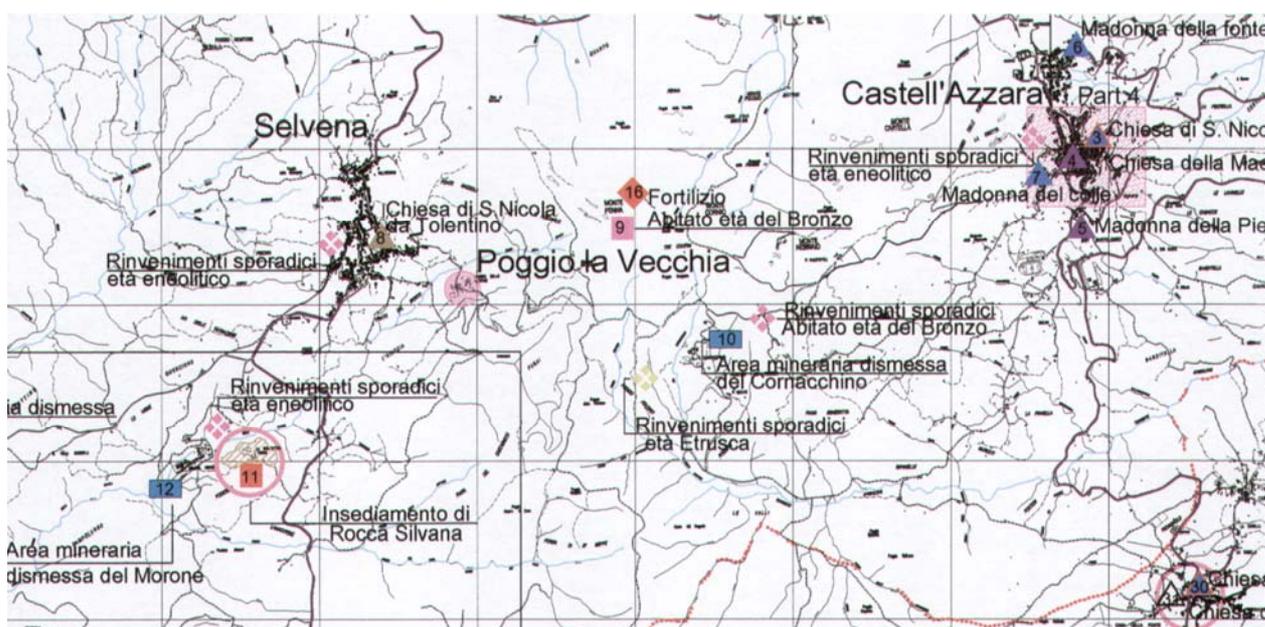
Il Medioevo lascia un segno indelebile nell'evoluzione dei centri urbani più o meno grandi: moltissimi sono i castelli nel territorio dei tre comuni di cui rimangono a testimonianza alcuni edifici

rappresentativi dell'epoca: Rocche, castelli, Fortezze, Mura di Cinta, Palazzi, chiese. Per citare solo alcuni degli esempi più importanti si vedano: l'insediamento di Rocca Silvana a Selvena nel Comune di Castell'Azzara, le Rocche Aldobrandesche ed i Palazzi a Sovana, Castell'Ottieri, le Fortezze Orsini a Pitigliano e Sorano, il Castello di Montorio, i resti dei castelli di Montebuono, Flaiano ecc.. E' a questo periodo che deve riferirsi il tessuto urbano su cui si consolideranno nelle epoche successive gli abitati documentati nel primo Catasto Leopoldino del 1825.

Del periodo dal XIV° al XVII° sec rimangono alcuni edifici maggiori nei tre Comuni, alcune chiese in parte restaurate in parte ricostruite in epoche successive; unica nel suo genere la Villa Sforzesca, nel territorio di Castell'Azzara.

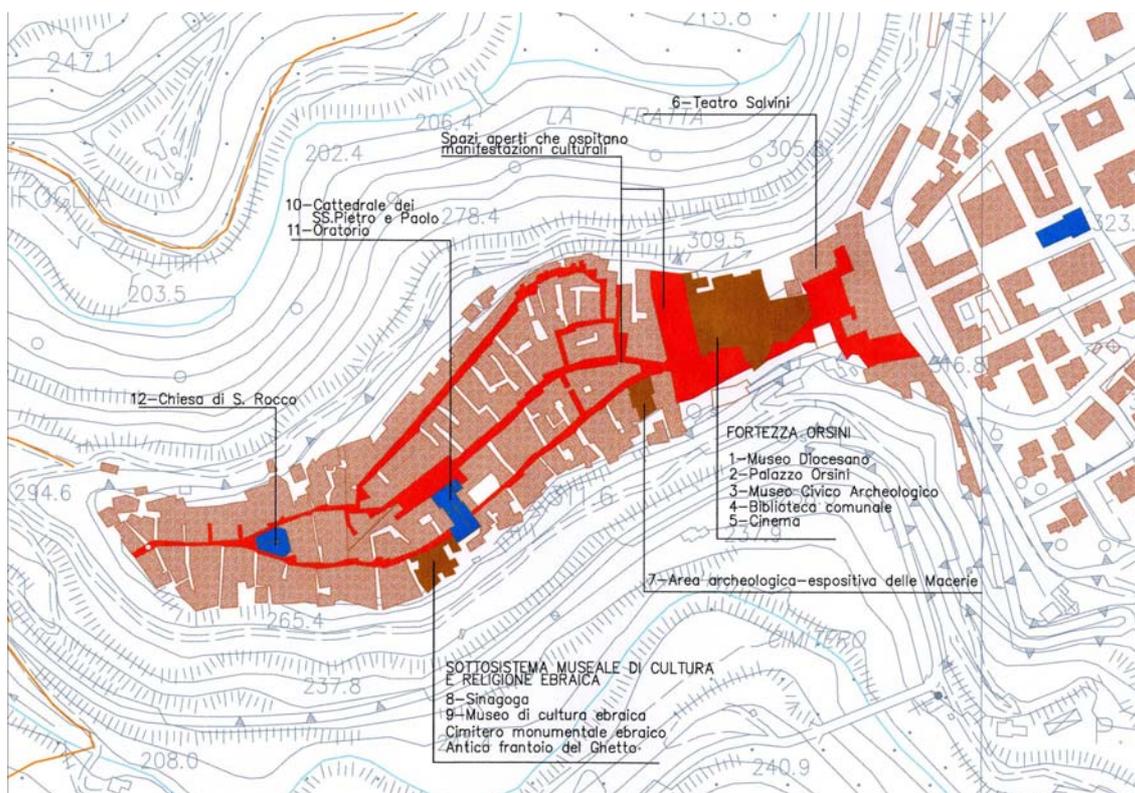
Alle due epoche successive appartengono elementi dell'architettura religiosa come Cattedrali e le chiese nei centri maggiori, la Sinagoga a Pitigliano (ne esiste una anche a Sorano la cui identificazione non è certa) le piccole cappelle in campagna, tabernacoli, edicole votive sparse ovunque nei tre comuni.

All'ultimo periodo XIX° al XX° sec. d.C. devono essere riferiti i rifacimenti di alcune chiese, alcuni palazzetti dei primi del Novecento. Importanti presenze da riferirsi a questo periodo sono tutti i siti minerari presenti in maggioranza nel Comune di Castell'Azzara (Siele, Morone, Le Solforate ed il più antico sito del Cornacchino) e presso Montebuono nel territorio del Comune di Sorano.



Nella parte bassa della tavola, in quattro finestre con degli zoom della C.T.R. in scala 1:2000, vengono rappresentati i centri storici di Pitigliano, Sorano, Sovana e Castell'Azzara. In ogni centro storico sono state individuati con colori diversi luoghi che ospitano manifestazioni culturali, religiose, popolari (strade, piazze ecc) Musei, Cinema e teatri, Chiese, Palazzi storici, Fortezze, Rocche, sulla base di una relazione condotta all'interno delle indagini preliminari sulle manifestazioni culturali nei tre comuni, in cui sono state raccolte per ogni centro storico le risorse sopra citate e, ove possibile, raggruppate in

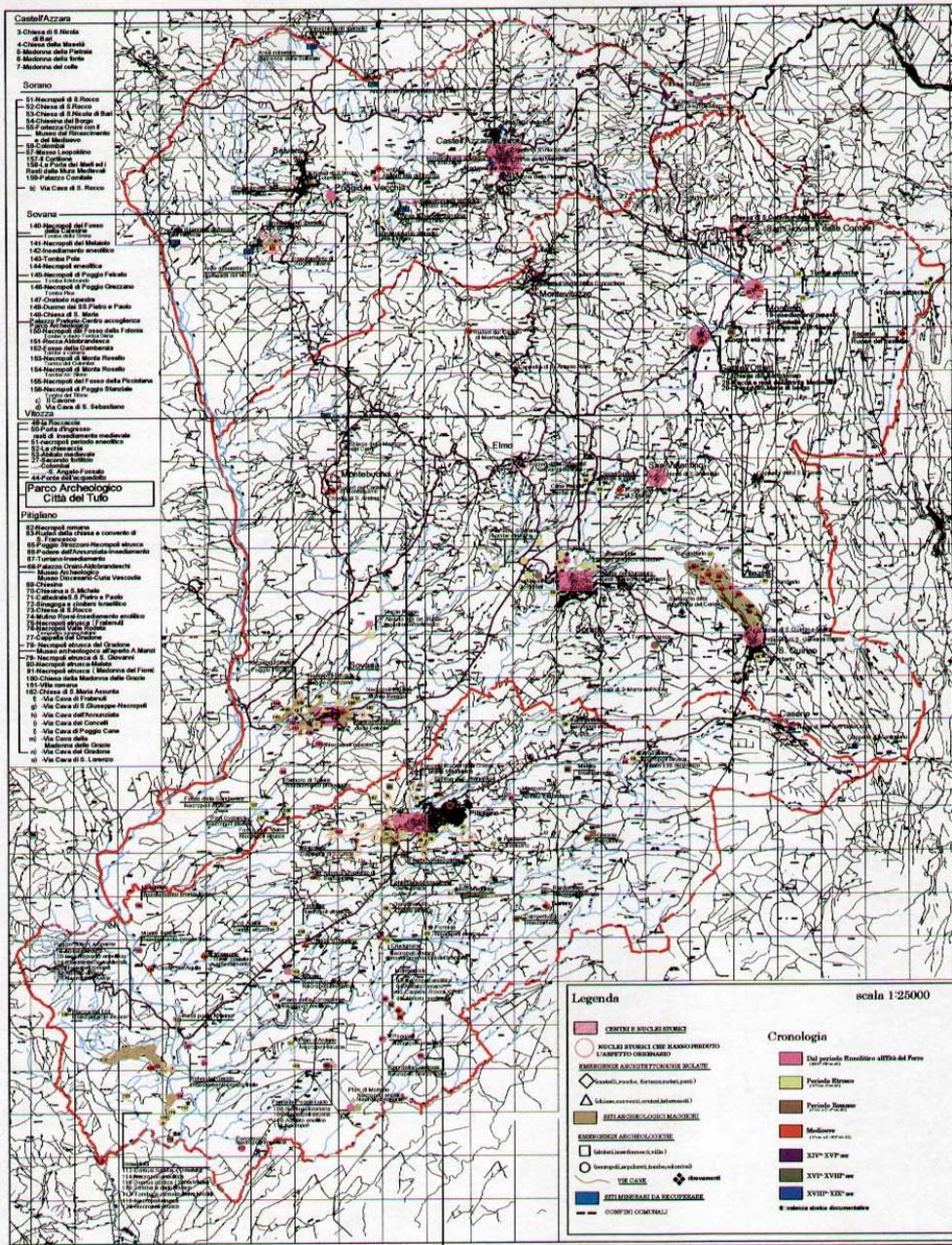
piccoli sottosistemi museali, con dati sulla fruibilità, sui biglietti d'ingresso, sull'apertura e sui visitatori degli ultimi tre anni.



L'elaborazione di questa tavola vuole essere parte integrante del più ampio sistema di elementi costituenti il patrimonio culturale e ed il paesaggio dei comuni di Castell'Azzara, Pitigliano, Sorano, interessati da questo progetto di Piano Strutturale Coordinato. Dalla lettura della tavola, scaturiscono delle riflessioni in merito alla fruibilità di questo grande patrimonio culturale, in special modo per tutti quegli elementi isolati archeologici, architettonici, naturalistici, dei quali (sebbene molti siano inseriti in elenchi di beni sotto vincolo di tutela), non abbiamo un aggiornamento dello stato attuale.

Si tratta di tutti quei ritrovamenti archeologici segnalati molti anni fa, pievi di campagna, vie cave, percorsi ipogei dei siti minerari, ma anche beni architettonici, elementi decorativi, di cui abbiamo notizie storiche, magari schede identificative, ma su cui non è stata fatta alcuna ricognizione da molti anni. Molti di questi beni deperiscono anno dopo anno.

Il nuovo P.R.G. dovrà incentivare il recupero e la valorizzazione dei siti individuati, inserendoli in nuovi percorsi turistici tematici, (si vedano nel territorio di Sorano, Sovana, Pitigliano, il Parco Archeologico città del Tufo, il Museo Archeologico all'aperto A. Manzi, il Parco tematico degli Etruschi in progetto) e al tempo stesso, promuovere programmi di tutela e monitoraggio delle risorse esistenti, e di coordinamento delle strategie d'intervento relative a quelle risorse che ricadono nel territorio di più comuni (vedi il progetto di recupero e valorizzazione delle vie cave, in corso di elaborazione nei comuni di Sorano e Pitigliano).

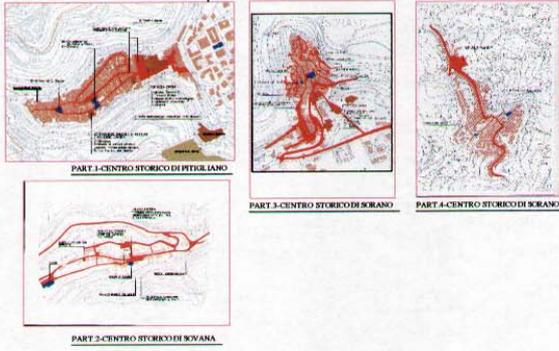


LA CITTA' DEL TUPO

PROGETTO PER IL PIANO STRUTTURALE COORDINATO DEI COMUNI DI CASTELLI AZZARA PITAGIANO SORANO

Scala 1:25000

IL SISTEMA DELLE RISORSE CULTURALI Scala 1:25000



1.5 Elementi detrattori (rif. Tav. ED)

La ricerca, e la successiva rappresentazione grafica, degli elementi detrattori sotto il profilo ambientale e paesaggistico riscontrabili sul territorio dei tre Comuni è volta all'individuazione di tutti gli quegli elementi naturali o dovuti a fattori antropici, che per vari motivi conferiscono alle aree interessate un tipo di degrado.

Il riscontro di tale degrado risulta necessario sia per l'individuazione di zone da riqualificare, da salvaguardare o proteggere, sia per la determinazione di rapporti di reciprocità con zone di futuro sfruttamento. L'analisi è stata condotta attraverso l'acquisizione di materiale cartaceo e opportuni sopralluoghi sul territorio; la successiva messa a punto è stata fatta di concerto con i tecnici comunali. Come si evince dalla legenda della carta prodotta l'interesse è stato rivolto alle attività estrattive, ai siti da bonificare, alle linee elettriche e ripetitori, alle discariche, ai punti di raccolta di rifiuti autorizzati e non, ai depositi di materiale all'aperto e ai manufatti agricoli di maggiore impatto.

Le criticità maggiori sono date principalmente da:

- ATTIVITÀ ESTRATTIVE

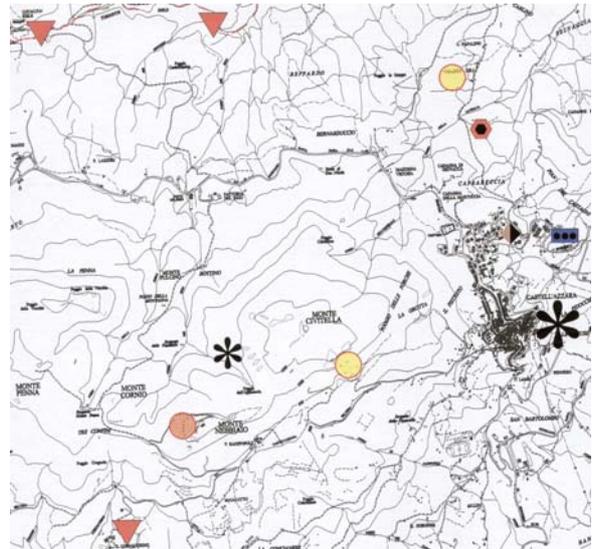
Le attività estrattive, classificate per l'impatto sul paesaggio e per lo stato di attività, sono state dedotte dal Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE) e dagli schedari allegati ai Piani Provinciali di recupero e riutilizzo delle aree escavate (PAERP).

La maggior parte delle cave identificate risultano di basso/medio impatto sul paesaggio e risultano non attive, fatta eccezione per il territorio di Pitigliano nel quale, su 12 cave rilevate, 8 risultano attive anche se di basso impatto paesaggistico.

Legenda della tavola

LEGENDA		
Attività estrattive Impatto sul paesaggio ● Impatto basso/medio ● Impatto elevato	Discariche ● in funzione ● da bonificare ■ bonificate	Manufatti Agricoli ■ ■ ■ ■
Stato di attività ○ non attiva ○ attiva	Punti di raccolta rifiuti in contenitori autorizzati ◆	
Siti da bonificare ▲ area mineraria ● area interessata da scissioni geotecniche	Punti di raccolta non autorizzati ◆	
Linee elettriche antenne ripetitori *	Depositi materiali all'aperto ■	

Estratto della carta degli elementi detrattori



- SITI DA BONIFICARE

I siti da bonificare sono stati individuati facendo riferimento al Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinata nel quale il termine bonifica è definito *“l’insieme degli interventi atti ad eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti presenti nel suolo, nel sottosuolo, nelle acque superficiali o nelle acque sotterranee ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione limite accettabili stabiliti dal regolamento”*.

Nel territorio dei tre Comuni tali siti sono presenti principalmente nel Comune di Castell’azzara, si ricordano la Miniera del Morone e del Cornacchino e le emissioni gassose nelle aree delle Solforate nei pressi di Selvena; due nel Comune di Sorano: la miniera di Montebuono e il fosso del Barcatoio, mentre sono assenti in quello di Pitigliano.

- LINEE ELETTRICHE, ANTENNE RIPETITORI

Le linee elettriche di maggior impatto sul paesaggio sono state riscontrate nel comune di Castell’Azzara: sono antenne e ripetitori di dimensioni notevoli, ubicate a notevole distanza dal centro abitato, visibili dalla S.P. n.4, sul monte Penna e nei pressi della Villa Sforzesca. Lungo la strada panoramica che circonda il centro abitato di Castell’Azzara, si rilevano alcuni tralicci della media tensione le cui linee aeree attraversano la strada e si collegano alle abitazioni. Questi cavi hanno un discreto impatto sulla vista pregevole e sul magnifico panorama che si gode dal centro abitato.

Elementi d’impatto delle linee elettriche, rilevati nel centro abitato di Pitigliano sono:

- antenne e ripetitori per la telefonia mobile nelle zone d’espansione
- antenne e cavi elettrici nel centro storico: la pregevole vista d’insieme del borgo antico è costellata da antenne che affollano disordinatamente i tetti degli edifici;

Sempre nel centro storico si notano attraversamenti di cavi elettrici e delle linee telefoniche sulle strade e vicoli; la maggior parte delle facciate sono “aggredite” dall’attraversamento disordinato di cavi elettrici.

A Sorano sono stati rilevati:

- antenne e ripetitori per la telefonia mobile nelle zone d’espansione
- alcuni tralicci di media tensione dimessi, privi di cavi, lungo la strada di collegamento Sorano- Montorio, d’impatto sulla vista panoramica del centro storico sul lato della Porta dei Merli.



- DISCARICHE E PUNTI DI RACCOLTA DEI RIFIUTI

Le discariche di rifiuti rilevate nella carta degli elementi detrattori, provengono in parte dai dati rilevati nel Piano Provinciale di Bonifica delle Aree Inquinata, (in particolare per la discarica di rifiuti solidi urbani del Comune di Sorano in Località San Valentino ormai chiusa dall’inizio dell’anno) ed in parte dai sopralluoghi effettuati nel territorio dei tre comuni sulla base delle informazioni fornite dagli Uffici Tecnici. Nei pressi dei centri abitati le vecchie discariche sono state tutte bonificate; alcuni punti di raccolta di materiali non autorizzati sono stati riscontrati lungo piazzole delle principali strade di collegamento.

A Sorano non esiste un’isola ecologica di raccolta materiali diversi: attualmente i mezzi della nettezza urbana provvedono in giorni determinati e su prenotazione alla raccolta puntuale di materiali diversi e rifiuti ingombranti. A Pitigliano esiste attualmente un punto di raccolta materiali diversi, che verrà spostato e trasformato in isola ecologica in Località Il Piano.

Non sono stati rilevati depositi di materiali all'aperto aventi impatto sul paesaggio, ad eccezione di quello di materiali edili in Località La Rotta, in cui peraltro è stata recentemente piantata una siepe lungo il perimetro del deposito.



- MANUFATTI AGRICOLI

I manufatti agricoli di maggior impatto sono stati considerati i silos. Sono presenti in tutte le zone industriali dei tre comuni, nelle Cantine sociali, nei Consorzi Agricoli, più o meno a ridosso dei centri abitati. Nel caso di Pitigliano e Sorano sono ubicati all'interno delle zone d'espansione e sono ormai circondati da abitazioni, che hanno viste su questi edifici industriali, stridenti per dimensioni e materiali nel tessuto urbano in espansione.

Nel territorio aperto i silos sono limitati alle aziende agricole maggiori. Esistono nel territorio aperto manufatti di dimensioni minori (annessi agricoli, ricoveri di animali, fienili) in stato di degrado per la presenza di materiali diversi, coperture in eternit, che non hanno un vero e proprio impatto nel paesaggio, ma danneggiano le viste d'insieme di questo pregevole territorio aperto.



1.6 Azioni in corso (rif. Tav. AC)

La carta raccoglie e classifica tutte quelle “azioni”, ossia gli interventi programmati ai diversi livelli istituzionali, intraprese da soggetti pubblici o privati e volte alla realizzazione di interventi sul territorio che vanno ad interessare le attività produttive, ricettive, di riqualificazione ambientale oltre alla realizzazione di infrastrutture.

Gli interventi “programmati” sono quelli che afferiscono a patti, programmi o azioni interessati da una richiesta di contributi o finanziamento; si ricordano i Patti Territoriali, i PRUSST, il DOCUP, i Piani Integrati per lo Sviluppo Locale (PISL) e il Patto per lo Sviluppo Locale (PASL).

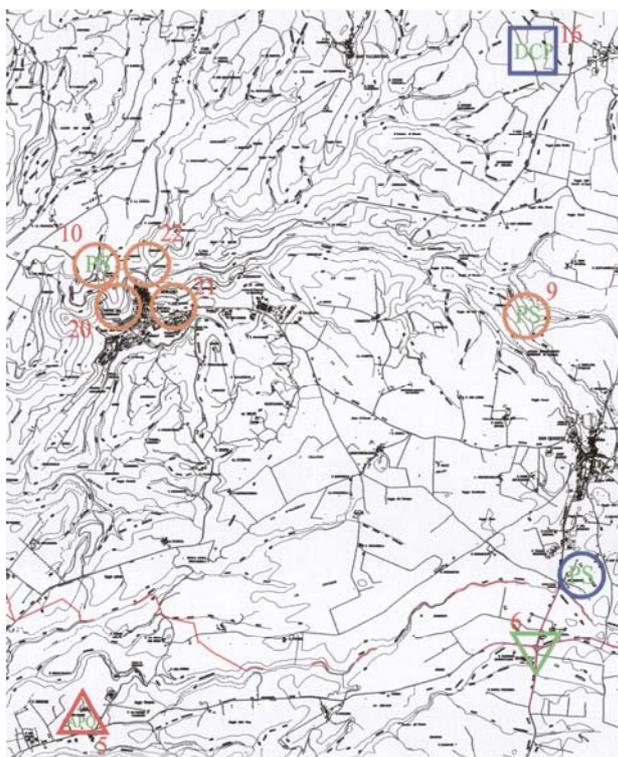
Quelli riportati nella carta sono solo gli interventi ammessi a finanziamento al momento dell’indagine o comunque valutati finanziabili.

La carta individua separatamente gli interventi che hanno come promotori soggetti pubblici o soggetti privati ed elenca nella tabella allegata il progetto proposto.

Risulta opportuno evidenziare che la maggior parte degli interventi sono promossi da soggetti pubblici, Comune, Provincia e Regione, e interessano maggiormente infrastrutture e interventi per l’ambiente.

Gli interventi proposti da privati riguardano la realizzazione di attività ricettive e solo in un caso, nel Comune di Sorano, per attività produttive.

Estratto della carta
Delle Azioni in Corso



Di seguito si riporta l'elenco delle "azioni" evidenziate nella tavola grafica diviso per Comune:

- PITIGLIANO

Interventi pubblici:

progetto	localizzazione
Isola ecologica	Loc. Il Piano
Area Fieristica	Loc. Pantano
Ammodernamento rete stradale	La Rotta – Ponte sul Fiora
Valorizzazione sito archeologico Poggio Buco	Poggio Buco
Valorizzazione sito archeologico Morranaccio	Morranaccio

Interventi privati

progetto	localizzazione
Realizzazione R.T.A.	Pian di Morrano
Struttura ricettiva	Loc. Corano
Villaggio Turistico	Loc. Doganella

- SORANO

Interventi pubblici:

progetto	localizzazione
Valorizzazione Necropoli Etrusca di Sovana	Sovana
Acquedotto di Vitozza	Vitozza – S. Quirico
Miglioramento sistema di smaltimento acque reflue	San Rocco - Sorano
Interventi sulla frana di S. Giovanni delle Contee	San Giovanni delle Contee
Recupero della Fortezza Orsini	Sorano
Interventi sul Fiume Lente	Cocceria - Cercone
Risanamento Centro Storico	Sorano, versante Ovest

Interventi privati

progetto	localizzazione
Struttura alberghiera	Sovana
Struttura agricola-industriale	Le Piane

- CASTELL'AZZARA

Interventi pubblici:

progetto	localizzazione
Riserva Naturale Monte Penna	Castell'azzara
Messa in sicurezza della rupe di Rocca silvana	Selvena
Realizzazione area di campeggio	Selvena
Completamento e gestione Villa Sforzesca	Sforzesca

2. LE ANALISI A SCALA URBANA

L'indagine sul patrimonio edilizio esistente, estesa al territorio dei tre Comuni limitatamente ai capoluoghi ed alle frazioni più importanti costituisce uno dei principali supporti conoscitivi per la redazione dello strumento di pianificazione: è dalla conoscenza approfondita degli aggregati urbani che si ottiene la piena consapevolezza del contesto in cui si va ad operare.

L'obiettivo è quello di rendere una "fotografia" delle strutture urbane, del patrimonio edilizio attualmente esistente e del suo uso attraverso le notizie ed i dati assunti presso le Amministrazioni ma in modo particolare attraverso la restituzione e la successiva lettura di cartografie tematiche originate da una campagna di rilevamento.

Tale indagine è stata condotta attraverso una campagna di rilevamento fotografico di supporto ad una schedatura sistematica dell'edificato dei centri storici e degli aspetti funzionali delle zone di espansione (per ogni Capoluogo e relative frazioni) sulla base di schede tipo la cui definizione ottimale si è avuta dopo una prima fase di raccolta dati in modo da avere uno strumento di indagine che fosse adeguato al contesto in cui si andava ad applicare.

La messa a punto di due tipologie di schede distinte, una relativa al centro storico (zona A del PRG) ed una per le aree urbane di espansione (zone B,C, ecc..) si è resa necessaria per il diverso livello di approfondimento con cui è stata condotta l'analisi dell'edificato.

Per gli edifici ricadenti nel centro storico la schedatura è finalizzata a fornire una conoscenza di dettaglio attraverso la documentazione dell'assetto fondiario (datazione, numero di piani, tipologia di riferimento, destinazione d'uso), il riconoscimento degli elementi architettonici, tipologici e decorativi (tipo di copertura, facciata, ecc..) e la valutazione dello stato di conservazione e delle alterazioni presenti atti a fornire un giudizio complessivo dell'organismo edilizio. Tale livello di approfondimento si è tradotto nella schedatura di ogni singola particella catastale ricadente nella perimetrazione del centro storico.

Per le aree di espansione urbana l'analisi del patrimonio edilizio esistente è condotta a livello di isolato (raggruppamento planimetrico di organismi edilizi anche sostanzialmente diversi) e volta alla verifica sulla dotazione di attrezzature pubbliche e servizi; per ogni unità edilizia riconoscibile all'interno dell'isolato è stata analizzata la destinazione d'uso prevalente al piano terra, la tipologia, il numero dei piani e lo stato di conservazione.

Le informazioni emerse da tale schedatura sono state tradotte in cartografie tematiche realizzate su base catastale in scala 1:1000 relativamente ai centri storici dei capoluoghi dei tre comuni ed alle frazioni (l'anno di aggiornamento delle cartografie di base è legato alla disponibilità nel reperimento delle stesse: catasto anno 1996 per il Comune di Pitigliano, catasto 1981 per il Comune di Sorano, catasto 1972 per il Comune di Castell'Azzara) e sulla CTR 1:2000 relativamente alle aree di espansione.

I tematismi restituiti sulle cartografie riguardano:

- periodizzazione dell'edificato
- destinazione d'uso prevalente al piano terra
- destinazione d'uso delle aree libere
- stato di conservazione degli edifici

2.1 Periodizzazione dell'edificato

Fonte dei dati raccolti e metodo di redazione della cartografia

L'analisi del patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio dei tre comuni si è basata su un'indagine indiretta, compiuta attraverso l'esame della cartografia storica di riferimento, costituita dalle mappe catastali dall'Ottocento fino agli ultimi anni del Novecento, e su un'indagine diretta condotta attraverso il lungo lavoro di schedatura degli edifici.

Al fine di rendere leggibili i processi di espansione dell'aggregato urbano, nella redazione della tavola (in scala 1:2000) sono state individuate quattro sezioni storiche (sulla base della disponibilità delle fonti cartografiche di riferimento) cui riferire l'attuale tessuto edilizio, frutto di sovrapposizioni ed addizioni successive..

Le quattro sezioni sono riferite:

I SEZIONE : anno 1825 (fonte : Catasto Leopoldino –Pitigliano, Sorano e Castell'Azzara)

II SEZIONE: anno 1906 (onte: Base Catastale – Pitigliano e Sorano)
anno 1959 (fonte: Catasto all'impianto- Castell'Azzara)

III SEZIONE: anno 1986 (fonte : base Catastale – Pitigliano)
anno 1981 (fonte : base Catastale – Sorano)
anno 1972 (fonte: base Catastale - Castell'Azzara)

IV SEZIONE: dopo l' anno 1986 (fonte : aggiornamento Base Catastale anno 2002 ed
estratti concessioni edilizie rilasciate – Pitigliano)
dopo l' anno 1981 (fonte : aggiornamento Base Catastale anno 2002 ed
estratti concessioni edilizie rilasciate – Sorano)
dopo l' anno 1972 (fonte : aggiornamento Base Catastale anno 2002 ed
estratti concessioni edilizie rilasciate – Castell'Azzara)

Dal rilievo a vista degli edifici sono scaturite poi importanti informazioni aggiuntive specialmente per quanto riguarda il frequente verificarsi di ricostruzioni su resedi di edifici di epoca storica o la presenza di fabbricati leggibili sui catasti antichi ma ad oggi esistenti solo come rovine.

Ciò ha reso necessarie delle precisazioni relativamente alla prima sezione storica: in legenda è stata introdotta la distinzione tra fabbricati ricostruiti sul sedime di edifici esistenti al 1825 e la individuazione delle rovine di edifici di epoca Leopoldina.

Descrizione ed interpretazione dei risultati

2.1.1 Pitigliano (rif. Tav. P-04)

La lettura della cartografia conferma quanto emerge dall'esame a vista del tessuto edilizio della città di Pitigliano ovvero una netta distinzione tra l'aggregato di epoca storica e l'edificazione successiva cui fa da filtro la stretta fascia di tessuto urbano del primo Novecento.

L'evoluzione dell'insediamento è sicuramente legata all'andamento demografico ed ai cambiamenti socio- economici del territorio che hanno portato, nel tempo, ad una prima fase di crescita attorno al nucleo storico (che si chiude con gli edifici che prospettano su via Santa Chiara) e ad una successiva espansione che si attesta lungo alcune particolari direttrici legate alla morfologia del terreno ed agli assetti viari (la Strada verso Sorano – via San Francesco - e la strada verso San Quirico – via Nicola Ciacci - sono gli assi che hanno guidato lo sviluppo nell'edificazione della città).

La mancanza di un riferimento catastale di epoca intermedia tra il 1906 ed il 1986 rende difficile la distinzione puntuale tra gli edifici risalenti alla prima metà del '900 e quelli di epoca più recente: il risultato è l'omologazione di tutta la porzione di edificato esterna al centro storico per la quale l'unico strumento di lettura della stratificazione storica è l'analisi a vista dei tipi edilizi.

L'espansione legata alla IV sezione storica conferma il legame tra l'evoluzione degli insediamenti ed il fenomeno di trasformazione socio- economica e di crescita demografica: dagli anni '80 la città sembra aver subito un arresto con la conseguenza che le nuove edificazioni sono sporadiche e comunque inserite a completamento dell'esistente.

Dalla conformazione attuale del tessuto urbanistico di Pitigliano si legge abbastanza facilmente il suo sviluppo storico:

- 1825 (Catasto Leopoldino): a questa data si ha una immagine precisa dell'abitato la cui consistenza edilizia è limitata al grosso agglomerato sulla rupe tufacea che si estende in direzione est- ovest includendo al suo interno la Rocca Ursinea e la Cattedrale.

All'esterno di questo “ borgo “ le presenze ottocentesche sono limitate alla ex Chiesa di San Michele e a quella di San Francesco (oggi esistente come rudere).

Per la porzione del centro storico è da evidenziare il fatto che gli edifici su Piazza della Repubblica sono quasi integralmente il risultato della ricostruzione sul sedime di edifici già presenti al 1825 mentre sono rari i casi di edifici di epoca Leopoldina esistenti oggi come rovine.

- 1906 : la morfologia del terreno condiziona l'ampliamento della città in direzione est; la parte ad ovest così come quella a nord ed a sud hanno infatti ormai raggiunto il limite massimo di estensione arrivando fino al limite dello sperone tufaceo ed andando a costituire il fronte panoramico del nucleo storico.

E' in questo momento che nasce il Borgo Leopoldino attorno all'attuale piazza Dante Alighieri che risulta nettamente separato dall'edificato precedente dalla via Santa Chiara e che costituirà il filtro per lo sviluppo successivo.

Unico prolungamento del centro storico è la porzione lungo via Unità d' Italia sull'attuale piazza Petruccioli.

Emergenza isolata attestata al 1906 è il " Borghetto " di fronte a San Francesco lungo la S.R. Maremmana che conduce a Sorano.

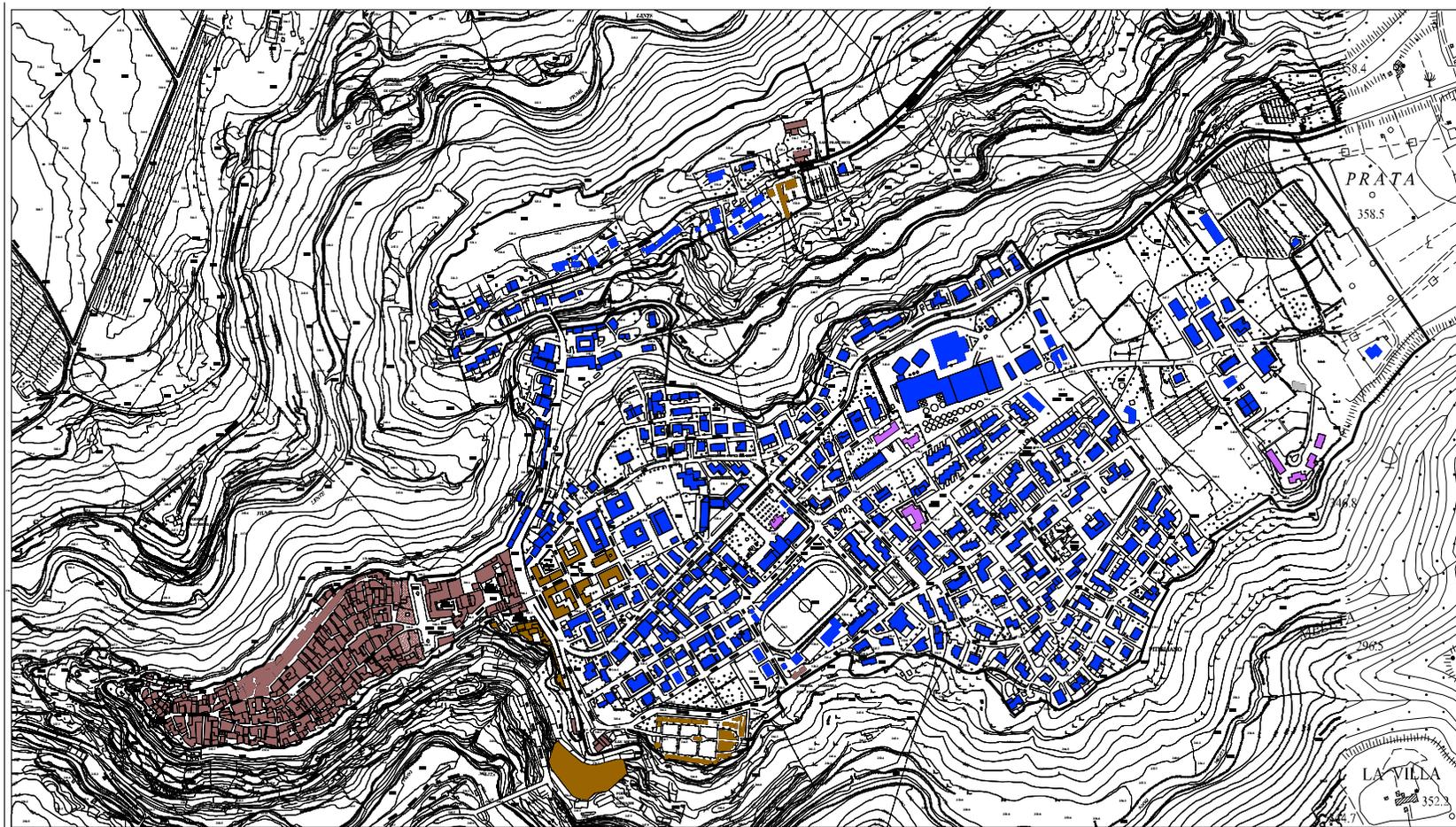
- 1906 - 1986: l'ampio intervallo temporale che va da inizio a fine Novecento, condizionato dalla mancanza di un riferimento cartografico intermedio, dà l'immagine della fase di espansione più consistente sempre e comunque influenzata dalla morfologia del territorio.

La città si espande in direzione nord- est lungo l'asse di collegamento con Sorano e lungo la direttrice est verso San Quirico trovando come limite fisico la vallata del Meleta e del Procchio.

L'analisi a vista consente di distinguere la parte nata attorno agli anni '40- '50 caratterizzata dai primi palazzi lungo via N. Ciacci dalla edificazione degli anni '60- '80 che va a costituire l'espansione più consistente e la " chiusura " della fase di ampliamento significativo della città.

- 1986 – oggi : la realizzazione di qualche fabbricato a completamento della zona ormai già edificata è la testimonianza del rallentamento della fase di crescita della città che va avanti per singoli interventi o per limitate lottizzazioni al margine della zona agricola della Prata.

TAVOLA DELLA PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO DELLA CITTA' DI PITIGLIANO



Edifici esistenti nel Catasto Leopoldino (18
(rif. Catasto Leopoldino 1825)

Rovine o residui di edifici
esistenti nel Catasto Leopoldino

Edifici ricostruiti su rovine o residui di edifi
esistenti nel Catasto Leopoldino

Edifici esistenti nel 1906
(rif. Base Catastale 1906)

Edifici esistenti nel 1986
(rif. Base Catastale 1986)

Edifici costruiti dopo il 1986
(rif. Estratti Planimetrie Concessioni Edilizie)

2.1.2 Sorano (rif. Tav. S-05)

La lettura della cartografia della città di Sorano conferma delle similitudini con Pitigliano, sia nel modello di espansione della città, ovvero una netta distinzione tra l'aggregato di epoca storica e l'edificazione successiva lungo la strada principale di collegamento, cui fa da filtro la stretta fascia di tessuto urbano del primo Novecento, tanto per l'andamento demografico quanto ai cambiamenti socio-economici che hanno portato, nel tempo, ad una prima fase di crescita attorno al nucleo storico (che si chiude con la Piazza Umberto I°) e ad una successiva espansione che in maniera più lineare per Sorano, si attesta lungo le direttrici legate alla morfologia del terreno: le strade verso San Quirico-Pitigliano sono gli assi che ha guidato lo sviluppo nell'edificazione della città.

La mancanza di un riferimento catastale di epoca intermedia tra il 1906 ed il 1981 rende difficile la distinzione puntuale tra gli edifici risalenti alla prima metà del '900 e quelli di epoca più recente: il risultato è una parziale omologazione di tutta la porzione di edificato esterna al centro storico per la quale l'unico strumento di lettura della stratificazione storica è l'analisi a vista dei tipi edilizi. Da questa analisi sono stati individuati all'interno delle espansioni più recenti due settori urbani aventi caratteri simili.

Osservando la Tavola della Periodizzazione del Tessuto edilizio di Sorano possiamo notare come:

- La prima sezione temporale rappresenta il nucleo abitato di Sorano nel 1825: il paese è dominato dalla Fortezza Orsini, cinto da Mura fortificate con Porte d'ingresso nella parte sud e sulle pendici di ponente e levante.

Di questo periodo rimangono: gran parte del tessuto edilizio che costituisce oggi il centro storico, tratti di fortificazioni ben visibili nella parte est in corrispondenza della Porta dei Merli, sovrastata dal Masso Leopoldino e dalla quattrocentesca Fortezza Orsini.

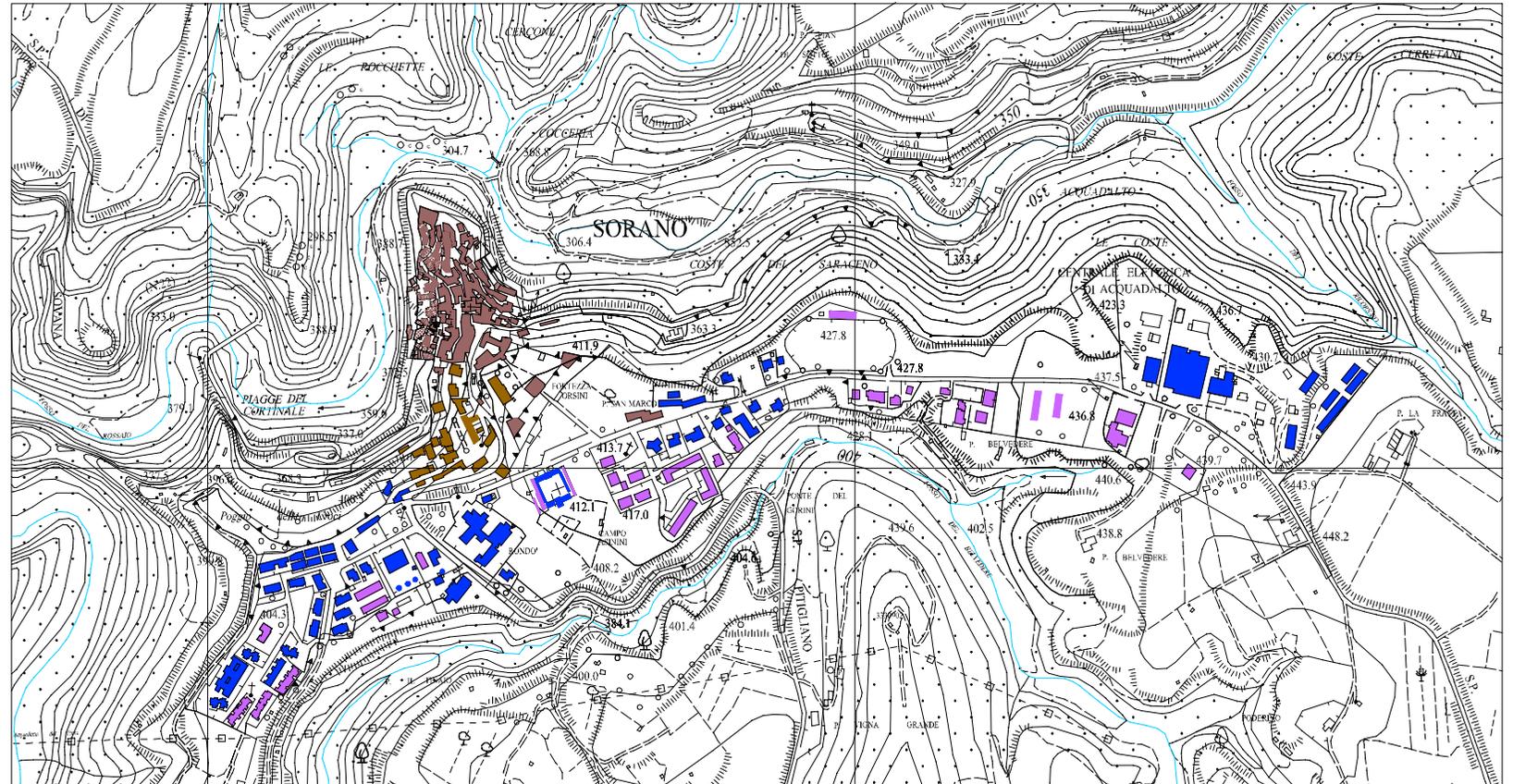
La struttura del centro storico è rimasta isolata e fortemente condizionata dall'orografia del terreno: uno sperone tufaceo circondato da pendici verdi che scendono a picco sul fondovalle, solcato da fiumi. Gli isolati di questo primo periodo hanno forma irregolare, con pochissimi spazi non edificati all'interno delle partizioni catastali; i centrali sono i maggiori, si allineano lungo il Corso principale con i palazzetti più importanti; sugli altri lati sono circondati da vicoli stretti, a volte con scale ripide, spesso coperti da passaggi voltati che scendono verso le pendici e conducono agli isolati di bordo, aventi forme allungate, a seguire le curve di livello. Attualmente negli isolati della parte ovest prevalgono le aree libere rispetto agli edifici, molti dei quali sono crollati completamente o in parte nella metà del Novecento: alcuni sono visibili come rovine, altri verso sud, sono stati ricostruiti su sedime di edifici esistenti nel 1825 secondo un progetto di recupero per il Centro storico redatto nel 1997 con una Variante al P.R.G. vigente.

- Le edificazioni dei primi del Novecento, interessano la parte adiacente al tessuto Leopoldino sul lato sud. Sono una piccola parte dell'attuale centro storico, articolata in un sistema di piazze e di viabilità di dimensioni maggiori rispetto al tessuto precedente, che fa da cerniera fra vecchie e nuove edificazioni. La viabilità principale raccorda via Roma alle principali strade di comunicazione e distribuzione alle nuove zone d'espansione e agli altri centri urbani. La struttura di questo tessuto edilizio è più diradata rispetto alla trama fitta del tessuto leopoldino, è chiusa fra strade di collegamento extraurbane sui cui margini si allineano gli edifici, caratterizzati da aree libere sui lati posteriori (giardini e corti).
- Gli edifici costruiti dai primi del Novecento fino ai primi anni Ottanta racchiudono la maggior parte delle nuove edificazioni di Sorano, sviluppatesi con andamento pressoché lineare. L'intervallo temporale ampio in realtà racchiude diverse fasi costruttive e tipologie edilizie realizzate probabilmente a partire dagli anni Cinquanta-sessanta, fino alle ultime edificazioni degli anni Ottanta. Questo tessuto edilizio può essere suddiviso in due settori urbani, che costituiscono il nuovo sviluppo del centro abitato a sud del centro storico in direzioni opposte (verso est ed ovest), lungo la S.P. in direzione S. Quirico:
 - Nel settore di sud-est prevale una tipologia edilizia di tipo estensiva: gli isolati sono composti da lotti con edifici unifamiliari, altezza massima di due piani, circondati da giardini privati.
 - Nel settore di sud ovest prevalgono isolati maggiormente edificati, con edifici plurifamiliari di diverse tipologie edilizie, circondati da giardini e corti comuni o private a volte destinate a parcheggio. Una viabilità "di quartiere" con piazze e slarghi caratterizza questo settore, avente nel margine verso est un grande edificio occupato dalla scuola. Questo settore può essere considerato per la presenza di attività artigianali, commerciali, servizi privati e attività di interesse comune, il nucleo urbano d'espansione di Sorano.
- Le edificazioni degli ultimi venti anni del Novecento hanno in parte completato ed ampliato i settori urbani delle nuove edificazioni lungo la direttrice est-ovest, in parte realizzato una nuova espansione, che si configura per il momento in lottizzazioni isolate, di tipo lineare, con edifici unifamiliari e bifamiliari isolati, ad uno o due piani, circondati da giardini. Di recente ultimazione un piccolo insediamento turistico, costituito da due edifici a schiera su due piani. Nel settore urbanistico sul lato ovest fra le nuove edificazioni spicca l'area "trapezoidale" al cui interno è stata creata un'area verde attrezzata per il gioco ed il tempo libero, intorno cui ruota la nuova viabilità di distribuzione interna.

TAVOLA DELLA PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO DELLA CITTA' DI SORANO

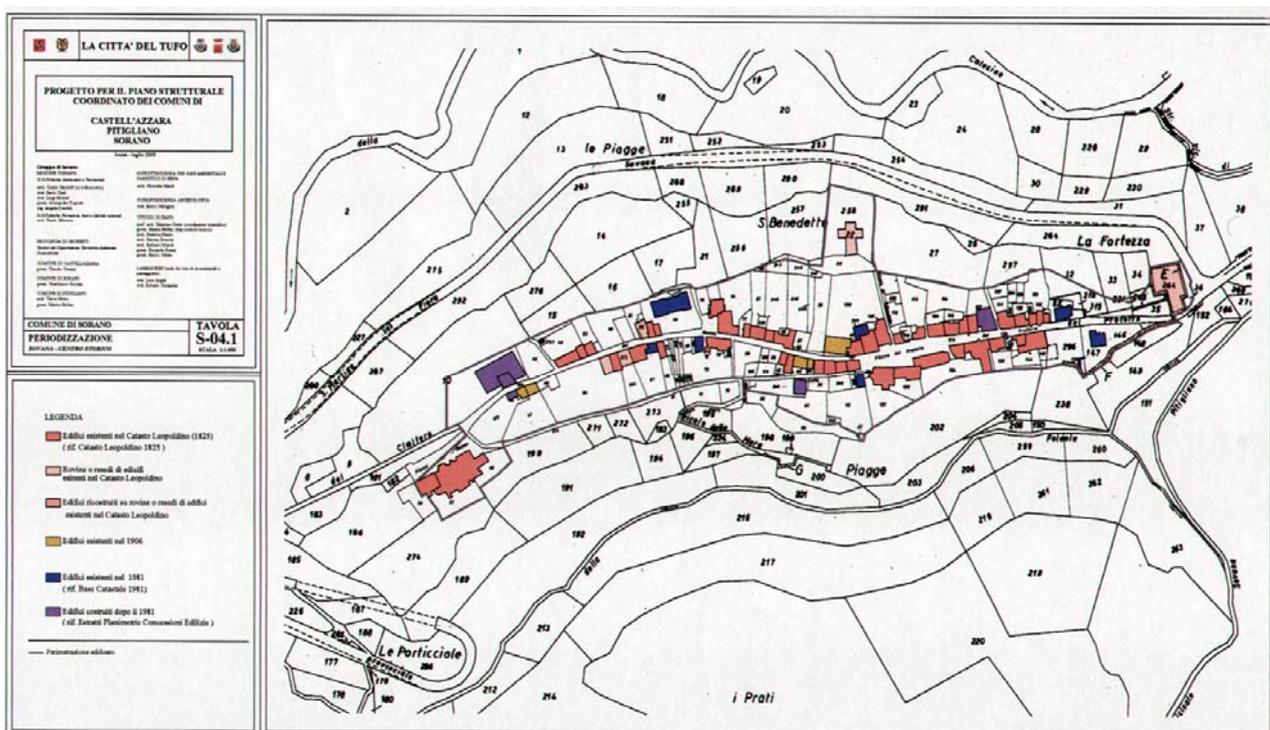
LEGENDA

-  Edifici esistenti nel Catasto Leopoldino (1825)
(rif. Catasto Leopoldino 1825)
-  Rovine o resti di edifici
esistenti nel Catasto Leopoldino
-  Edifici ricostruiti su rovine o resti di edifici
esistenti nel Catasto Leopoldino
-  Edifici esistenti nel 1906
(rif. Base Catastale 1906)
-  Edifici esistenti nel 1981
(rif. Base Catastale 1981)
-  Edifici costruiti dopo il 1981
(rif. Estratti Planimetrie Concessioni Edilizie)
- Perimetrazione edificato



2.1.3 Sovana (rif Tav. S-04.1)

Dalla lettura della tavola della periodizzazione del tessuto edilizio del borgo di Sovana, si evince come siano state limitate ad un numero esiguo le edificazioni dai primi del novecento sino ai giorni nostri. La maggior parte degli edifici appartengono al tessuto Leopoldino (Catasto del 1825), con la presenza di edifici storici quali chiese e palazzi esistenti appartenenti ad epoche più antiche. Ruederi di edifici storici come la Rocca Aldobrandesca e la Chiesa di S. Benedetto sono presenti rispettivamente all'estremità ed alle spalle del Palazzo Pretorio; le "nuove edificazioni" appartengono al secondo dopoguerra e si distinguono dal resto dell'abitato per le facciate intonacate. Pochissimi edifici sono stati edificati dopo il 1981.



2.1.4 Castell'Azzara (rif. Tav. C-04)

Dalla lettura del tessuto urbanistico attuale dell'abitato di Castell'Azzara e dalle cartografie storiche a disposizione è emerso quali siano stati i processi di espansione dalle origini insediative ad oggi.

- Le origini dell'insediamento sono molto antiche e di difficile datazione certa; il nucleo più antico dell'abitato, il castello, era formato da poche abitazioni fortificate riunite attorno alla chiesa e alla Rocca, in posizione dominante (su un alto dirupo) con accesso principale verso la montagna (attuale Via San Francesco) ed uno secondario a valle (attuale Via De Pretis).

Un altro nucleo antico, datato 900-1000, di origine minatile doveva esistere nell'attuale area delle scuole, attorno ad una Chiesa, denominata di san Martino, poi demolita nel 1788 per far posto al vecchio cimitero ed alle scuole.

Risalgono al XVI° secolo i primi insediamenti del borgo all'esterno del castello lungo la direttrice verso la montagna (denominata via del Poggio nel Catasto Leopoldino e attuale Via N. Sauro) ed è proprio al termine di questa direttrice che vi sono ubicate le altre due piccole Chiese, quella della Maestà e quella di San Rocco.

- Nei secoli successivi non vi sono state grosse modifiche dell'assetto insediativo, si riscontrano soltanto ampliamenti e saturazioni all'interno dello schema urbanistico originario. Questo derivava da una economia alquanto povera e da una staticità del potere neo- feudale; tale situazione perdura sino al periodo delle riforme leopoldine.

- 1825 (Catasto Leopoldino): a questa data l'immagine di Castell' Azzara è ben definita ed è proprio durante questo secolo che si individuano i cambiamenti che poi risultano più sostanziali per l'intero assetto urbano.

Si rileva che al posto della originaria Rocca, oramai diventata rudere, viene edificato il Palazzo Menichetti, la Chiesa viene ampliata con degli accorpamenti limitrofi, viene aperta la strada Santa Fiora - Sorano che attraversando tutto il nucleo urbano provoca la rottura del collegamento tra il castello ed il borgo a cui si sopperisce con la costruzione del ponte che ad oggi esiste ancora.

Questo intervento venne realizzato con la modifica e l'abbattimento di alcuni edifici necessario per l'allargamento della sede viaria.

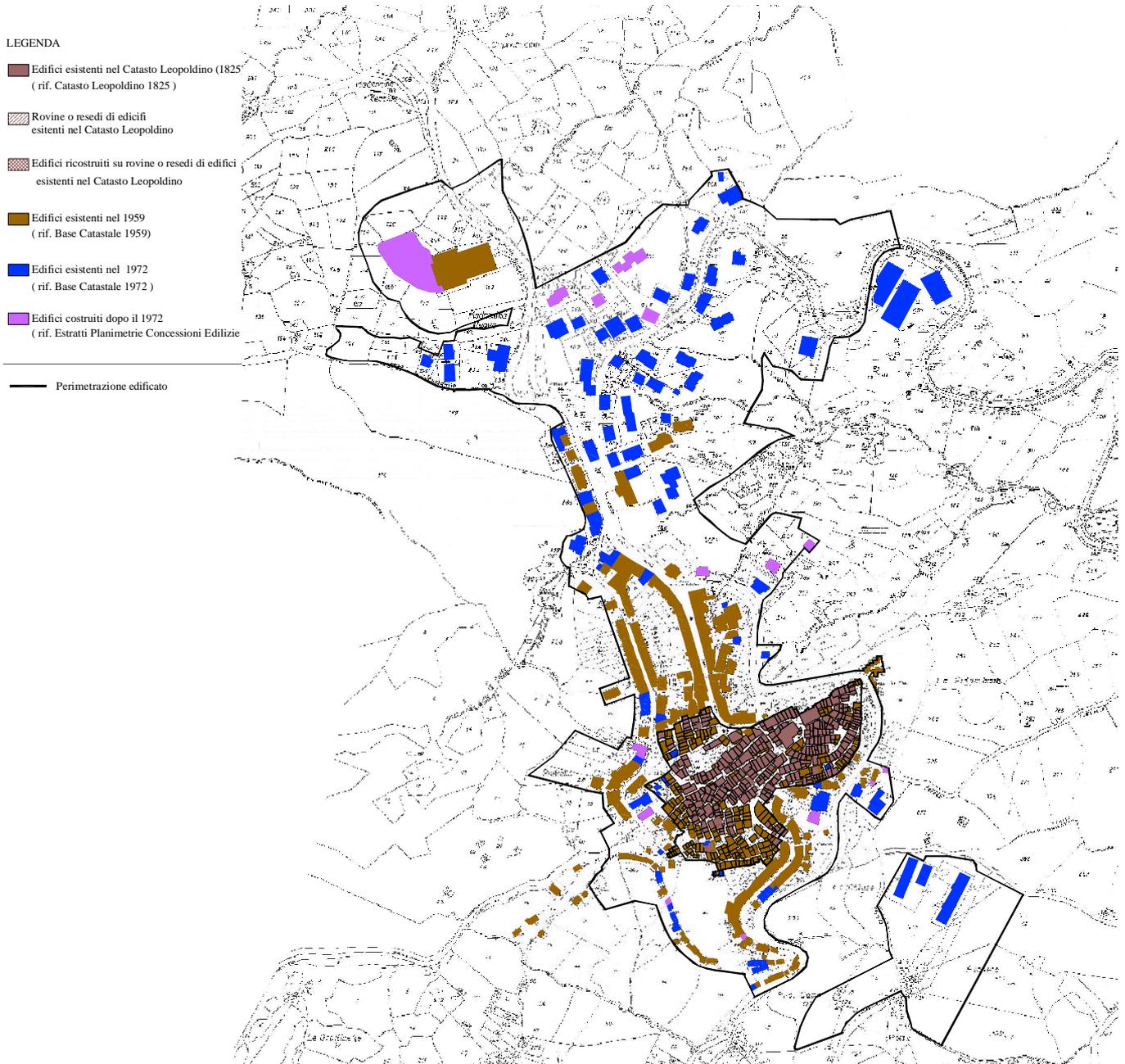
Da questa strada inizierà quella che sarà l'espansione futura nelle due direttrici nord-sud.

- 1959 A questa data l'immagine dell'abitato di Castell' Azzara risulta notevolmente ampliata: in parte come saturazione del centro storico ed in parte lungo la via Sorano - Santa Fiora e lungo la strada della montagna.

Ciò è legato al nuovo assetto economico che si sviluppa a partire da fine Ottocento per la nascita e lo sfruttamento dell'attività mineraria.

- 1959- 1972 In questa fase rientrano le edificazioni a completamento dell'abitato esistente e soprattutto l'espansione della città per interventi isolati in direzione nord, verso Santa Fiora. Unico intervento di tale periodo in direzione sud è costituito dalle case popolari.
- 1972- oggi: la fase di crescita si è oramai arrestata e l'espansione prosegue per singoli e limitati interventi a completamento della zona ormai già edificata.

TAVOLA DELLA PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO DELLA CITTA' DI CASTELL'AZZARA



2.2 Analisi della struttura edilizia

L'esame comparato delle varie sezioni storiche su cui è stata condotta la periodizzazione dei centri abitati evidenzia i profondi processi di trasformazione che hanno caratterizzato lo sviluppo del tessuto edilizio dalla sua conformazione originaria ad oggi anche in base alle mutate esigenze collettive.

Tali processi risultano sicuramente più significativi negli ultimi sessanta anni ed influenzano in modo sostanziale il mutamento dei tipi edilizi.

La comparazione con la stratificazione storica evidenzia come si sono evoluti i criteri e le regole costruttive che hanno caratterizzato le varie fasi dell'espansione urbana e che possono essere schematicamente riassunti nelle seguenti categorie:

- IMPIANTO ORIGINARIO
- IMPIANTO STORICO RECENTE
- TESSUTO LINEARE
- TESSUTO SINGOLARE
- TESSUTO COMPATTO
- TESSUTO DILATATO

L' *IMPIANTO ORIGINARIO* corrisponde all'edificazione presente al 1825; si tratta dei nuclei medievali racchiusi all'interno delle cinta murarie o nel caso particolare di Sorano e Pitigliano arroccati su speroni di tufo, di forma compatta e caratterizzati dalla presenza al loro interno delle emergenze specialistiche di antica origine (Chiese, Castelli, Fortezze..).

Qui la tipologia originaria ha subito poche trasformazioni ovvero fu riadattata alla necessità di ottenere nuove abitazioni per cui parte degli edifici vennero rialzati di uno o due piani in modo da trasformare la tradizionale casa a schiera a due piani fuori terra in un tipo più funzionale incrementato in altezza.

L'esigenza poi di una maggiore densità abitativa può aver condotto all'accorpamento di due o più schiere andando a codificare il tipo edilizio riconosciuto come casa in linea di rifusione.

L' *IMPIANTO STORICO RECENTE* è rappresentato dall'edificazione avvenuta tra l'inizio del 1900 con l'espansione fuori dalle fortificazioni - che nella maggior parte dei casi consiste in addizioni adiacenti al nucleo storico originario - e la metà del 1900.

Gli isolati sono generalmente chiusi e la crescita edilizia si configura con la tipologia della pseudo-linea e dei palazzi con numero di piani superiore a tre in risposta alle mutate esigenze abitative ma anche al momento di maggiore sviluppo demografico.

Il *TESSUTO LINEARE* è quello in cui gli edifici si sono sviluppati lungo assi viari principali secondo la tipologia del palazzo e del condominio.

Il *TESSUTO SINGOLARE* comprende le aree sulle quali insistono gli edifici e gli impianti riconducibili a tipologie particolari, quali possono essere gli impianti sportivi, le strutture sanitarie, i cimiteri, le strutture per l'istruzione e dove è secondaria la funzione residenziale.

In realtà questo tipo di tessuto si legge scarsamente nei capoluoghi dei tre Comuni analizzati, evidenza del fatto che la realtà locale di “piccoli centri” non si presta o non ha seguito la logica dell’accentramento delle funzioni pubbliche così sentita invece nelle grandi città.

E’ solamente a Pitigliano che si ritrova una maggiore concentrazione di attrezzature di interesse pubblico che si attestano nella zona dell’ ospedale e dello stadio.

Il *TESSUTO COMPATTO* è quello dove la concentrazione edilizia è molto alta; vi rientrano le zone di completamento con elevata densità di fabbricati.

Le volumetrie sono percentualmente maggiori rispetto al resto dell’insediamento e le tipologie più diffuse sono i palazzi, i condomini, le palazzine e le torri.

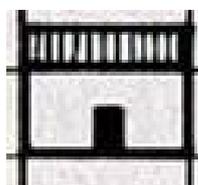
Nel lotto l’edificio è in genere arretrato rispetto al fronte strada e l’area libera, comune, è in genere adibita a verde o a parcheggio di pertinenza.

Il *TESSUTO DILATATO* è rappresentato dalle zone dove la densità edilizia è più rarefatta e spesso coincide con le aree di frangia urbana dove il limite tra la città e le aree agricole è molto labile.

E’ generalmente il tessuto corrispondente alla edificazione recente, fatta per interventi di lottizzazione unitari, dove la tipologia più frequente è la villetta o la schiera moderna.

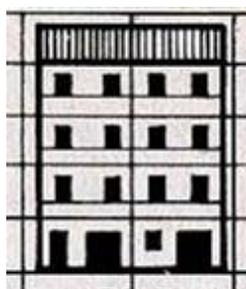
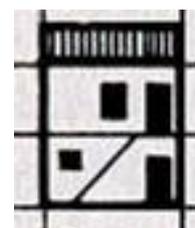
Rispetto al lotto l’edificio è in genere in posizione centrale con l’area libera sul fronte destinata agli accessi ed il retro destinato a giardino di pertinenza privata.

Elencando i tipi edilizi riconosciuti dobbiamo ricordare che:



- **CASA A SCHIERA** : si intende con tale dizione le abitazioni generalmente site in aree aventi interesse storico. Sono nate come monofamiliari e ben si differenziano dal tipo odiernamente inteso con questo stesso termine.

Tali abitazioni avevano ed oggi mantengono un fronte variabile tra i cinque e i sei metri, ospitavano originariamente una sola famiglia da terra a tetto e raggiungevano massimo due piano fuori terra.



- **CASA IN LINEA DI RIFUSIONE**: intendiamo con questo termine quegli edifici che risultano dotati di un fronte multiplo di cinque- sei metri e che sono nate per rifusione più o meno integrata di due o più case a schiera come è facile constatare dalla posizione delle strutture murarie.

Al contrario delle precedenti codificano l’esigenza di una maggiore densità abitativa sovrapponendo più famiglie in alloggi complanari.



- PSEUDO- LINEE:

questo tipo, risalente tipologicamente alla fine dell' '800 ed inizio '900, ha un fronte di dieci- dodici metri ed ospita una sola residenza per piano; in facciata è generalmente caratterizzato da un portone centrale con due finestre laterali al piano terra e da tre finestre ai piani superiori.

- PALAZZINA: è l'abitazione dotata di alloggi complanari, al massimo due o tre per piano, che attesta uno scarso sviluppo in altezza (due- tre piani fuori terra).



- PALAZZO: si differenzia dalla tipologia precedente per un maggior sviluppo in altezza. Insieme alla palazzina costituisce il tipo edilizio più diffuso nell'edificazione che va dagli anni '40 agli anni '70

- CONDOMINIO: intendiamo l'abitazione ospitante più alloggi complanari, sviluppata in altezza con un numero di piani pari o superiore a quattro ma dove l'estensione planimetrica è maggiore rispetto allo sviluppo in altezza. E' la tipologia caratteristica delle espansioni urbane dagli anni '70 in poi.



- TORRE: tipologia che si differenzia dalla dizione di condominio per il fatto che in questo caso lo sviluppo in altezza prevale sulla estensione in superficie essendo in genere il numero dei piani superiore a dieci.

- VILLETTE MONOFAMILIARI E BIFAMILIARI: l'abitazione di questo genere, solitamente arretrata rispetto al filo stradale, ospita una sola famiglia (nel tipo monofamiliare) o al massimo due (nel tipo bifamiliare) codificando la maniera di costruire nelle aree residenziali di recente impianto.



- SCHIERA MODERNA: tipo edilizio che si rifà alla casa a schiera originaria per estensione del fronte e numero di piani. Prevede l'aggregazione delle unità abitative mono o bifamiliari una di fianco all'altra in corpi di fabbrica a " stecca " che si ripetono sull'area lottizzata secondo un preciso disegno geometrico che intercala area

costruita e area a verde privato.

2.2.1 Pitigliano

Analizzando la struttura edilizia di Pitigliano è impossibile evitare una netta distinzione tra la città antica e quella originatasi dalla espansione del Novecento fino ad oggi.

Questo non solo a causa delle differenti sezioni storiche di appartenenza ma soprattutto a causa della particolare ubicazione della città che si può dire abbia determinato “ due realtà parallele “ : la Pitigliano del centro storico e la Pitigliano di espansione.

I) Il centro storico costituisce il cosiddetto impianto originario caratterizzato da isolati di forma irregolare con pochissime aree libere interne . Un corso centrale è il collegamento le piazze esistenti su cui si affacciano gli edifici monumentali più importanti della città: il Comune su Piazza Garibaldi, la Fortezza Orsini su Piazza della Repubblica e la Cattedrale su Piazza San Gregorio.

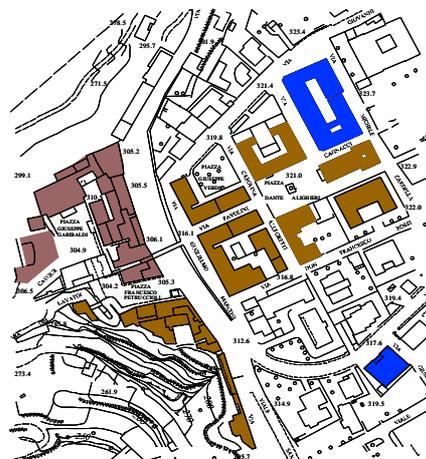
Il resto della viabilità è caratterizzato da vicoli di penetrazione che si articolano in passaggi voltati e in ripide scalinate che servono per raggiungere le differenze di quota.



PORZIONE DI IMPIANTO ORIGINARIO NEL CENTRO DI PITIGLIANO

II) Il Borgo Leopoldino costituisce l'impianto storico recente, a trama più diradata rispetto al tessuto precedente, che si articola in un sistema di slarghi e strade di dimensioni maggiori. Gli edifici si chiudono attorno ad una corte centrale andando a costituire un insieme di isolati chiusi di dimensioni limitate.

L'IMPIANTO STORICO RECENTE DEL BORGO LEOPOLDINO

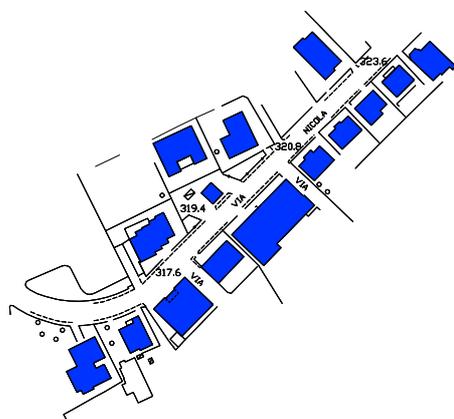


III) Gli edifici costruiti dai primi del '900 fino agli anni '80 costituiscono il grosso dell'espansione urbana in cui è possibile individuare sia il tessuto lineare – sorto lungo la principale direttrice di espansione che è la Via N. Ciacci – sia il tessuto compatto che a partire dai lati di questa si spinge a nord e a sud trovando come limite fisico al suo ulteriore sviluppo le pendici che scendono verso il fiume Meleta e il fiume Procchio.

In questo contesto si ritrova sia la tipologia dei condomini che quella dei palazzi e delle palazzine.

Nel tessuto residenziale sono state inglobate strutture pubbliche sorte inizialmente all'estremità dell'abitato dei primi del '900 come la Chiesa, alcune scuole ed il seminario.

Da periferia del vecchio centro questa espansione è diventata sempre più un ampio ed autonomo quartiere con una viabilità a servizio dei vari isolati a prevalente destinazione residenziale e che in alcuni casi sono integrati dalle aree libere a verde pubblico.



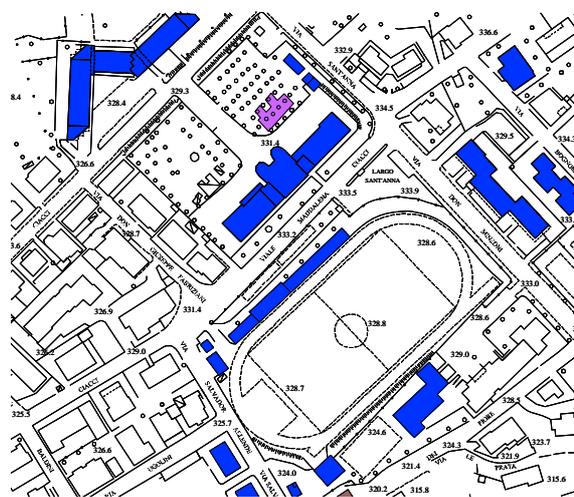
IL TESSUTO LINEARE LUNGO
VIA CIACCI



TESSUTO COMPATTO DELLA ZONA DI ESPANSIONE

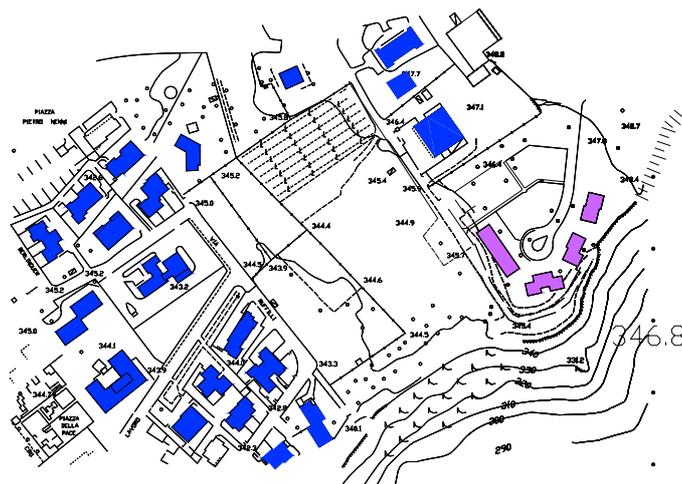
IV) In posizione centrale rispetto alla porzione definita come zona di espansione si colloca quello che può essere riconosciuto come tessuto singolare ovvero l'insieme delle aree che fanno parte del complesso ospedaliero e del campo sportivo cui si affiancano la scuola media, l'asilo e la Coop quali attrezzature di pubblico interesse.

Poco distante il grande complesso della Cantina Sociale che costituisce l'ultima porzione edificata della città in direzione nord- est.



TESSUTO SINGOLARE NELL'AREA DELLO STADIO

V) Tutta la parte di città verso est è invece caratterizzata da un tessuto più dilatato che individua l'espansione dagli anni '80 ad oggi fino al limite dell'area urbana di confine con la zona agricola della Prata. Negli isolati prevalgono le aree libere di pertinenza privata rispetto agli edifici che generalmente rispecchiano la tipologia della villetta mono e bifamiliare e del condominio poco sviluppato in altezza.



IL TESSUTO DILATATO DELL'ESPANSIONE RECENTE

2.2.2 Sorano

Anche per Sorano è impossibile evitare una netta distinzione tra la città antica e quella originatasi dalla espansione del Novecento fino ad oggi.

I) L' *IMPIANTO ORIGINARIO* corrisponde all'edificazione presente al 1825: la struttura del centro storico presenta isolati forma irregolare, con pochissimi spazi non edificati all'interno delle partizioni catastali; i centrali sono i maggiori, si allineano lungo il Corso principale con i palazzetti più importanti; sugli altri lati sono circondati da vicoli stretti, spesso coperti da passaggi voltati che scendono verso le pendici e conducono agli isolati di bordo, aventi forme allungate, a seguire le curve di livello.



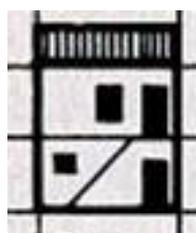
PARTICOLARI DI ISOLATI CENTRALI DEL TESSUTO LEOPOLDINO 1825



I tipi edilizi riconosciuti all'interno di questo tessuto edilizio sono:

-case a schiera, negli isolati più interni, articolate in uno, due piani, prive di botteghe o cantine al piano terreno. Tali abitazioni avevano ed oggi mantengono un fronte variabile tra i cinque e i sei metri, ospitavano originariamente una sola famiglia da terra a tetto e raggiungevano massimo due piano fuori terra.

ESEMPI DI CASE A SCHIERA



- case in linea di rifusione: rappresentano la tipologia prevalente: sono quegli edifici che risultano dotati di un fronte multiplo di cinque- sei metri e che sono il risultato di addizioni e rifusione più o meno integrata di due o più case a schiera come è facile constatare dalla posizione delle strutture murarie.

Al contrario delle precedenti codificano l'esigenza di una maggiore densità abitativa sovrapponendo più famiglie in alloggi complanari.

II) *L'IMPIANTO STORICO RECENTE* comprende le edificazioni dei primi del Novecento che interessano la parte adiacente il precedente tessuto più antico sul lato sud. La struttura di questo tessuto edilizio, più diradata rispetto alla trama fitta del tessuto leopoldino, con viabilità e spazi aperti di dimensioni maggiori, è caratterizzata da isolati di forma geometrica più regolare, con lotti edificati sul fronte strada, raramente con altezza superiore ai tre piani piani, giardini e corti private sul lato posteriore. Sulla piazza principale si trovano edifici di dimensioni maggiori, destinati ad attività amministrative.

PARTICOLARE DEL TESSUTO
EDILIZIO DEL 1906 SU PIAZZA
UMBERTO I



I tipi edilizi riconosciuti all'interno di questo tessuto edilizio sono:

- case in linea di rifusione: intendiamo con questo termine quegli edifici che risultano dotati di un fronte multiplo di cinque- sei metri e che sono nate per rifusione più o meno integrata di due o più case a schiera come è facile constatare dalla posizione delle strutture murarie; codificano l'esigenza di una maggiore densità abitativa sovrapponendo più famiglie in alloggi complanari.

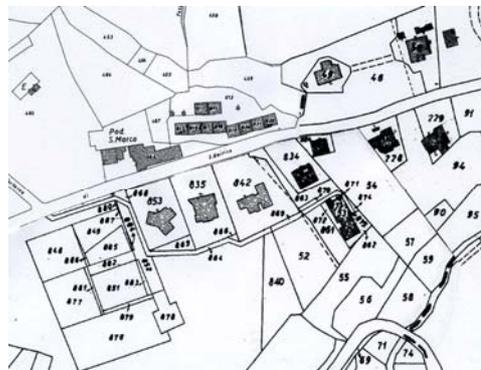
-palazzine-palazzo: sono le tipologie più diffuse nell'edificazione che va dagli anni '40 agli anni '70; sono presenti alle estremità del tessuto edilizio, con altezza di tre-quattro piani, a volte con negozi al piano terra.

III) Gli edifici costruiti dai primi del Novecento fino ai primi anni Ottanta racchiudono la maggior parte delle nuove edificazioni di Sorano, sviluppatasi con andamento pressoché lineare. L'intervallo temporale ampio in realtà racchiude diversi fasi costruttive e tipologie edilizie realizzate probabilmente a partire dagli anni Cinquanta-sessanta, fino alle ultime edificazioni degli anni Ottanta. Questo tessuto edilizio dilatato può essere suddiviso in due settori urbani, che costituiscono il nuovo

sviluppo del centro abitato a sud del centro storico in direzioni opposte (verso est ed ovest), lungo la S.P. in direzione S. Quirico:

- Il settore di sud-est è caratterizzato da una tipologia edilizia di tipo estensiva: gli isolati sono composti da lotti con edifici unifamiliari, altezza massima di due piani, circondati da giardini privati la tipologia ricorrente è quella delle ville e villette monofamiliari e bifamiliari, l'accesso ai lotti avviene con ingressi singoli direttamente dalla strada principale.

Alcune case a schiera su due piani sono state realizzate nei pressi del podere S.Marco. La viabilità interna è scarsamente delineata



SETTORE SUD- EST: PARTICOLARE DEL TESSUTO EDILIZIO ANNI 60-70



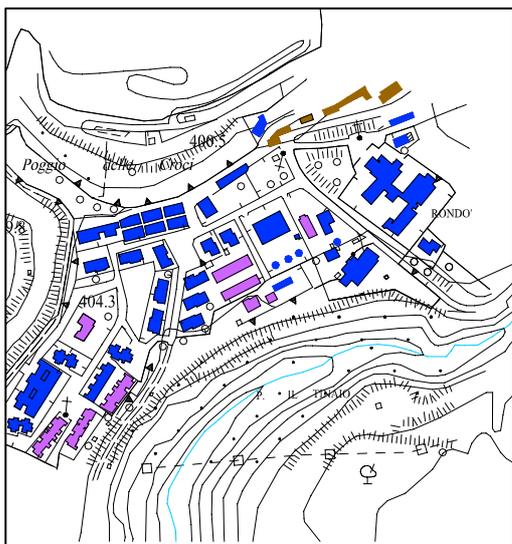
SETTORE SUD-OVEST: PARTICOLARE DEL TESSUTO EDILIZIO ANNI 60-70

- Il settore di sud ovest è caratterizzato da un tessuto più compatto, con edifici plurifamiliari di diverse tipologie edilizie: in linea, e a schiera con altezza fra i tre piani e i quattro piani, circondati da giardini e corti comuni o private a volte destinate a parcheggio, a torre con altezze superiori ai cinque piani. Una viabilità "di quartiere" più delineata, con piazze e slarghi caratterizza questo settore, avente nel margine verso est un grande edificio occupato dalla scuola primaria e secondaria ed alcuni edifici minori destinati ad attività artigianali e commerciali.

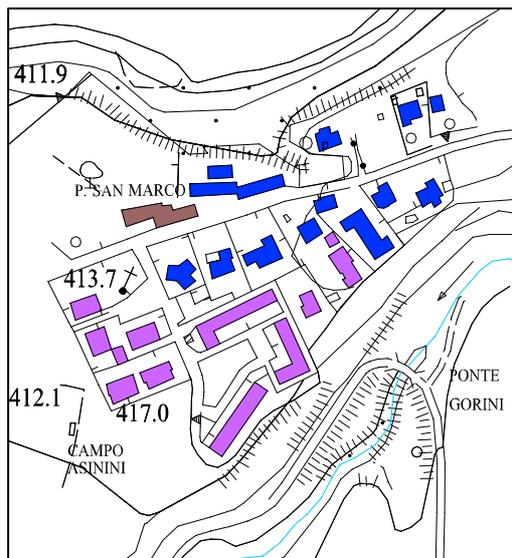
IV) Le edificazioni degli ultimi venti anni del Novecento hanno in parte completato ed ampliato i settori urbani delle nuove edificazioni lungo la direttrice est-ovest, in parte realizzato una nuova espansione, che si configura per il momento in lottizzazioni isolate, di tipo lineare, con edifici unifamiliari e bifamiliari isolati, ad uno o due piani, circondati da giardini. Di recente ultimazione un piccolo insediamento turistico, costituito da due edifici a schiera su due piani. Nel settore urbanistico sul lato ovest sono stati realizzati edifici a schiera con altezza di uno-due piani, in linea su tre-quattro piani con destinazione mista al piano terra. Gli isolati hanno forma pressoché regolare, con edifici circondati da giardini e corti comuni o private a volte destinate a parcheggi. La viabilità interna prosegue ed integra quella esistente, spesso termina in stradine senza uscita. Nel settore urbanistico ad est le nuove edificazioni riguardano edifici plurifamiliari in linea, a schiera su due-tre piani con

destinazione mista al piano terra ed autorimesse private al seminterrato. Gli edifici sono circondati da giardini e corti comuni o private.

La nuova viabilità di distribuzione interna integra e prosegue quella esistente e ruota attorno ad un'area verde attrezzata per il gioco ed il tempo libero.



SETTORE SUD-OVEST: PARTICOLARE
DEL TESSUTO EDILIZIO ANNI 80-90



SETTORE SUD-EST: PARTICOLARE
DEL TESSUTO EDILIZIO ANNI 80-90

2.2.3 Castell' Azzara

Dall'analisi della struttura edilizia si individua una netta distinzione tra il tessuto urbano di espansione che si è susseguito nell'arco degli anni ed il centro storico più antico (Castello – Borgo).

Le direttrici dell'espansione sono state determinate sia dall'apertura della strada Santa Fiora- Sorano, sia dalle caratteristiche morfologiche ed orografiche del territorio.

I) Gli edifici del castello e del Borgo, che sono i nuclei più antichi dell'insediamento, costituiscono il cosiddetto impianto originario con isolati di forma irregolare con poche aree libere.

Gli edifici non presentano specifiche caratteristiche architettoniche e solo raramente si rilevano elementi decorativi di pregio comunque attribuibili ad interventi ottocenteschi.

La tipologia prevalente è, come per tutti i centri storici esaminati, la casa a schiera con uno o due piani fuori terra.

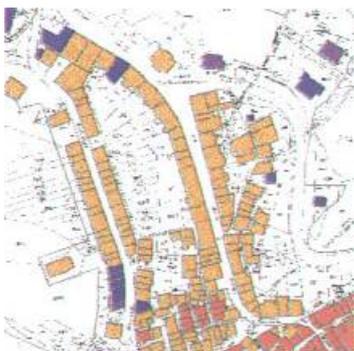


Particolare dell'impianto originario

II) Dall'edificazione serrata del centro storico si passa ad una tipologia insediativa che caratterizza il tessuto lineare ovvero l'espansione che si attesta lungo le principali direttrici di collegamento sia verso nord che verso sud. Gli edifici che rientrano in questa fase di espansione presentano sostanzialmente due caratteri di distinzione:

- l'edilizia a carattere popolare, con edifici semplici e di dimensioni ridotte, privi di decorazioni e collocati in posizione marginale e periferica. Derivano probabilmente dalla trasformazione di insediamenti che originariamente avevano le caratteristiche di annessi; la tipologia più frequente è quella della palazzina inerente le edificazioni più recenti e della pseudo- linea per quelle di epoca più antica.

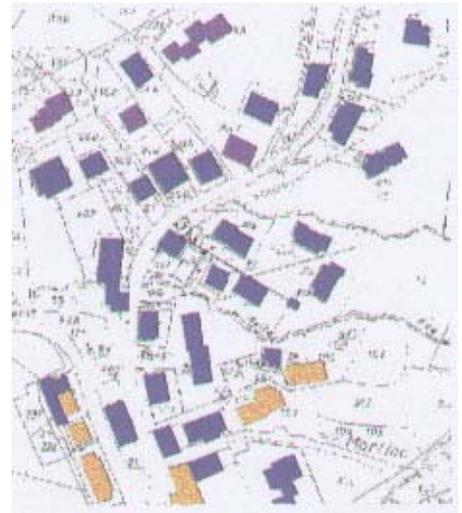
- l'edilizia a carattere " borghese " con edifici più ampi, in linea, e che prospettano sulla strada principale con facciate arricchite da elementi decorativi. L'edificato del '900 non arriva a sostanziali modifiche della forma tipologica in linea che presenta decorazioni di ispirazione neoclassica ed una maggiore densità abitativa.



Particolare del tessuto lineare dell'espansione nord

III) Dal tessuto lineare si passa, con gli edifici di recente costruzione, ad un tessuto dilatato, con una densità edilizia più rarefatta e dove la tipologia prevalente è quella delle villette mono e bifamiliari e della casa a schiera moderna .

Intervento isolato sia per tipologia che per ubicazione è quello dei condomini delle “ case popolari “ con caratteristiche di estrema semplicità morfologica.



Particolare del tessuto dilatato dell'espansione recente

2.3 Analisi dello stato di conservazione

Fonte dei dati raccolti e metodo di redazione della cartografia

L'analisi del degrado si è basata sui dati raccolti all'interno della schedatura del patrimonio edilizio esistente, con differente grado di approfondimento per gli edifici presenti nei centri storici e nelle nuove espansioni. La restituzione dei dati raccolti quindi è stata riportata in due tavole:

- stato di conservazione degli edifici nel centro storico in scala 1:1000 (facendo riferimento all'edificazione ricadente entro il perimetro della Zona A del P.R.G)
- stato di conservazione degli edifici nella zona di espansione in scala 1:2000

Per i centri storici, la scheda di rilevamento di ogni singolo edificio contiene una sezione dedicata allo stato di conservazione riferito alle coperture, alle murature, agli infissi, cui si affianca l'individuazione di alterazioni e superfetazioni riscontrate sul posto.

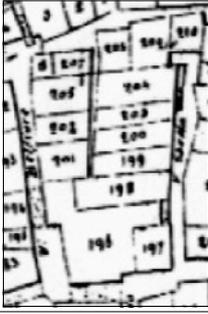
E' scaturita una tabella (Tabella A riportata di seguito), in cui sono state raggruppate le principali combinazioni dei fenomeni riscontrati, poi sintetizzati nella legenda definitiva della tavola in quattro diversi livelli di degrado: normale, lieve, medio e forte, associati a quattro diversi colori.

Tabella A: Degrado riferito alle coperture,murature esterne,infissi.

LIVELLO DI DEGRADO	COPERTURE	MURATURE ESTERNE	INFISSI
Normale	normali	normali	normali
Lieve degrado	normali	intonaco parz. lesionato	normali
	normali	normali	parz. degradati
Medio degrado	degradate	intonaco cadente	parz. degradati
	degradate	fessurazioni	degradati
	degradate	distacco di intonaco	degradati
	degradate	uno dei primi tre	normale
	degradate	normale	uno dei primi tre
Forte degrado	pericolanti	fessurazioni	parz. degradati
	pericolanti	distacco di intonaco	degradati
	pericolanti	uno dei primi tre	normali
	pericolanti	normali	uno dei primi tre

A questa classificazione sono state sovrapposte le informazioni riguardanti le alterazioni presenti nell'edificio che sono state suddivise in quattro classi progressive (da classe 1 a classe 4) in base alla porzione dell'edificio interessata e distinte ognuna da un simbolo ad indicare: alterazioni riguardanti i materiali costruttivi, il disegno originario dei fronti ed il rapporto pieni/vuoti, la volumetria originaria, interventi che hanno sostituito i caratteri originari dell'edificio.

SCHEDA DI RILEVAZIONE TIPO PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI PITIGLIANO

COMUNE DI PITIGLIANO						
PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO STRUTTURALE						
SCHEDA DI RILEVAMENTO				ISOLATO 8	UNITA' EDILIZIA A	F. 32 all. B P.C. N. 1176 1185
Vicolo della Guardia Nazionale			n. civ. 63			
DOCUMENTAZIONE DELL' ASSETTO FONDARIO						
Catasto Leopoldino	Catasto all' impianto	Catasto aggiornato al 1986	Catasto attuale			
						
Datazione		Numero piani	Superficie scoperta	Tipologia	Destinazioni d'uso	
Esistente	Ricostruito		Scala esterna	Chiese e monumenti	Residenz.	Religiose
Prima del 1825	X	Sottosuolo	Corte	Palazzoli/ Palazzetto		
Dal 1826 al 1849		N. piani fuori terra	Giardino	Casa a schiera	X	
Dal 1950 al 1986		Sottotetto	Orto	Casa in linea		X
Dal 1987 al 2002			Parco	Edificio non riconducibile ad una tipologia definita	X	
Rilevatore				Data 07/12/2004		Scheda N. 01

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA											
											
FRONTE SU VICOLO DELLA GUARDIA NAZIONALE											
ELEMENTI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DECORATIVI											
ELEMENTI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DECORATIVI				STATO DI CONSERVAZIONE E ALTERAZIONI							
Coperture		Finestre		Porte		Angolari		Coperture		Alterazioni	
Coppi - cotti		Intonaco		Rettangolari senza fribure		Dipinti		Normali	X	Finestre e porte temporanee	X
Coppi e embici	X	Incominciatura intonaco		Con architrave monofilo	X	Intonacati a rilievo		Degradate		Allargamento di porte finestre	
Marsigliesi		Incominciatura in pietra	X	Incominciatura in pietra		Cornici più consistenti		Percolanti		Apertura nuove porte finestre	
Di sostituzione		Ritaglio nella muratura		Ad arco senza mostre		Cornici sagomate		Murature esterne			
Altro		Altro		Ad arco con bozze lavorate		Contrafforti		Normali		Nuove terrazze	
		Ad arco incominciata	X	Altro		Altro		Intonaco parz. lesionato		Logge, porticati temporanei	
Gronda		Davanzali		Elementi decorativi		Infissi, finestre e porte		Intonaco cadente		Edificio gravemente alterato	
Intonacata		Massello semplice		Altro				Intonacatura inaspettata		Intonacatura inaspettata	
Correnti + mezzane, tavole		Massello sagomato		Elementi decorativi		Infissi, finestre e porte		Distacco di intonaco		Superfetazioni	
Mezzane	X	Materiale fessato	X	Tabernacolo dipinto		Legno	X	Fessurazioni della muratura		Copertura di corti	
Cornicione elaborato		Intonaco		Tabernacolo in pietra		Di sostituzione (alluminio)	X	Degradato muratura faccaviata	X	Volumi semiprovvisori	
Di sostituzione		Di sostituzione	X	Affreschi esterni		Altro		Altro		Nuovi corpi aggiunti	
Altro		Altro		Stemma		Sistemi di oscuramento		Infissi			
Facciata		Marcapiano		Inscrizione lapidea		Assenti		Normali	X	Sopraelevazioni	
Intonaco		Dipinto		Inscrizione lapidea		Persiane in legno	X	Parzialmente degradati		Giudizio complessivo	
A filari di pietra		Intonacato a rilievo		Mensole		Persiane in alluminio		Degradati		Edificio parzialmente crollato	
A bozze di tufo	X	Cornice sagomata		Altro		Avvolgibili		Assenti		Edificio totalmente crollato	
Altro		Altro		Altro		Altro				Edificio restaurato	

Descrizione ed interpretazione dei risultati

2.3.1 Pitigliano

Centro Storico (rif. Tav. P-03)

Le informazioni derivanti dalla lettura della cartografia rivelano la prevalenza di edifici che versano in uno stato di conservazione normale e di lieve degrado; minore il numero dei fabbricati con medio degrado e limitato a quattro casi il degrado classificato come forte comunque localizzato nelle porzioni di tessuto che presentano una edificazione più serrata e in posizione più marginale rispetto a quelle che sono le parti del centro maggiormente frequentate.

I fenomeni maggiormente riscontrati, legati alla mancanza di manutenzione, sono: lesioni all'intonaco fino al distacco parziale o quasi totale; infissi deteriorati quasi cadenti, privi di manutenzione, coperture e gronde con parti cadenti o mancanti.

Per quanto riguarda la valutazione delle alterazioni riscontrate emerge come siano pochissimi gli edifici che non hanno subito trasformazioni di sorta (si tratta comunque degli edifici a carattere pubblico e monumentale) mentre per la quasi totalità dei casi si sono riscontrate alterazioni dovute ad interventi inappropriati ed incongrui che riguardano prevalentemente la sostituzione degli originali materiali costruttivi (presenza di infissi e porte in metallo) e che hanno modificato il disegno originario dei prospetti ed il rapporto tra i pieni ed i vuoti (tamponamenti o allargamenti delle aperture originarie).

La presenza di tali alterazioni risulta tanto più grave quanto più interessa gli edifici che insistono sui fronti panoramici del nucleo storico determinando una generale sensazione di abbandono e non curanza nel mantenere pregevoli gli edifici.

Il degrado fisico è senza dubbio il risultato del fenomeno dell'abbandono legato al fatto che molte abitazioni risultano o totalmente disabitate oppure utilizzate come seconde case per il turismo ma probabilmente è anche frutto di una politica di conservazione dei centri storici che in passato non era sentita come oggi.

ESEMPI DI DEGRADO ED ALTERAZIONI RISCONTRATI NEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO



Distacco e lesioni all'intonaco



Sostituzione dei materiali



Modifica dei prospetti



Distacco e lesioni all'intonaco



Sostituzione dei materiali



Modifica dei prospetti

Zona di espansione (rif. Tav. P-07)

Dal rilievo dei fabbricati della zona esterna al centro storico e dalla restituzione cartografica dei dati riscontrati emerge uno stato di conservazione ritenuto globalmente “ normale “ sintomo del fatto che si tratta di una edificazione che ha subito scarse trasformazioni trattandosi di un patrimonio di epoca più recente.

Il degrado legato all' abbandono dal punto di vista residenziale ha probabilmente inciso in modo più forte nel centro laddove i disagi per le condizioni di abitabilità e fruibilità degli spazi sono maggiori invertendo quella che dovrebbe essere la tendenza di conservazione e ottima manutenzione degli edifici storici.

Casi di degrado considerato di classe media si ritrovano nella parte del Borgo Leopoldino che costituisce la parte più antica della zona esterna al centro storico: si tratta in genere di palazzi in cui è evidente il degrado delle finiture esterne (intonaco ed infissi).

2.3.2 Sorano

Centro Storico (rif. Tav. S-03)

Dalla lettura della tavola si può notare come gli isolati centrali, cui appartengono i palazzi più importanti allineati lungo Via Roma, siano interessati da lieve e medio degrado: i fenomeni maggiormente riscontrati sono dovuti all'incuria e alla mancanza di manutenzione: lesioni all'intonaco fino al distacco parziale o quasi totale; infissi deteriorati quasi cadenti, privi di manutenzione, coperture e gronde con parti cadenti o mancanti. Frequente è la forte disparità tra il fronte principale, e quello secondario: il fronte principale è scandito da cornici marcapiano; al piano terra si aprono botteghe allineate con le finestre dei piani superiori, aventi cornici o decorazioni nell'intonaco, cui si alternano portali bugnati. Sul fronte secondario, al piano terra vi sono cantine e magazzini; nelle facciate lasciate a faccia-vista si notano molte alterazioni, fra cui nuovi balconi, corpi aggettanti dalla

sagoma dell'edificio, allungamento di vani finestra trasformati in porta-finestra, apertura di nuove finestre. Questi fenomeni sono più frequenti nei palazzi frutto di addizioni e fusioni successive. Si veda a questo proposito l'esempio riportato sotto nella scheda n.03 dell'isolato n.15: i due fronti sembrano non appartenere al medesimo immobile.

SCHEDA DI RILEVAZIONE TIPO PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI SORANO

COMUNE DI SORANO									
PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO STRUTTURALE									
SCHEDA DI RILEVAMENTO							ISOLATO 15	UNITA' EDILIZIA C	F° 32 al. B P.C. N° 284-293
Via ROMA					n. civ.11-19				
DOCUMENTAZIONE DELL' ASSETTO FONDARIO									
Catasto Leopoldino		Catasto all' impianto		Catasto aggiornato al 1986		Catasto attuale			
Datazione		Numero piani		Superficie scoperta		Tipologia		Destinazioni d'uso	
Esistente		Ricostruito							
Prima del 1826		X		Sottosuolo		X		Chiese e monumenti	
Dal 1826 al 1949				N. piani fuori terra		4		Palazzo/Palazzetto	
Dal 1950 al 1986				Sottotetto				Casa a schiera	
Dal 1987 al 2002				Piano				Casa in linea	
								Edificio non riconducibile ad una tipologia codificata	
Rilevatore		Arch. Simona Boncori		Data		10/04/05		Scheda N. 03	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ELEMENTI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DECORATIVI

Coperture		Finestre		Porte		Angolari	
Coppi - coppi	X	Intonaco	X	Rettilineari senza finiture		Dipinti	
Coppi e embri		Incompiutatura intonaco		Con architrave monolitico		Intonacati a rilievo	
Mansigliati		Incompiutatura in pietra	X	Incompiutatura in pietra	X	Cornici più consistenti	
Di sostituzione		Ritaglio nella muratura	X	Ad arco senza mostre	X	Cornici sagomate	
Atto		Atto		Ad arco con bozze lavorate		Contrafforti	
Gronda		Davanzali		Ad arco incompiuta		Atto	
Intonacata		Massele sepolcriche	X	Atto			
Cornici mezzane, tavole	X	Massele sagomate	X	Elementi decorativi			
Mezzane a coda di rondine		Materiale fide	X	Tabernacolo dipinto		Legno	
Cornicione elaborato		Intonaco		Tabernacolo in pietra		Di sostituzione (alluminio)	
Di sostituzione	X	Di sostituzione		Affreschi esterni		Atto	
Atto		Atto		Stemma		X	
Facciata		Marcapiano		Inscrizione lapidea		Assenti	
Intonaco	X	Dipinto	X	Inscrizione lapidea		Persiane in legno	
A filari dipinta	X	Intonacato a rilievo		Mensola		X	
A bozze di tufo		Cornice sagomata	X	Atto		Persiane in alluminio	
Atto		Atto		Atto		Avvolgibili	

STATO DI CONSERVAZIONE E ALTERAZIONI

Coperture		Alterazioni	
Normali	X	Finestre e porte lamponate	X
Degradate		Allargamento di porte finestre	
Pericolanti		Apertura nuova porte finestre	X
Murature esterne			
Normali		Logge, porticati lamponati	
Intonaco parzialmente lesionato	X	Edificio gravemente alterato	
Intonaco cadente		Intonacatura inappropriata	
Distacco di intonaco		Superfettazioni	
Fessurazioni della muratura		Copertura di colli	
Degradato muratura facciata	X	Volumi improvvisati	
Atto		Nuovi corpi aggiunti	
Infissi		Nuovi balconi	
Normali		Sopraelevazioni	
Parzialmente degradati	X	Giudizio complessivo	
Degradati		Edificio parzialmente colato	
Assenti		Edificio totalmente colato	
Assenti		Edificio restaurato	

Alcuni isolati adiacenti la spina centrale del centro storico presentano un degrado medio: su molti fronti l'intonaco è quasi completamente caduto, gli infissi sono eterogenei nei materiali e nelle dimensioni, con persiane lesionate e cadenti; a volte si notano sopraelevazioni e terrazze all'ultimo piano.

Sulle pendici tufacee in molti edifici sono in corso lavori di ristrutturazione, (alcuni sono stati restaurati altri ricostruiti su sedime di edifici esistenti nel 1825), secondo un progetto di recupero per il Centro storico redatto nel 1997 con una Variante al P.R.G. vigente .

Molti edifici sono ancora inagibili e in rovina a seguito di crolli.



ISOLATI RICOSTRUITI SUL LATO OVEST



Alcuni esempi di degrado dovuto ad interventi inappropriati sono le molteplici tettoie realizzate in ferro e pannelli di materiale plastico o eternit, i discendenti in plastica, avvolgibili e infissi in alluminio.

ESEMPI DI DEGRADO ED ALTERAZIONI RISCONTRATI NEL CENTRO STORICO



:



Zona di espansione (rif. Tav. S-08)

Anche per Sorano dalla restituzione cartografica dei dati riscontrati nella schedatura dei fabbricati situati nelle zone di espansione, emerge uno stato di conservazione ritenuto globalmente “normale”, Negli edifici con lieve degrado si riscontrano fenomeni dovuti alla perdita di colore della tinteggiatura, intonaco mancante o cadente, infissi metallici, tamponatura di logge o balconi.



Sono pochi i casi di “medio”degrado e sono limitati ad edifici attualmente in abbandono come un piccolo insediamento industriale nella parte sud del centro abitato e l’ex edificio della caserma nei pressi del campo sportivo.

Frazioni di Sorano (rif. Tav. S-04.4, S-09.3, S-10.3, S-11.3, S-12.3, S-13.3, S-14.3, S-15.3)

Le informazioni derivanti dalla lettura delle cartografie relative alle frazioni esaminate rivelano la prevalenza di edifici in stato di conservazione normale, con minor presenza di lieve e medio degrado. La lettura dello stato di conservazione dei fabbricati affiancata alla lettura della stratificazione storica, consente di dare un giudizio di valore più attendibile del livello di integrità e di degrado in atto degli edifici specialmente per quelli che hanno valenza storica.

Dai fenomeni riscontrati nelle indagini condotte nell’ampio territorio aperto del comune di Sorano, è stato possibile suddividere le frazioni principali in due raggruppamenti: frazioni che conservano un

centro storico (che a volte coincide con l'intera frazione) e frazioni in cui prevalgono le nuove edificazioni su sparuti edifici antichi, evidenziati nelle tavole con un perimetro più marcato (edifici presenti nel catasto Leopoldino).

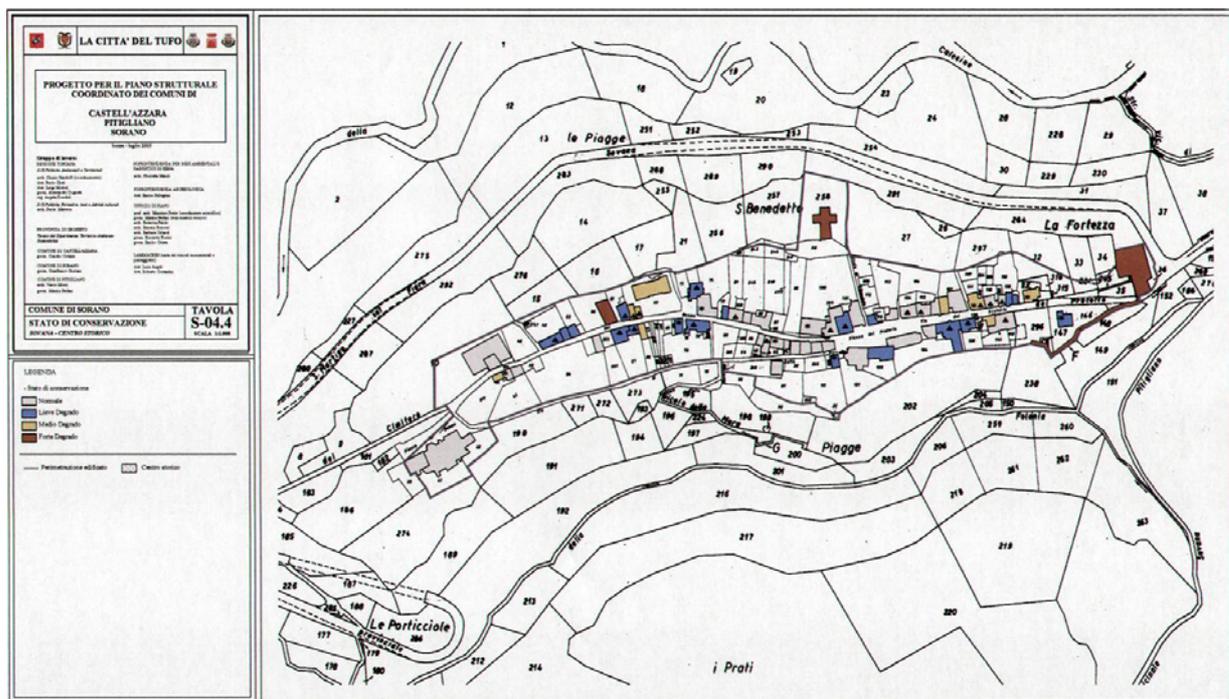
Per le frazioni che hanno perduto gran parte dei caratteri originari, (San Giovanni delle Contee, Montebuono, Elmo) i cui edifici più antichi sono a volte in rovina o in abbandono, a volte maldestramente alterati, i fenomeni di degrado riscontrati sono riferiti a mancanza di manutenzione; nella maggior parte dei casi sono limitati a lesioni o distacco di intonaco, presenza di infissi in alluminio, rifacimento di manti di copertura con materiali non idonei, con presenza di garages e autorimesse prive di finiture esterne.

Per le altre frazioni il cui centro storico esiste ed è ben definito (Sovana, Castell'Ottieri, Montorio, S.Quirico, Montevitozzo, San Valentino) nella quasi totalità dei casi si sono riscontrate alterazioni che riguardano prevalentemente la sostituzione degli originali materiali costruttivi e che hanno modificato il disegno originario dei prospetti ed il rapporto tra i pieni ed i vuoti. La parte restante dell'edificio occupata dalle nuove edificazioni presenta fenomeni simili a quelli dei centri urbani maggiori, dovuti all'incuria e l'assenza di manutenzione propria delle aree residenziali marginali. In generale nelle frazioni si riscontrano: proliferazione di manufatti realizzati con materiali precari, superfetazioni, infissi metallici.

Un'indagine particolareggiata è stata condotta su Sovana, assimilata per la sua importanza storico-archeologica ai centri maggiori

Tavola S-04 Stato di conservazione - Sovana:

Dall'osservazione della tavola si evince che la maggior parte degli edifici risulta essere in uno stato di conservazione "normale", con alterazioni che riguardano in particolar modo il disegno dei fronti: apertura di nuove finestre, tamponatura di vani ecc.. Fenomeni maggiori di degrado lieve e medio riguardano lo stato di conservazione degli infissi, il degrado delle murature a facciavista e degli edifici intonacati. Forte degrado si riscontra nella Rocca e in parte della cinta muraria, presso i ruderi della Chiesa di S. Benedetto, e in un rudere di un edificio lungo la via del Duomo.



2.3.3 Castell' Azzara

Centro storico (rif. Tav. C-03)

La graficizzazione del degrado sulla cartografia ha dato un quadro generale che esprime una situazione di fatto dove pochi edifici risultano in forte e medio degrado, mentre si riscontra una situazione dove lo stato di conservazione del tessuto si presenta in uno stato di normale o di lieve degrado. I fenomeni di degrado maggiormente presenti sono dovuti alla mancanza di lavori manutentivi e conservativi durante gli anni, soprattutto per il calo demografico che si è registrato dopo la chiusura delle miniere. Le alterazioni che si sono riscontrate hanno evidenziato come pochissimi edifici abbiano subito delle trasformazioni importanti tali da sconvolgere le caratteristiche essenziali dei manufatti. La maggior parte delle alterazioni sono il risultato della inadeguatezza degli interventi che si sono susseguiti negli anni e riguardano prevalentemente l'uso di materiali non idonei, l'apertura, il tamponamento o le variazioni dimensionali di vani porta e finestra a seguito delle mutate esigenze funzionali e di uso che hanno cambiato i rapporti dimensionali tra le parti piene e vuote delle facciate.

SCHEDA DI RILEVAZIONE TIPO PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DI CASTELL'AZZARA

COMUNE DI CASTELL'AZZARA																							
PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO STRUTTURALE																							
SCHEDA DI RILEVAMENTO			11 8																				
Via, Piazza	Via Trieste	n° dv. 40																					
DOCUMENTAZIONE DELL'ASSETTO FONDARIO																							
Calasio Leopoldino	Calasio all'Impianto	Calasio agglomerato al 1972	Calasio attuale																				
																							
<table border="1"> <tr> <th>Dalozione</th> <th>Numero piani</th> <th>Superficie scoperta</th> <th>Tipologia</th> <th>Destinazioni d'uso</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Dalozione	Numero piani	Superficie scoperta	Tipologia	Destinazioni d'uso																		
Dalozione	Numero piani	Superficie scoperta	Tipologia	Destinazioni d'uso																			
Rilevatore Arch. Federica Falchi		Data 00/00/2005																					
		Scheda N. 02																					

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					
					
ELEMENTI ARCHITETTONICI, TIPOLOGICI E DECORATIVI				STATO DI CONSERVAZIONE E ALTERAZIONI	
Coperture	Finestre	Porte	Angolari	Coperture	Alterazioni
Gronda	Balconi				
		Elementi decorativi	Infissi, finestre e porte		Superfici adorni
Facciata	Marcapiano		Sistemi di oscuramento	Infissi	
					Qualità complessiva

Zona di espansione (rif. Tav. C-07)

La zona esterna al centro storico risulta nella sua globalità in stato di normale conservazione: sono del tutto irrilevanti le trasformazioni che hanno interessato le facciate degli edifici.

L'incuria su alcuni fabbricati, laddove riscontrabile, deriva soprattutto dall'abbandono e dalla conseguente perdita della funzione abitativa che generalmente si accompagna ad un lento e progressivo deterioramento.

Da segnalare, dal punto di vista del degrado, il cattivo stato di manutenzione in cui versano piccoli manufatti di supporto all'agricoltura nella zona a sud-ovest della città.



ESEMPIO DI DEGRADO DEGLI ANNESSI AGRICOLI

ESEMPIO DI DEGRADO NEL CENTRO STORICO

2.4 Destinazione d'uso piani terra

Fonte dei dati raccolti e metodo di redazione della cartografia

Le destinazioni d'uso al piano terra degli edifici sono state rilevate nell'ambito dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente condotta attraverso la schedatura sistematica di tutti i fabbricati; pur facendo riferimento a schede differenziate (quella per gli edifici ricadenti nel centro storico e quella per le aree funzionali di espansione) l'individuazione delle funzioni ai vari piani degli edifici è stata condotta per l'intero abitato in quanto tale indagine costituisce uno dei principali supporti di cui il Comune dovrà dotarsi per la revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

I dati emersi dalla schedatura sono stati trasferiti su due distinte cartografie:

- destinazione d'uso dei piani terra degli edifici del centro storico in scala 1:1000 (facendo riferimento alla perimetrazione della Zona A del P.R.G.)
- destinazione d'uso dei piani terra della zona di espansione in scala 1:2000

Gli usi evidenziati in entrambe le cartografie riguardano le funzioni residenziali, artigianali, commerciali, turistico- ricettive, di interesse pubblico (scuole, istruzione ecc..) nonché la presenza di destinazioni miste e delle funzioni annesse alla residenza e al commercio quali autorimessa, magazzino e cantina quando queste sono collocate al piano terreno di edifici avente prevalente destinazione residenziale.

Ciò al fine di consentire una analitica lettura della distribuzione delle destinazioni d'uso nella città e delle diverse logiche che hanno caratterizzato, nel tempo, lo sviluppo dell'aggregato urbano.

Descrizione ed interpretazione dei risultati

2.4.1 Pitigliano

Centro Storico (rif. Tav. P-01)

Anche nel centro storico di Pitigliano si riscontra la logica multifunzionale propria delle città di epoca otto- novecentesca dove si legge, oltre alla presenza di una pluralità di funzioni sia pubbliche che private, l'attestarsi di queste sulle piazze e sul corso principale.

Su Piazza della Repubblica, Piazza Garibaldi e Piazza San Gregorio si concentrano prevalentemente le attrezzature di interesse collettivo ubicate negli edifici di epoca antica come la Fortezza Orsini, il complesso della Cattedrale ed il Palazzo del Comune mentre su Via Roma si affacciano tutti i fabbricati a destinazione residenziale ma con il piano terra adibito a commercio, alle attrezzature di ristoro e alle botteghe artigiane.

Caratteristica peculiare del centro storico, legata alla conformazione geologica della rupe su cui sorge l'abitato, è la presenza diffusa di cantine che nella maggior parte dei casi si spinge oltre un livello al di sotto del piano terreno.

La casa a schiera quale tipologia prevalente del tessuto storico si presta infatti al mix funzionale spesso conformandosi già in origine come casa con bottega.

La differente caratterizzazione del piano terra è poi legata anche alla posizione relativa che il fabbricato occupa all'interno del centro: gli edifici che si attestano sulla viabilità principale o sulle piazze hanno il piano terreno destinato alla funzione commerciale o ristorativi mentre quelli in posizione di margine hanno i fondi su strada adibiti a cantine o a magazzini.

Zona di espansione (rif. Tav. P-05)

Nella restante parte della città si legge una sostanziale differenza negli usi al piano terra tra la parte contigua al centro storico (dal Borgo Leopoldino fino all' ospedale) e la zona di espansione più recente.

Nella prima è diffusa la presenza di attività commerciali ma soprattutto è in questa porzione che sono localizzate il maggior numero delle attrezzature di interesse collettivo; nel Borgo Leopoldino la

presenza di edifici specialistici è predominante rispetto alla residenza (la chiesa, alcune scuole, il seminario, casa di riposo per anziani) mentre la zona dell' ospedale e del campo sportivo costituiscono quel " tessuto singolare " a destinazione specialistica che costituisce quasi il limite fisico della città multifunzionale.

La zona che va dal centro fino allo stadio dà l'impressione di essere diventato un ampio ed autonomo quartiere che si presenta però privo di un disegno unitario almeno dal punto di vista della distribuzione delle funzioni.

Nel tessuto residenziale sono state inglobate le funzioni pubbliche (in edifici specialistici) ed il commercio (al piano terra dei palazzi) senza un rapporto organico con la viabilità e con i parcheggi; fatta eccezione del parcheggio di servizio dell' ospedale si può constatare come a Pitigliano non vi siano attrezzature pubbliche con area di sosta ad uso esclusivo.

La localizzazione delle attività commerciali è totalmente slegata dalla viabilità: la maggior parte dei negozi si colloca al piano terra degli edifici lungo via N. Ciacci ovvero su una delle direttrici di maggiore percorrenza per entrare e uscire dalla città in direzione est. La connotazione è quella di strada di attraversamento che al di là della fermata per un rapido acquisto non favorisce la sosta finalizzata ad una "passeggiata fra negozi".

La rimanente parte di edificato ha funzione prettamente residenziale con il piano terra destinato ad uso abitativo o alle funzioni ad esso connesse quali garage o autorimessa, evidenza del fatto che contestualmente alle nuove lottizzazioni non sono state realizzate attività terziarie o strutture di servizio compatibili.

Individuazione dei punti critici

Dalla lettura critica della distribuzione delle funzioni emerge in primis la totale mancanza di strutture commerciali aggregate; se per il centro storico è inevitabile la presenza di piccole botteghe sparse ciò costituisce caratteristica di scarsa funzionalità nella zona di espansione in cui la localizzazione poco coerente delle funzioni ne rende difficile la fruibilità specialmente quando manca il supporto di aree per la sosta o per il raggiungimento pedonale.

Nel centro storico non si individuano casi di incompatibilità di funzioni quindi piuttosto che la rilocalizzazione di attività incongrue deve essere oggetto di intervento il recupero dei locali a cantina o a magazzino di fatto inutilizzati specie di quelli in posizione centrale che potrebbero essere riconvertiti ad una destinazione più qualificante per il borgo storico quale il commercio e l'artigianato.

La mancanza di attrezzature ricreative e sportive al coperto è valida per tutta la città e la previsione di un loro inserimento è auspicabile specialmente per l' area di espansione dove mancano anche strutture di ristoro diverse dal bar (ristoranti, gelaterie...) e spazi per attività culturali che favoriscano l'incontro e l'aggregazione soprattutto nei periodi invernali quando sono rari gli eventi e le manifestazioni culturali.

2.4.2 Sorano

Centro Storico (rif. Tav. S-01)

Dalla lettura della distribuzione delle diverse funzioni pubbliche e private, di interesse collettivo ed individuale all'interno del perimetro del centro storico, si può notare come la residenza mista occupi la maggior parte del centro storico, con pochi esempi di residenza esclusiva localizzata negli isolati interni, verso le pendici tufacee. L'uso residenziale misto a commercio e piccole attività artigianali ha una distribuzione lineare che attraversa tutto il centro storico, allineandosi lungo le piazze e nell'area pedonale della centrale via Roma.

Immaginando di sintetizzare la distribuzione delle funzioni con un modello geometrico, la residenza mista a commercio ed artigianato costituisce una sorta di asse centrale nord-sud cui si innestano delle aree (con perimetro curvilineo che segue le curve di livello del terreno) con residenza mista a magazzini e cantine inversamente distribuita sui due lati del paese:

- ad ovest prevale la residenza sui magazzini e cantine;
- ad est prevalgono i magazzini cantine sulla residenza.

Carattere comune ai centri abitati maggiori e alle frazioni come S. Quirico, Castell'Ottieri, Sovana, è che tutto il sottosuolo del paese è caratterizzato dalla presenza di cantine, che spesso scendono in profondità su più livelli, attraverso cunicoli e scale scavate nel tufo, molto suggestive.

Analizzando la collocazione di funzioni pubbliche di interesse collettivo di tipo religioso, scolastico e amministrativo, sono ubicate negli edifici più imponenti e prevalgono nel lato sud est del centro storico, corrispondente alle edificazioni dei primi del Novecento, con una distribuzione nel modello geometrico sopra citato che potremmo dire puntiforme. Le principali attività di ristoro e turistico-ricettive sono ubicate nella parte sud, anche qui con una distribuzione puntiforme intorno alla piazza Umberto primo, con andamento in parte lineare con direzione ortogonale all'asse del commercio ed artigianato all'ingresso dell'area pedonale.

Il paese è dominato dalla Quattrocentesca Fortezza Orsini al cui interno prevalgono funzioni di interesse collettivo come musei, esistenti ed in progetto (Centro multimediale-Parco tematico civiltà degli etruschi, portale di Sorano), un albergo, scuole, un piccolo teatro.

Zona di espansione (rif. Tav. S-06)

Dalla lettura della distribuzione delle diverse funzioni pubbliche e private, di interesse collettivo ed individuale all'interno del perimetro del centro abitato, si può notare la netta differenziazione fra i due settori urbani, che costituiscono il nuovo sviluppo del centro abitato a sud del centro storico in direzioni opposte (verso est ed ovest), lungo la S.P. in direzione S. Quirico:

- Nel settore di sud-est prevale una destinazione residenziale mista a garages o magazzini: ad eccezione delle attrezzature sportive e di sporadici servizi privati, non esistono attrezzature di interesse collettivo. Il settore urbano è pressoché monofunzionale!
- Nel settore di sud ovest prevale la destinazione residenziale ma ci sono diverse attrezzature di interesse comune, commerciali, di ristoro, artigianali. Una viabilità "di quartiere" con piazze e slarghi caratterizza questo settore, avente nel margine verso est un grande edificio occupato dalla scuola. Il settore può essere considerato per la presenza di attività artigianali, commerciali, servizi privati e attività di interesse comune, il nucleo urbano d'espansione di Sorano.

Individuazione dei punti critici

Nell'abitato di Sorano analizzando la distribuzione delle funzioni al piano terra si evidenzia la carenza di spazi per attività ricreative, culturali di incontro, per tutte le età, di cui si sente la mancanza soprattutto nei mesi invernali, quando sono rari gli eventi e le manifestazioni culturali. Per il centro storico possono valere le considerazioni espresse per Pitigliano, per il recupero dei locali a cantina o a magazzino di fatto inutilizzati specie di quelli in posizione centrale che potrebbero essere riconvertiti ad una destinazione più qualificante per il borgo storico quale il commercio e l'artigianato

In generale, per l'intero abitato si evidenzia la carenza di :

Ambulatori medici: strutture per un primo soccorso e specialistiche;

Attrezzature culturali al chiuso e all'aperto: cinema, strutture d'accoglienza per eventi musicali (sedi per banda e associazioni culturali private; non esistono eventi teatrali pur essendo presente un piccolo teatro nella Fortezza);

Attrezzature ricreative al coperto per bimbi e ragazzi;

Attrezzature sportive (palestre per differenti discipline sportive, scuole di ballo)

Servizi privati;

Strutture commerciali aggregate: piccoli centri commerciali

Strutture di ristoro diverse dal bar: ristoranti, pizzerie a taglio, gelaterie, sale da tè ecc

Frazioni di Sorano (rif. Tav. S-04.2, S-09.1, S-10.1, S-11.1, S-12.1, S-13.1, S-14.1, S-15.1)

Caratteristica comune delle frazioni esaminate è la limitata estensione dell'abitato: si tratta di piccoli centri che hanno subito un lento e progressivo spopolamento risultando ad oggi un insieme di case pressoché disabitate.

Il fatto che le abitazioni siano spesso utilizzate come seconde case per il turismo straniero non contribuisce in maniera significativa ad invertire la tendenza in atto per cui il progressivo decremento demografico del paese ha portato alla scomparsa delle funzioni commerciali e al trasferimento delle funzioni di interesse pubblico nei capoluoghi del Comune.

Le scuole in particolare esemplificano il fenomeno: ad oggi tutti gli edifici scolastici presenti nelle varie frazioni non assolvono più all'originaria funzione e permangono in stato di abbandono non essendo stati riconvertiti ad usi diversi.

Le attività ricreative e culturali mancano del tutto mentre come unica attività terziaria, almeno nelle frazioni con popolazione più consistente, permane un piccolo ufficio postale.

San Quirico è la realtà che ad oggi mantiene ancora una certa differenziazione delle destinazioni d'uso essendo dotato, seppur minimamente, di attività commerciali e servizi che si attestano attorno alla piazza centrale.

Tav. S-04.2 Sovana Destinazione d'uso dei piani terra

Nell'ambito dell'indagine particolareggiata condotta su Sovana possiamo dedurre che dalla lettura della tavola si nota come, nonostante l'esiguo numero di abitanti, la residenza sia ancora la destinazione prevalente, con presenza di piccole botteghe commerciali ed artigianali, che ben si inseriscono nel piccolo borgo antico. A Sovana non mancano attività turistico-ricettive: sono presenti tre alberghi, due bar, il centro di accoglienza del Parco Archeologico città del Tufo, un'area museale nella Chiesa di S. Mamiliano. Le due chiese del Duomo e di S. Maria sono parte fondamentale della storia e degli itinerari turistici di Sovana.

Individuazione dei punti critici

Per tutte le frazioni del comune di Sorano, l'allontanamento delle funzioni pubbliche e la mancanza di attrezzature di interesse comune: scuole, strutture sanitarie ecc.. causa lo spopolamento dei piccoli centri, col rischio di trasformarli in mete di piccolo turismo stagionale per tre mesi l'anno. In alcune frazioni mancano punti di ristoro, bar, piccoli negozi alimentari; è l'oggettiva realtà dei fatti che costituisce elemento critico cui va trovata adeguata soluzione.

2.4.3 Castell' Azzara

Centro storico (rif. Tav. C-01)

La conformazione altimetrica, del centro storico, con forti dislivelli, fa sì che gli edifici si presentino sulle due facciate principali con un numero di piani differenziato, creando così i presupposti per magazzini e cantine al disotto del cosiddetto piano terreno. La prevalenza dell'uso dei piani terra a residenza, deriva soprattutto dalle caratteristiche socio-economiche del contesto. Le attività commerciali individuate sono di un numero esiguo e sono ubicate tutte lungo la strada principale, unico attraversamento nord-sud (Santa Fiora –Sorano) poiché si concentrano nella zona di espansione. Le attrezzature di interesse pubblico presenti sono solamente di carattere religioso, la Chiesa

principale, le due piccole chiesine della Maestà e di San Rocco, nella strada verso la montagna, ed un piccolo ufficio amministrativo.

Zona di espansione (rif. Tav. C-05)

Nella parte restante del tessuto urbano si legge una situazione differente, negli usi del piano terra rispetto al centro storico. In più della metà degli edifici l'uso è a magazzino, cantina o autorimessa. Si riscontra una distribuzione delle funzioni commerciali, e le attrezzature di interesse pubblico lungo la via principale, la storica Santa Fiora – Sorano, già via Marconi - via Dante Alighieri nel centro abitato. Da notare che la zona artigianale risulta molto distaccata dall'abitato, così come le attrezzature sportive.

Individuazione dei punti critici.

Una lettura della distribuzione delle funzioni evidenzia la mancanza di strutture commerciali aggregate, che d'altronde, per le caratteristiche del luogo risulta non una carenza. Le piccole botteghe sparse sono tipiche di questo contesto socio-economico. Nel centro storico non vi sono incompatibilità di funzioni, anzi si evidenzia la chiusura di attività che lo rendevano più vivibile e piacevole e una qualità non sempre adeguata ai tempi.

2.5 Destinazione d'uso aree libere

Fonte dei dati raccolti e metodo di redazione della cartografia

Nell'ambito dell'indagine sul patrimonio edilizio esistente è stata condotta, attraverso la schedatura, anche l'analisi “ al negativo “ dei fabbricati ovvero sono state individuate anche le destinazioni d'uso delle pertinenze degli edifici e delle aree libere trasferite su due distinte cartografie:

- destinazione d'uso delle aree libere nel centro storico in scala 1:1000 (facendo riferimento alle aree libere ricadenti entro il perimetro della Zona A del P.R.G.)
- destinazione d'uso delle aree libere nella zona di espansione in scala 1:2000

Nella legenda unificata per entrambe le cartografie sono riportate, oltre alla individuazione della viabilità principale, le possibili destinazioni d'uso delle aree libere con indicazione delle funzioni a verde (sia pubblico che privato), piazza attrezzata e non, area a parcheggio, attrezzature sportive e con una classificazione di dettaglio per le aree ricadenti nel centro storico (portici, passaggi voltati, corti, belvedere.....)

Ne deriva un diverso livello di approfondimento nella compilazione della cartografia per le due porzioni di abitato che scaturisce dal differente grado di approfondimento con cui è stata condotta la schedatura di base.

La scheda di rilevazione per il centro storico è stata impostata infatti in modo da consentire una classificazione di dettaglio delle aree non edificate supportata dalla base catastale come cartografia di riferimento in cui è possibile leggere la suddivisione delle varie particelle.

La scheda di rilevazione per le aree funzionali è stata concepita invece per una individuazione delle diverse funzioni presenti a livello di isolato attestandosi su una base cartografica meno di dettaglio quale la CTR 1:2000

Descrizione ed interpretazione dei risultati

2.5.1 Pitigliano

Centro Storico (rif. Tav. P-02)

L'edificazione compatta del centro lascia poco spazio alle aree inedificate sia a carattere pubblico che privato rappresentate prevalentemente da piccole pertinenze, rari spazi a verde ed in qualche caso da aree classificate “ di risulta “ intendendo con il termine le porzioni residuali tra le cortine di edifici che non sono state destinate ad un uso specifico.

Oltre ai belvedere che si affacciano sulla rupe tufacea gli spazi inedificati pubblici riconoscibili sono le piazze mentre mancano totalmente le aree a verde; è questo un aspetto che ricorre frequentemente nelle città che hanno un centro storico piccolo e circoscritto.

Le piazze hanno una duplice caratteristica: assolvono sia alla funzione di slarghi per la circolazione essendo in parte destinate a parcheggi sia al compito di spazio aperto di aggregazione accogliendo periodicamente gli eventi culturali cittadini ed essendo punti di attrazione turistica legata agli edifici che vi affacciano.

La viabilità è la risultante dello spazio sottratto all'edificazione caratterizzata da strade a prevalente percorrenza pedonale che si riducono spesso a stretti vicoli per raggiungere le abitazioni.

Zona di espansione (rif. Tav. P-06)

La caratterizzazione della zona di espansione rispetto al centro storico in merito alla dotazione di aree libere è evidente sia per dimensioni che per quantità degli spazi inedificati presenti.

E' in questa porzione di abitato che per logica conseguenza si concentrano gli spazi pubblici destinati alle attività sportive, ai parchi attrezzati, alle aree a verde ed ai parcheggi.

La presenza di tali attrezzature è favorita infatti dalla maggiore disponibilità di aree in un tessuto più rarefatto rispetto a quello del centro storico ma è legata soprattutto alla esigenza di adeguarsi alle prescrizioni minime richieste dal punto di vista della dotazione di verde pubblico e parcheggi in riferimento agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

L'area libera dello stadio è affiancata da altri spazi destinati allo sport ed è supportata da due aree a parcheggio: una lungo la strada adiacente ed l'altra nella Piazza del Mercato con funzione promiscua di area per la sosta e luogo del mercato settimanale. Le attrezzature per l'istruzione hanno una buona dotazione di spazi di pertinenza: quasi tutte le scuole sono attrezzate con un giardino ad uso esclusivo. La vasta area di Poggio Strozzi, al di sopra di via San Francesco, rientra nel verde pubblico ed insieme ad altre aree classificate come verde pubblico attrezzato soddisfa in maniera adeguata le previsioni quantitative in merito alla dotazione di tali spazi.

L'impossibilità di perimetrare le aree a verde privato sulla base cartografica di riferimento non fornisce indicazione sulla quantità e sulla localizzazione delle pertinenze a servizio delle residenze che sono tanto più estese quanto più è dilatato l'edificato.

Nelle aree di espansione più recente infatti gran parte del lotto è occupato da giardini privati e da aree libere annesse alle abitazioni.

Individuazione dei punti critici

Mentre l'analisi della cartografia consente una lettura della dotazione quantitativa delle aree libere a Pitigliano, la schedatura è un utile supporto per la valutazione dal punto di vista qualitativo molto più utile ai fini della individuazione degli elementi di criticità.

Poiché legata alla conformazione chiusa del tessuto storico, la carenza di aree libere nel centro non può essere individuata come elemento di valutazione negativa mentre va evidenziata a tal fine la carenza degli elementi di arredo urbano che non qualifica e non favorisce la sosta nelle piazze e nelle aree maggiormente frequentate.

Relativamente all'intero abitato è da ribadire la carenza di aree a parcheggio esclusivo su cui è già stata peraltro posta attenzione in merito alla valutazione sulla distribuzione delle destinazioni d'uso.

Ad esclusione del parcheggio di pertinenza dell'ospedale la dotazione di spazi per la sosta delle auto è insufficiente a ricoprire un duplice fabbisogno ovvero quello di garantire la sosta dei veicoli non solo a servizio delle residenze nella zona di espansione ma anche per coloro che abitano nel centro.

Tale problema si rende ancora più evidente nei periodi in cui il flusso dei turisti è più consistente.

2.5.2 Sorano

Centro Storico (rif. Tav. S-02)

Anche per Sorano, il tessuto compatto del centro lascia poco spazio alle aree inedificate sia a carattere pubblico che privato, rappresentate prevalentemente da piccole pertinenze, rari spazi a verde.

Oltre ai belvedere che si affacciano sia sulle pendici che sull'abitato, (i punti panoramici migliori sono dal Masso Leopoldino e dalla Fortezza Orsini), i maggiori spazi inedificati pubblici sono le piazze mentre mancano totalmente le aree a verde attrezzate.

Nella Zona a Traffico Limitato le piazze hanno dimensioni modeste, vi si affacciano gli edifici religiosi e i palazzi più importanti, a volte per le dimensioni esigue sono più degli slarghi. Nella fitta maglia dei percorsi del centro storico si svolgono le principali manifestazioni culturali.

La Piazza Umberto I° che si prolunga verso il centro storico nella Piazza P. Busatti, costituisce la cerniera fra l'antico tessuto e le nuove edificazioni: come le piazze nelle nuove edificazioni, assolve molteplici funzioni: è destinata in parte a parcheggi, è spazio di aggregazione, accogliendo periodicamente gli eventi culturali cittadini ed è contenitore di funzioni di interesse pubblico per i vari edifici che vi si affacciano. Gli altri parcheggi sono ubicati lungo la strada che conduce a Sovana e lungo la direttrice principale in direzione Sorano: sono adiacenti al centro storico sul lato ovest e sul lato est appena fuori la Fortezza, vengono utilizzati di rado dagli abitanti per i percorsi pedonali di collegamento al centro più faticosi, ma sono graditi ai visitatori per gli itinerari che offrono.

La viabilità è la risultante dello spazio sottratto all'edificazione: nella Z.T.L. è caratterizzata da strade e vicoli a prevalente percorrenza pedonale, che si riducono spesso a stretti passaggi con scale ripide a raggiungere le abitazioni verso le pendici. In alcuni punti la circolazione si svolge su più livelli, attraverso passaggi voltati e in quota offrendo pregevoli punti di vista con scorci pittoreschi sull'abitato.

Individuazione dei punti critici:

- mancanza di aree verdi attrezzate nel centro storico e nelle immediate adiacenze: parchi, giardini, aiuole, fioriere; bisogna arrivare nelle nuove espansioni per avere delle aree gioco bimbi;
- carenza di parcheggi, specialmente nei mesi estivi;
- carenza di arredo urbano: panchine, fioriere ecc atte a favorire la sosta nelle piazze del centro storico;
- assenza di mappe, cartelli con individuazione degli edifici di pregio, dei riferimenti planimetrici nella zona del centro in cui ci si trova, delle aree e delle attività di ristoro accessibili ai diversamente abili;
- potrebbero essere realizzati nuovi giardini nelle aree libere all'interno della Fortezza Orsini.

Zona di espansione (rif. Tav. S-07)

Diversa è l'ampiezza e la quantità delle aree libere nelle zone d'espansione all'interno del tessuto edilizio più diradato. Caratteristica di questo isolato è l'edificazione del lotto limitata al fronte strada nel settore edilizio di sud ovest e in posizione centrale per il settore di sud est con edilizia di tipo estensivo. Nel settore di sud ovest prevalgono delle corti comuni, cui si accede direttamente dai marciapiedi senza alcuna recinzione. Gli spazi verdi sono modesti e molto trascurati, ad eccezione del parco pubblico attrezzato che chiude il settore verso nord e della piccola area attrezzata per il gioco vicino al campo di calcetto. Le piazze assolvono molteplici funzioni: sono destinate in parte a parcheggi, in parte accolgono periodicamente mercati e fiere.

Nel settore di sud-est, prevalgono giardini privati circondati da recinzioni e piccola viabilità di distribuzione interna, ad eccezione di un'unica area di verde pubblico attrezzato, attorno cui ruota una delle recenti lottizzazioni avente nell'insieme forma trapezoidale. Non esiste una viabilità pedonale o di collegamento interna fra i due settori, che eviti di percorrere la direttrice principale ad alto scorrimento.

Individuazione dei punti critici:

Emergono dalla lettura critica di questa tavola di distribuzioni delle aree libere nelle zone d'espansione:

- carenza e mancanza di marciapiedi e barriere di protezione per realizzare percorsi pedonali lungo le principali arterie della viabilità verso le zone d'espansione;
- elementi di arredo urbano: aiuole, panchine, fioriere, sculture, fontane ecc atte a favorire la sosta nelle piazze di queste nuove edificazioni, migliorando la qualità ed il decoro urbano di questi spazi, che nella maggior parte sono grandi aree asfaltate prive di elementi di riferimento per la circolazione veicolare;
- attrezzature sportive pubbliche o private, alternative al gioco del calcio.

Frazioni di Sorano (rif. Tav. S-04.3, S-09.2, S-10.2, S-11.2, S-12.2, S-13.2, S-14.2, S-15.2)

Per tutte le frazioni del territorio di Sorano possono essere fatte delle considerazioni generali:

1. Frazioni che hanno perso i caratteri originari del nucleo antico: (San Giovanni delle Contee, Elmo) la riconoscibilità delle zone pubbliche – specie delle piazze e delle aree a verde – risulta più dal punto di vista della conformazione degli spazi che non dalla reale utilizzazione degli stessi; la viabilità principale coincide con la viabilità d'attraversamento che collega i vari centri urbani; la viabilità di distribuzione interna è fortemente ridotta o quasi inesistente; le aree a verde pubblico presenti sono nella quasi totalità dei casi prive di attrezzature e permangono all'interno dell'abitato come residuo dello spazio sottratto alla viabilità; le aree a verde privato sono invece il risultato della commistione tra giardini e orti rendendo difficile l'individuazione del limite tra l'area urbana e la zona agricola che spesso si spinge anche all'interno del perimetro dell'abitato. Le piazze, salvo pochi casi, si conformano non come punti di aggregazione ma semplicemente come slarghi per la circolazione, prive di attrezzature di arredo idonee: in tante frazioni non è più possibile distinguere dal punto di vista funzionale le piazzette del centro storico da quelle che sono il risultato del disegno viario;

2. Frazioni che hanno mantenuto il centro storico distinto dalle nuove espansioni distinte in due sottogruppi:

- *Tipo A* (Sovana, Castell'Ottieri, Montorio) - frazioni che hanno mantenuto il centro storico, per le quali valgono le considerazioni fatte in parte per i centri storici degli abitati maggiori, in parte al punto precedente: la viabilità è articolata in una strada principale su cui si innestano vicoli e strade laterali che si ricongiungono su piazze di dimensioni modeste; le aree destinate a verde pubblico sono attrezzate per il gioco, e per il tempo libero e sono ubicate nelle immediate vicinanze di chiese, rocche e castelli; le aree a verde privato sono rare e limitate a piccoli spazi sulle strade minori o a ridosso delle pendici e prevalgono gli orti sui giardini; le piazze assolvono molteplici funzioni: accolgono periodicamente mercati e fiere, sono luoghi di aggregazione per l'importanza degli edifici che vi si affacciano; esistono delle aree destinate a parcheggio, anche se la sosta avviene spesso lungo le strade.

Frazione di Sovana

- **Tav. S04.3 destinazione d'uso delle aree libere:**

In particolare per la frazione di Sovana si evince che la viabilità è incentrata sull'asse centrale della via del Duomo, in cui trovano posto le principali funzioni pubbliche del piccolo borgo ed i palazzi storici maggiori. Piccole aree di verde pubblico si trovano in corrispondenza della Rocca e dietro la Chiesa di S. Maria. Scarseggiano le aree di parcheggio, completamente insufficienti nei mesi di maggior affollamento turistico. Orti, vigneti, uliveti circondano le abitazioni allineate lungo le tre strade di comunicazione. La viabilità urbana prosegue nel territorio aperto attraverso una rete di sentieri turistici che conducono alle vaste aree archeologiche che circondano le pendici dell'abitato.

- *Tipo B* (San Valentino, Montevituzzo, Montebuono) – frazioni con prevalenza di nuove edificazioni, che conservano un piccolo nucleo centrale ma spesso gli edifici principali sono stati ricostruiti. Valgono per queste frazioni le considerazioni fatte al punto 1: la riconoscibilità delle zone pubbliche – specie delle piazze e delle aree a verde – risulta più dal punto di vista della conformazione degli spazi che non dalla reale utilizzazione degli stessi; la viabilità principale coincide con la viabilità d'attraversamento che collega i vari centri urbani, tanto che la viabilità di distribuzione interna è fortemente ridotta o quasi inesistente; le aree a verde pubblico permangono all'interno dell'abitato come residuo dello spazio sottratto alla viabilità; esistono in alcune frazioni piccoli giardini delle rimembranze; le aree a verde privato sono invece il risultato della commistione tra giardini e orti rendendo difficile l'individuazione del limite tra l'area urbana e la zona agricola che spesso si spinge anche all'interno del perimetro dell'abitato. Le piazze, ad eccezione di quelle che caratterizzano il nucleo più antico, si conformano non come punti di aggregazione ma semplicemente come slarghi per la circolazione, prive di attrezzature di arredo

idonee: in tante frazioni non è più possibile distinguere dal punto di vista funzionale le piazzette del centro storico da quelle che sono il risultato del disegno viario.

Individuazione dei punti critici

La generale carenza di aree libere a qualifica dell'abitato costituisce insieme alla insufficiente dotazione di attività commerciali e funzioni pubbliche il grave problema per questi piccoli centri che gravitano intorno a Sorano.

La valutazione è unica per tutte le frazioni ed interessa:

- le aree verdi pubbliche: sono carenti specialmente dal punto di vista della dotazione di elementi di arredo e necessitano comunque di opportuna manutenzione.
- le aree a parcheggio non sono adeguatamente segnalate, per cui la sosta delle auto lungo le strade contribuisce all'immagine di paesi senza una regola organizzativa nell'utilizzazione degli spazi.
- le piazze: dovrebbero riconquistare il ruolo di punti di aggregazione per la popolazione ancora residente ma anche il valore di luoghi di attrazione turistica se accompagnati da una attenta rivalutazione globale dell'abitato.

2.5.3 Castell' Azzara

Centro storico (rif. Tav. C-02)

L'edificazione compatta del centro storico ed il successivo completamento a saturazione dei lotti ha lasciato libere alcune aree rappresentate da pertinenze degli edifici stessi, e da aree completamente libere, sempre di proprietà privata. Questo soprattutto nella parte ad ovest. Le piazze, sono quelle individuabili davanti alle attrezzature religiose, o come ampliamento della sede viaria, mentre una si è venuta a creare dalla demolizione di un edificio.

Zona di espansione (rif. Tav. C-06)

La dotazione delle aree a verde si localizza, naturalmente, a nord e a sud dell'abitato, dove vi è una maggiore disponibilità di aree per le caratteristiche del tessuto insediativo, più rarefatto di quello del centro storico. Si hanno parchi gioco, con attrezzature minimali, ed un vasto parco alberato. Le attrezzature sportive sono collocate al fuori del centro abitato in località ex-vivaio "La Lega". Le attrezzature per l'istruzione hanno un giardino ad uso esclusivo. Da evidenziare una grande piazza, usata come area di mercato settimanale e per le cosiddette manifestazioni di piazza.

Non è stato possibile perimetrare le aree a verde privato sulla base cartografica di riferimento, ma dai rilievi a vista emerge che le pertinenze delle residenze risultano dimensionalmente più ampie quanto più è dilatato l'edificato.

Individuazione dei punti critici

Come in tutti i centri storici si riscontra una carenza delle aree libere, ma questo non può essere individuato come elemento negativo, mentre è da sottolineare, forse una mancanza di elementi di arredo urbano che qualifichino il contesto nella sua interezza e che ne permetterebbe una fruizione ed una vivibilità più consona.

Si denota, ad una prima lettura, una carenza di parcheggi, ma questo, per la particolare conformazione del contesto nulla toglie alla utilizzazione e fruizione delle attrezzature e dei servizi.

3. LE ANALISI URBANISTICHE

3.1 I residui di piano (rif. Tav.le R)

La restituzione cartografica dei dati relativi ai residui derivanti dalla pianificazione urbanistica dei tre Comuni facenti parte del Progetto Coordinato costituisce parte fondamentale del quadro conoscitivo.

Aspetto fondamentale per le strategie di piano è infatti la verifica dello stato di attuazione di P.R.G. vigenti; le potenzialità residue non ancora utilizzate, oltre ad offrire una visione generale sulla giustezza e realistica di alcune previsioni pregresse forniscono preziose indicazioni ai fini del dimensionamento totale del Piano Strutturale.

La valutazione è stata condotta Comune per Comune sulla base delle informazioni riportate nel Documento Programmatico Preliminare e sulla base dei parametri quantitativi reperiti presso i tre Uffici Tecnici.

La restituzione grafica si compone di un Quadro di Unione in scala 1:25000 quale indice dei diversi ambiti di approfondimento e di tavole, distinte per Comune, con la localizzazione delle volumetrie e delle superfici residue in ogni centro abitato integrate da tabelle riepilogative che forniscono i dati sulla quantità di tali residui articolati per zone omogenee.

Per il Comune di Pitigliano è stato possibile valutare la percentuale di residuo sul totale della previsione; per il Comune di Sorano e Castell'Azzara tale valutazione non è stata fatta poiché non è stato possibile reperire i dati di previsione dello strumento urbanistico ma solamente le quantità residuali.

Sono individuati i seguenti valori residui:

COMUNE DI CASTELL' AZZARA

	RESIDUO RESIDENZIALE	RESIDUO ATT.PRODUTTIVE	RESIDUO ATT.RICETTIVE
CASTELL'AZZARA	34650 mc	8700 mq	15360 mq
SELVENA	7400 mc	-	5600 mc
QUERCIOLAIA	3600 mc	-	-
SFORZESCA	600 mc	-	1000 mc
TOTALE	46250 mc	8700 mq	15360 mq – 6600 mc

Sono confermate le volumetrie residue per le Zone C di espansione residenziale e quelle per le Zone B2 non sature all'interno del centro abitato; è previsto il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive (in particolar modo il recupero e la riqualificazione dei siti minerari per finalità museali) ma soprattutto si promuove l'innalzamento dell'offerta turistico- ricettiva ai fini di valorizzare gli aspetti specifici del territorio.

COMUNE DI PITIGLIANO

	RESIDUO RESIDENZIALE	RESIDUO ATT.PRODUTTIVE	RESIDUO ATT.RICETTIVE	RESIDUO ATT.PUBBLICHE	RESIDUO VIABILITA'	RESIDUO VERDE
PITIGLIANO	38122,75 mc	31542 mc	12869 mc	76067mc-6450mq	5600 mq	70418mq
LA ROTTA	-	-	-	-	-	9000 mq
CASONE	1612 mc	-	2805 mc	-	-	
TOTALE	39734,75mc	31542 mc	15674 mc	76067mc-6450mq	5600 mq	79418mq

Le volumetrie residue a destinazione residenziale riguardano prevalentemente le zone C di espansione attraverso la realizzazione -in parte già in atto- di comparti edificatori nella zona est dell'abitato in località Le Prata ; le aree edificate B2 sono aree quasi completamente sature per cui è impossibile rilevare il reale stato di attuazione dello strumento urbanistico.

In previsione due aree PEEP: una a Pitigliano (loc. Le Prata) e l'altra nella frazione del Casone.

E' posto particolare interesse per gli interventi di valorizzazione della produzione agricola tipica locale (vitivinicola e olearia) destinando gran parte della volumetria residua alle attività produttive in zone agricole.

Lo sviluppo rurale integrato persegue il potenziamento delle attività turistiche nonché dell'offerta di attrezzature ricettive complementari a quelle agricole legando il miglioramento podereale con l'utilità turistica; in più la necessità del potenziamento dell'attività termale dal punto di vista sia ricettivo che infrastrutturale.

Dalla valutazione della quantità residuale emerge che per la quasi totalità delle Zone Omogenee il residuo rappresenta il 100% della quantità in previsione.

COMUNE DI SORANO

	RESIDUO RESIDENZIALE	RESIDUO ATT.PRODUTTIVE	RESIDUO ATT.PUBBLICHE	RESIDUO VERDE PUBBL.
SORANO	38800 mc	19000 mq	-	-
SAN QUIRICO	40000 mc	19000 mq	-	-
SAN VALENTINO	25300 mc	-	-	-
ELMO-PIANACCIE	46000 mc	12800 mq	-	-
MONTEBUONO	15200 mc	12000 mq	-	-
CASTELL'OTTIERI	21800 mc	24200 mq	7500 mq	7000 mq
SAN GIOVANNI	25000mc-13760mq	11000 mq	3200 mq	-
MONTEVITTOZZO,CERRETINO	36800 mc	21420 mq	-	-
TOTALE	248900mc-13760mq	119420 mq	10700 mq	7000 mq

SORANO- SOTTOSISTEMA DEI NUCLEI ASSOGGETTATI AL PAIU

	RESIDUO RESIDENZIALE	RESIDUO NON RESIDENZIALE
SOTTOSISTEMA "A"	6000 mc	2400 mq
SOTTOSISTEMA "B"	12000mc	30000 mq
SOTTOSISTEMA "D"	17000 mc	58000 mq
TOTALE	35000 mc	90400 mq

Sono confermate le volumetrie residue per le Zone C di espansione residenziale e quelle per le Zone B2 non sature all'interno del centro abitato; per Castell'Ottieri e Sorano parte della volumetria residenziale residua rientra nelle Zona PEEP.

Il residuo relativo alle attività produttive e alle attrezzature pubbliche nonché la superficie da destinare a verde pubblico riguarda prevalentemente le frazioni di Sorano; dato questo che trova riscontro dall'analisi funzionale di tali centri che risultano quasi totalmente sforniti di ogni tipo di attrezzatura di interesse pubblico.

Se la giustificazione di ciò può essere ricondotta alla bassissima densità abitativa delle frazioni che hanno subito nel tempo un lento e progressivo spopolamento risulta allora sovradimensionata la previsione sia residenziale che non residenziale per gli ambiti del comune caratterizzati da nuclei di case sparse (sottosistemi assoggettati al PAIU).

3.2 Gli standard urbanistici (rif. Tav.le PU)

La lettura delle tavole riferite alla destinazione d'uso delle aree libere dei Capoluoghi e delle frazioni dei tre Comuni è la base su cui è stato condotto il calcolo sulla dotazione di verde pubblico (attrezzato e non) e parcheggi.

Ciò al fine di attuare una verifica sulla rispondenza degli standard riferiti a tali attrezzature rispetto alla dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68 per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti: i risultati emersi dalla analisi costituiranno la base utile per il corretto dimensionamento del Piano Strutturale.

I valori posti a verifica scaturiscono dalla misurazione delle aree di verde pubblico e parcheggi individuate sulle carte tematiche di riferimento e dalla documentazione relativa all' Avvio del Procedimento nonché dalla zonizzazione dei P.R.G.

La determinazione fornisce tuttavia dati da valutare in via indicativa in quanto al stima delle superfici non deriva da un vero e proprio rilievo topografico; per quanto riguarda la misurazione delle aree destinate a parcheggio non sono incluse nel conteggio le fasce stradali che presentano possibilità di sosta laterale ma solo le aree a destinazione d'uso esclusiva.

Nelle tabelle che seguono vengono riportati i calcoli e le verifiche organizzati per destinazione d'uso e per singolo Comune.

COMUNE DI PITIGLIANO

Verifica della quantità di verde pubblico esistente rispetto alla quantità minima di 4mq/ab prevista dal D.M.1444/68

Località del Comune di Pitigliano	Totale verde pubblico (V1+V2) mq	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [(V1+V2)mq/N°ab] > 4mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Pitigliano	55.908,00	3526	55.908,00/ 3526=15,86mq/ab>4mq/ab
Casone+ case sparse	200	532	200/532=0,37mq/ab<4mq/ab
totale	56.108,00 mq	4.058 ab.	56108,00/4058=13,82/ab>4mq/ab

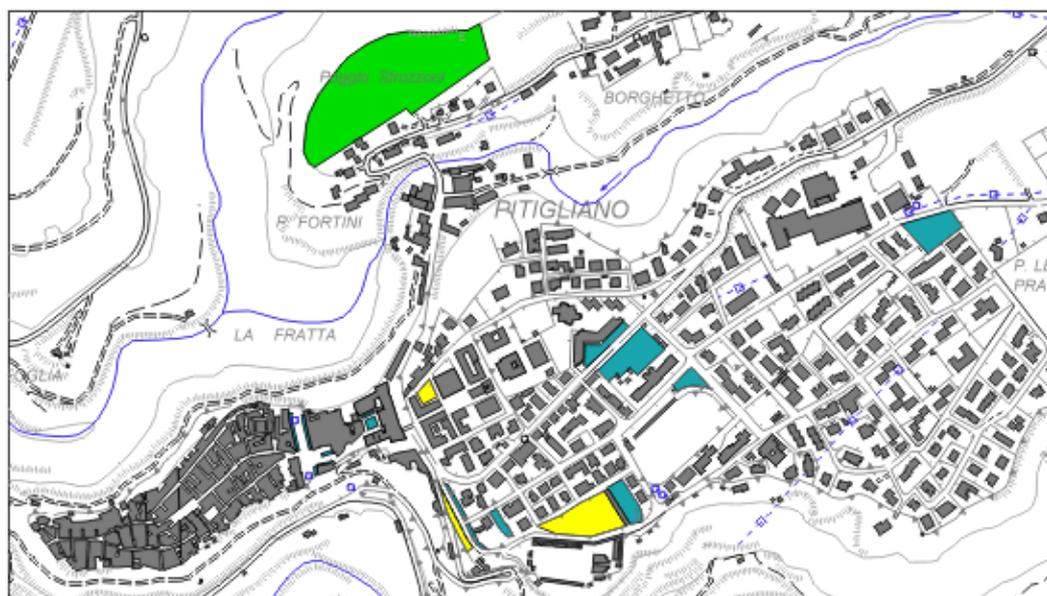
Verifica della quantità di parcheggi esistente rispetto alla quantità minima di di 2.5 mq/ab prevista dal D.M.1444/68

Località del Comune di Pitigliano	Parcheggi (mq)	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [P(mq)/N°ab] > 2.5mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Pitigliano	8.140,00	3526	8140,00/3526=2,30mq/ab<2.5mq/ab
Casone+casesparse	-	532	<i>nessuna dotazione</i>
totale	8.140,00mq	4.058 ab.	8140,00/4058=2,00mq/ab<2.50 mq/ab

Dalla analisi effettuata si può affermare che la consistenza degli standard urbanistici del Comune di Pitigliano è ampiamente superiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68 rispetto alla dotazione di verde pubblico.

Infatti a fronte dei 4 mq/ ab previsti dal Decreto Ministeriale sono stati attuati standard per oltre 13 mq/ ab che diventano 33 mq/ ab se si considerano le previsioni non ancora attuate; a questo risultato contribuisce senza dubbio la vasta area di verde urbano costituita dal parco di Poggio Strozzi.

Un dato in controtendenza è quello relativo ai parcheggi che con i 2 mq/ ab risulta sottodimensionato rispetto al minimo di legge fissato in 2,5 mq/ ab; tale insufficienza può forse essere colmata aggiungendo al valore riscontrato la quantità di aree per la sosta offerta dai margini stradali ma rimane il fatto che le aree di parcheggio ad uso esclusivo sono concentrate in zone non sempre baricentriche rispetto alla effettiva distribuzione della popolazione.



TAV. PU 1 Parametri urbanistici Pitigliano centro

- PARCHEGGI
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

COMUNE DI SORANO

Verifica della quantità di verde pubblico esistente rispetto alla quantità minima di 4mq/ab prevista dal D.M.1444/68

Località del Comune di Sorano	Totale verde pubblico (V1+V2) mq	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [(V1+V2)mq/N°ab] > 4mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Sorano	11.045,76	870	11.045,76/870=12,70mq/ab>4mq/ab
Sovana	353,41	379	353,41/379=0,93mq/ab<4mq/ab
Montebuono	356,46	248	356,46/248=1,44mq/ab<4mq/ab
Elmo	250,00	192	250/192=1,30mq/ab<4mq/ab
Montevitozzo	464,21	309	464,21/309=1,50mq/ab<4mq/ab
San Valentino	1.126,13	272	1126,13/272=4,14mq/ab>4mq/ab
Castell'Ottieri	316,62	253	316,62/253=1,25mq/ab<4mq/ab
San Giovanni delle Contee	1.123,00	327	1123/327=3,43mq/ab<4mq/ab
Montorio	337,98	198	337,98/198=1,71mq/ab<4mq/ab
San Quirico	1080,88	604	1080,88/604=1,79mq/ab<4mq/ab
totale	16.454,45 mq	3.652 ab.	16454,45/3652=4,50mq/ab>4mq/ab

Nel Comune di Sorano la consistenza degli standard risulta verificata sia per quanto riguarda la dotazione di verde che di parcheggi.

Nella realtà sono i valori relativi al Capoluogo che incidono in maniera positiva sul valore globale di dotazioni del Comune: l'analisi condotta frazione per frazione evidenzia invece che le prescrizioni minime sono soddisfatte solo per San Valentino relativamente al verde pubblico e per San Giovanni delle Contee e Montorio relativamente alla disponibilità di parcheggi.

Verifica della quantità di parcheggi esistente rispetto alla quantità minima di di 2.5 mq/ab prevista dal D.M.1444/68

Località del Comune di Sorano	Parcheggi (mq)	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [P(mq)/N°ab] > 2.5mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Sorano	5133,73	870	5133,73/870=5,90mq/ab>2.5mq/ab
Sovana	654,50	379	654,50/379=1,73mq/ab<2.5mq/ab
Montebuono	-	248	nessuna dotazione
Elmo	-	192	nessuna dotazione
Montevitozzo	-	309	nessuna dotazione
San Valentino	-	272	nessuna dotazione
Castell'Ottieri	309,60	253	309,60/253=1,22mq/ab<2.5mq/ab
San Giovanni delle Contee	990,50	327	990,50/327=3,03mq/ab>2.5mq/ab
Montorio	1.048,63	198	1.048,63/198=5,30mq/ab>2.5mq/ab
San Quirico	335,50	604	335,50/712=0,47mq/ab<2.5mq/ab
totale	10.401,77mq	3.652 ab.	10.401,77/3.652=2,85mq/ab>2.50mq/ab



TAV. PU 2 Parametri urbanistici Sorano centro



Nelle frazioni rimanenti le dotazioni non si avvicinano nemmeno minimamente alle prescrizioni del Decreto Ministeriale attestandosi su valori medi di 1,3 mq/ ab per il verde mentre per quanto riguarda i parcheggi risulta che alcuni paesi ne sono completamente sforniti.

COMUNE DI CASTELL' AZZARA

Verifica della quantità di verde pubblico esistente rispetto alla quantità minima di 4mq/ab prevista dal D.M.1444/68

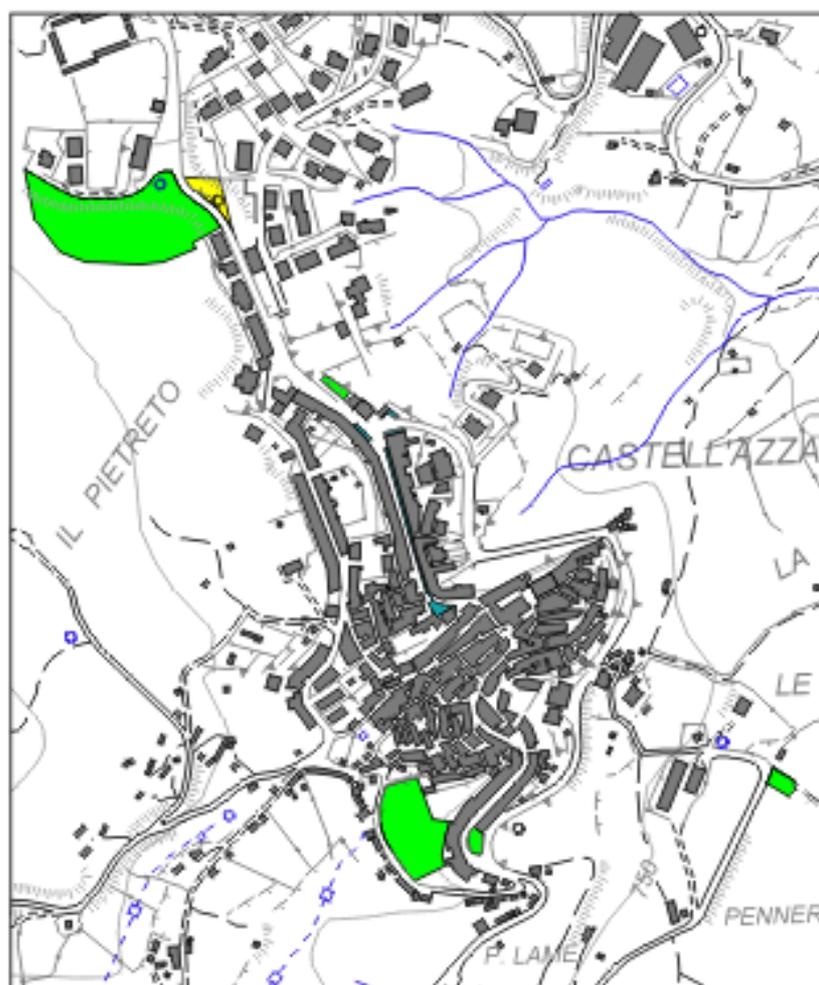
Località del Comune di Castell'Azzara	Totale verde pubblico (V1+V2) mq	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [(V1+V2)mq/N°ab] > 4mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Castell'Azzara	15.382,00	970	15.382,00/ 970=15,86mq/ab>4mq/ab
Selvena	13.147,00	573	13.147,00/ 573=22,94mq/ab>4mq/ab
Querciolaia,Sforzesca+ case sparse	-	168	<i>nessuna dotazione</i>
totale	28.529,00 mq	1.711ab.	28.529,00/ 1711=16.67mq/ab>4mq/ab

Verifica della quantità di parcheggi esistente rispetto alla quantità minima di di 2.5 mq/ab prevista dal D.M.1444/68

Località del Comune di Castell'Azzara	Parcheggi (mq)	Numero di abitanti (N°ab.)	Verifica standard urbanistici del D.M. 1444/68 [P(mq)/N°ab] > 2.5mq/ab <i>in rosso sono evidenziate le quantità non verificate</i>
Città di Castell'Azzara	714,25	970	714,25/ 970 =0,74mq/ab<2.5mq/ab
Selvena	152,91	573	152,91/ 573 =0,27mq/ab<2.5mq/ab
Querciolaia,Sforzesca+ case sparse	-	168	<i>nessuna dotazione</i>
totale	867,16mq	1711 ab.	867,16/1711=0,50mq/ab<2.5mq/ab

La verifica da atto della grande disponibilità nel Comune di aree a verde: il valore medio di 16,67 mq/ ab è ampiamente superiore alla quantità minima prevista ma si realizza solo per le città di Castell'Azzara (con 15382 mq di verde per un valore di 15,86 mq/ ab) e di Selvena (con 13147 mq di verde per un valore di 22,94 mq/ ab) mentre le frazioni di Querciolaia e Sforzesca ne sono completamente sprovviste.

La dotazione di parcheggi non è verificata per nessun centro abitato: se a Castell' Azzara e Selvena si ritrova un valore rispettivamente di 0,74 mq/ ab e 0,27 mq/ ab nettamente inferiore ai minimi prestazionali, a Querciolaia e Sforzesca non esistono zone destinate esclusivamente a parcheggio delle auto.



TAV. PU 3 Parametri urbanistici Castell'Azzara centro

-  PARCHEGGI
-  VERDE PUBBLICO
-  VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Bibliografia di riferimento:

I. Corridori: La Diocesi di Pitigliano-Sovana-Orbetello nella storia vol I°-II°; Ed. Laurum anno 2004

Z. Ciuffoletti: Sorano, storia di una comunità; C.E.T. anno 2002;

E. Pellegrini: Guida al Museo Archeologico di Pitigliano; ATLA anno 1999;

A. Biondi A Carrucoli: Montebuono un castello, una chiesa, un territorio; Ed Laurum anno 2000;

F. Paoletti O. Marani: Pitigliano la Piccola Gerusalemme-guida storico-naturalistica; Ed Laurum anno 2005;

AA.VV: Gli Etruschi a Sovana-Le necropoli rupestri; Ed. Laurum anno 2001